KOOPOVEREENKOMST VOOR DE AANKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN

(Plan-)gebied	: Energieweg
Aan te kopen object	: APN, gevestigd aan de Energieweg 28, Nijmegen
Koper	: Gemeente Nijmegen en
Verkoper	: Dura Vermeer Onroerend Goed B.V.
Datum	: 25 september 2023

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE NIJMEGEN**, zetelende in (6511 PP) Nijmegen, aan het adres Korte Nieuwstraat 6, in deze op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. Koldenhof, in zijn functie van Concernmanager Stadsontwikkeling, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van __ november 2023, nummer __;
   hierna te noemen: '*Koper*' of '*Gemeente*',

   en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DURA VERMEER ONROEREND GOED B.V.**, statutair gevestigd in Rotterdam en kantoorhoudende in (3045 AP) Rotterdam, aan het adres Airportplein 21 (postadres: Postbus 11267, 3004 EG Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 3415 4279 (**Bijlage 1**: uittreksel Kamer van Koophandel d.d. 15 september 2023), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de naamloze vennootschap Dura Vermeer Groep N.V., statutair gevestigd in Rotterdam en kantoorhoudende in (3045 AP) Rotterdam, aan het adres Airportplein 21 (postadres: Postbus 11267, 3004 EG Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 2428 9036 (**Bijlage 2**: uittreksel kamer van koophandel d.d. 15 september 2023), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de heer T. Winter, geboren op 29 september 1968;
   hierna te noemen: '*Dura Vermeer*' of '*Verkoper*'

   Koper/Gemeente en Dura Vermeer/Verkoper, hierna gezamenlijk te noemen: '*Partijen*'.

Nemen in aanmerking:

a. Verkoper eigenaar is van het perceel grond met opstallen en aanhorigheden plaatselijk bekend als Energieweg 28 te Nijmegen. De opstallen op dit perceel betreffen onder meer een gebouw waarin de asfaltcentrale staat met bijbehorende installaties en functies als kantoor-, bedienings- en opslagruimten, weegbrug, een opslagloods en werkplaats, buitenruimten voor de opslag van onder meer grondstoffen en een kadevoorziening;
b. Partijen (vanuit de zijde van Koper op ambtelijk niveau) met elkaar in overleg zijn getreden over de verwerving van het perceel sub a. door Koper. Dit gelet op het door de omgeving als hinderlijk ervaren karakter van de aanwezige asfaltcentrale c.q. het terugdringen van hinder, de wens vanuit Verkoper tot aanpassing van de asfaltcentrale met het oog op capaciteitsvergroting en het feit dat een dergelijke aanpassing voor de omgeving niet wenselijk is op de huidige locatie;
c. Verkoper en Koper, waar het Koper betreft op ambtelijk niveau – en dus onder het nadrukkelijke voorbehoud van besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders – overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van deze koopovereenkomst (hierna te noemen: '*de Koopovereenkomst')*;
d. de Koopovereenkomst aan de zijde van Koper pas tot stand komt (totstandkomingsvoorbehoud) als het college van burgmeester en wethouders besluit tot het aangaan van de Koopovereenkomst conform de bepalingen daarvan én de Koopovereenkomst door beide Partijen bevoegdelijk is ondertekend. Het college van burgemeester en wethouders zal niet eerder tot besluitvorming overgaan dan nadat de gemeenteraad zich positief heeft uitgelaten over het aangaan van de Koopovereenkomst;

e. Partijen het wenselijk achten dat het sub a. genoemde perceel uiterlijk 31 december 2023 door Verkoper aan Koper (juridisch) wordt geleverd bij de notaris. Partijen het tevens wenselijk achten dat de verschillende opstallen, installaties en aanhorigheden op het sub a. genoemde perceel, waaronder, maar niet uitsluitend, de asfaltcentrale die zich in één van de gebouwen bevindt, door en voor rekening en risico van Verkoper zullen worden gesloopt en verwijderd, met uitzondering van enkele opstallen (werkruimte met opslagloods met overheaddeuren en een klein kantoor) die Koper zelf zal (laten) slopen;
f. op het dak van het gebouw waarin zich de asfaltcentrale bevindt, staan evenwel twee zendmasten voor telecommunicatie. Die zendmasten zijn aangebracht door Vodafone en T-Mobile die de ruimten op het dak onder deze zendmasten van Verkoper huren. De betreffende huurovereenkomsten zijn door Verkoper tegen 1 oktober 2024 opgezegd. De sloop- en verwijderingswerkzaamheden met betrekking tot de opstallen, installaties en aanhorigheden op het sub a. genoemde perceel zullen daarom niet voor 31 december 2023 gereed zijn. Partijen zijn daarom overeengekomen dat Verkoper na de juridische levering van het Verkochte het voortgezet gebruik behoudt van enkele delen van het Verkochte tot uiterlijk 31 december 2024 ten titel van bruikleen. Uiterlijk 31 december 2024 dienen ook de delen van het Verkochte ten aanzien waarvan Verkoper het voortgezet gebruik verkrijgt, leeg en ontruimd en ontdaan van alle opstallen, installaties en aanhorigheden aan Koper te worden opgeleverd, zulks met uitzondering van de opstallen die Koper zelf wenst te (laten) slopen (werkruimte met opslagloods met overheaddeuren en een klein kantoor);
g. het nadrukkelijk de bedoeling is van Partijen dat de bedrijfsactiviteiten op het sub a. genoemde perceel uiterlijk 31 december 2023, of zoveel eerder als de juridische levering van het perceel sub a. plaatsvindt, zullen worden gestaakt en gestaakt zullen blijven. Verkoper is op grond van het sub e. genoemde voortgezet gebruik dus niet gerechtigd om haar bedrijfsactiviteiten na de juridische levering van het Verkochte, dan wel na 31 december 2023, voort te (laten) zetten. Het voortgezet gebruik dat door Koper aan Verkoper wordt verleend is uitsluitend bedoeld om Verkoper in staat te stellen de opstallen, installaties en aanhorigheden te (laten) slopen, demonteren en verwijderen;
h. Partijen de gemaakte afspraken vastleggen in de Koopovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Considerans

Het bepaalde in de considerans van de Koopovereenkomst maakt daarvan onlosmakelijk deel uit en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Artikel 2 Het Verkochte

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, een perceel grond met opstallen en aanhorigheden, bestaande uit een gebouw bevattende de asfaltcentrale met onder meer kantoor-, bedienings- en opslagruimten, buitenruimten voor grondstoffen, weegbrug en een kadevoorziening inclusief alle aan de locatie verbonden (emissie-) rechten en vergunningen, plaatselijk bekend Energieweg 28 in Nijmegen, kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie G, nummers 532 en 621, respectievelijk groot 1.44.20 ha en 0.59.98 ha, tezamen groot 2.04.18 ha. Een en ander zoals vermeld op de mede in het Kadaster in te schrijven en aan de Koopovereenkomst gehechte situatietekening met nummer 581229, versie 1, goedgekeurd d.d. 02-08-23 (**Bijlage 3**) (hierna te noemen: '*het Verkochte*').

Paraaf Verkoper: DS Paraaf Koper:

Artikel 3 Notariële akte van levering

1. De voor de eigendomsoverdracht vereiste notariële akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van één van de notarissen van notariskantoor Hekkelman Notarissen N.V. te Nijmegen binnen acht (8) weken na bevoegdelijke ondertekening van de Koopovereenkomst door beide Partijen, of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen, doch uiterlijk 31 december 2023.
2. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht en overige verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper. Voor zover er BTW verschuldigd is vanwege de verkoop en levering van het Verkochte, komt deze voor rekening en risico van Verkoper en wordt deze geacht in de koopsom voor het Verkochte te zijn verdisconteerd.
3. De kosten van doorhaling van eventueel ten laste van Verkoper gevestigde hypotheken komen voor rekening van Verkoper.

Artikel 4 Koopsom

1. De koopsom die Koper aan Verkoper verschuldigd is voor het Verkochte bedraagt € 6.950.000,00 (zegge: *zes miljoen negenhonderdvijftig duizend euro*).
2. Aanvullend op de koopsom voor het Verkochte als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is Koper aan Verkoper een koopsom verschuldigd voor de Roerende zaken als omschreven in artikel 16 van de Koopovereenkomst. De koopsom voor de roerende zaken bedraagt € 50.000,00.
3. Een gedeelte van de koopsom voor het Verkochte ter grootte van € 695.000,00 (zegge: *zeshonderdvijfennegentigduizend euro*) zal door de notaris in depot worden gehouden op basis van een door de notaris op te stellen depotakte die voor beide Partijen conveniërend is.
4. Het in depot gehouden bedrag ter grootte van € 695.000,00 (zegge: *zeshonderdvijfennegentigduizend euro*) zal eerst op gezamenlijk verzoek van Partijen door de notaris aan Verkoper worden uitgekeerd indien en zodra de feitelijke levering van het Verkochte tijdig en op correcte wijze heeft plaatsgevonden conform de bepalingen van de Koopovereenkomst.
5. De kosten van het opmaken van de hiervoor genoemde depotovereenkomst komen voor rekening van Verkoper.
6. Verkoper bedingt ten behoeve van haar schuldeisers die op de datum van levering een hypotheek op het Verkochte hebben en/of die op het Verkochte rechtsgeldig beslag hebben gelegd, dat via de kwaliteitsrekening van de notaris aan hen datgene uit de koopsom zal worden voldaan opdat de hypotheek respectievelijk het beslag zal zijn vervallen, zulks tot een maximum van het door Koper aan Verkoper op de datum van levering verschuldigde bedrag.
7. Verkoper en de hiervoor bedoelde schuldeisers hebben – voor het ieder aan hen toekomende – jegens de notaris eerst recht op betaling zodra na onderzoek daartoe in de openbare registers door de notaris vaststaat dat Verkoper heeft voldaan aan haar verplichtingen.
8. Het is Verkoper bekend dat tussen de datum van levering en het uitvoeren van deze betalingen in verband met het door de notaris in te stellen onderzoek één (1) of meer werkdagen kunnen verstrijken.
9. Partijen verklaren zich bewust te zijn van het feit dat de financiële instelling waar de kwaliteitsrekening wordt aangehouden negatieve rente in rekening kan brengen. In een dergelijk geval is Verkoper verplicht een vergoeding gelijk aan die negatieve rente aan de notaris te betalen. Eventuele renteopbrengsten die over het depotbedrag worden gekweekt komen ten goede aan Verkoper.

Paraaf Verkoper: DS

Paraaf Koper:

Artikel 5 Juridische levering van het Verkochte, lasten en beperkingen

1. Het Verkochte wordt door Verkoper aan Koper in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft kennisgegeven van alle haar bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW, blijkend en/of voortvloeiend uit de akte ingeschreven in het kadaster in Register Hypotheken 4 op 18 december 2003, deel 30410 onder nummer 68 (**Bijlage 4**). Koper aanvaardt de in deze akte genoemde lasten en beperkingen.
3. Koper aanvaardt nadrukkelijk geen lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in welke vorm en onder welke benaming dan ook, anders dan die blijken uit de in lid 1 van dit artikel genoemde akte.
4. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:15 lid 2 BW, staat Verkoper met betrekking tot het Verkochte in voor de afwezigheid van lasten en/of beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers en die op de datum van het sluiten van de Koopovereenkomst nog niet zijn ingeschreven.

Artikel 6 Milieukundige onderzoeken

1. Verkoper garandeert aan Koper dat de bodem van het Verkochte (het grondwater daaronder begrepen) geschikt is voor het gebruik van het Verkochte conform het vigerende bestemmingsplan.
2. Koper is bekend met een in het Verkochte aanwezige olieverontreiniging. Deze olieverontreiniging is geconstateerd in een eigen onderzoek van Dura Vermeer, genaamd Verkennend en nader bodemonderzoek Asfaltcentrale Nijmegen (APN) met kenmerk 02A21449 d.d. 23-11-2021. De globale contour van de olieverontreiniging is afgebeeld op een situatieschets (pagina 24 van 27), partijen genoegzaam bekend. De totale saneringsomvang van de betreffende olieverontreiniging bedraagt circa 600 m^3. Koper aanvaart uitsluitend deze olieverontreiniging ter grootte van 600 m^3.
3. Koper heeft ten aanzien van de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte bodemonderzoek conform NEN 5740 laten uitvoeren door TAUW. De resultaten van dit onderzoek zullen vóór de juridische levering van het Verkochte bekend zijn en met Verkoper worden gedeeld.
4. Indien uit de resultaten van het onderzoek van TAUW blijkt dat er meer of andere bodemverontreiniging (verontreiniging van het grondwater daaronder begrepen) aanwezig is dan de hiervoor genoemde olieverontreiniging ter grootte van 600 m^3, dan komen de (meer)kosten van de sanering daarvan voor rekening van Verkoper. Deze (meer)kosten dient Verkoper alsdan op eerste verzoek van Koper, onder opgave van de kosten door Koper, aan Koper te betalen. Verontreiniging die niet uit (de resultaten van) het onderzoek van TAUW naar voren komt, wordt door Koper aanvaard.

Artikel 7 Feitelijke levering van het Verkochte, garantieverklaringen

1. Ter zake de feitelijke levering van het Verkochte (aflevering) door Verkoper aan Koper wordt onderscheid gemaakt tussen drie (3) verschillende delen van het Verkochte. De betreffende gedeelten van het Verkochte zijn weergegeven op de als **Bijlage 5** aan de Koopovereenkomst gehechte overzichtstekening. Deel 1 van het Verkochte is met kruisarcering (31-12-2023) weergegeven, deel 2 van het Verkochte is met enkelvoudige streeparcering (31-12-2024) weergegeven en deel 3 van het Verkochte is met enkelvoudige streeparcering (1-04-2024 / 31-12-2024) weergegeven. De feitelijke levering van deel 1 van het Verkochte zal bij de juridische levering van het Verkochte plaatsvinden. De feitelijke levering van deel 2 van het Verkochte zal uiterlijk 31 december 2024 plaatsvinden. Verkoper verkrijgt ten aanzien van dit deel 2 het voortgezet gebruik ten titel van bruikleen tot en met 31 december 2024 onder de hierna te noemen voorwaarden. De feitelijke levering van deel 3 van het

Paraaf Verkoper: DS Paraaf Koper:

Verkochte zal eveneens uiterlijk 31 december 2024 plaatsvinden, dan wel zoveel eerder (doch niet eerder dan 1 april 2024) als Koper over deel 3 van het Verkochte wenst te beschikken. Ook ten aanzien van dit deel 3 verkrijgt Verkoper het voortgezet gebruik ten titel van bruikleen, met dien verstande dat de bruikleen met betrekking tot deel 3 door Koper tussentijds kan worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van één (1) maand (doch niet eerder dan tegen 1 april 2024) op een moment dat Koper eerder over deel 3 van het Verkochte wenst te komen beschikken

2. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt plaats op de tijdstippen als omschreven in lid 1 van dit artikel. De feitelijke levering van (de verschillende delen van) het Verkochte vindt plaats geheel leeg en ontruimd en vrij van huur-, lease-, huurkoop, pachtovereenkomsten en andere aanspraken op gebruik.
3. Verkoper garandeert nadrukkelijk aan Koper dat de huurovereenkomsten met T-Mobile en Vodafone met betrekking tot het dak van het gebouw waarin zich de asfaltcentrale bevindt (die onderdeel uitmaakt van deel 2 van het Verkochte), uiterlijk 31 december 2024 (lees: het tijdstip waarop de feitelijke levering van deel 2 van het Verkochte dient plaats te vinden) zullen zijn beëindigd. Alle kosten om de betreffende huurovereenkomsten te beëindigen c.q. de betreffende huurders te ontruimen, komen nadrukkelijk voor rekening en risico van Verkoper. Voor zover nodig zal Koper in verband met het bepaalde in artikel 7:226 BW (koop breekt geen huur) aan Verkoper te zijner tijd een volmacht verlenen om eventuele (huurbeëindigings-/ontruimings-)procedures in naam van Koper, doch voor rekening en risico van Verkoper, te voeren.
4. De feitelijke levering van (de verschillende delen van) het Verkochte door Verkoper aan Koper vindt aldus plaats dat het Verkochte leeg en ontruimd zal zijn en door en voor rekening en risico van Verkoper zal zijn ontdaan van alle opstallen, installaties en bebouwing met alle aanhorigheden, behoudens de op Bijlage 5 aan de Koopovereenkomst gehechte overzichtstekening aangegeven opslagloods en werkplaats met daarbij behorende voorzieningen die zich op deel 3 van het Verkochte bevinden en die Verkoper intact zal laten. Dit betekent dat Verkoper alle overige opstallen, installaties en aanhorigheden behorende tot het Verkochte, waaronder, maar niet uitsluitend, de asfaltcentrale, de weegbrug inclusief alle funderingen tot twee (2) meter beneden het maaiveld voor haar rekening en risico zal (laten) demonteren, slopen en afvoeren. De daarvoor mogelijk benodigde onderzoeken, (sloop-)vergunningen en eventueel te treffen (veiligheids-)voorzieningen komen eveneens volledig voor rekening en risico van Verkoper. Indien nodig, verleent Koper te zijner tijd aan Verkoper een volmacht, om de betreffende vergunningen op naam van Koper, doch voor rekening en risico van Verkoper aan te vragen.
5. De sloop- en demontagewerkzaamheden die Verkoper zal moeten laten verrichten om het Verkochte aan Koper af te leveren in de staat als bedoeld in lid 3 van dit artikel zullen uiterlijk bij het einde van de periode van het voortgezet gebruik als bedoeld in lid 1 van dit artikel (lees: uiterlijk 31 december 2024), voor rekening en risico van Verkoper zijn afgerond. Het is Koper bekend dat er na sloop van de opstallen/installaties en funderingen een gat in het terrein achterblijft. Dit gat zal niet tot het maaiveld behoeven te worden aangevuld.
6. Tijdens de periode van voortgezet gebruik van deel 2 en deel 3 van het Verkochte, draagt Verkoper er zorg voor dat voor haar rekening en risico het Verkochte (eventueel middels tussenkomst van Koper), inclusief alle opstallen, installaties en voorzieningen, zal zijn verzekerd conform in de markt gebruikelijke verzekeringsvoorwaarden tegen brand, storm en andere calamiteiten.
7. Het voortgezet gebruik van Verkoper met betrekking tot deel 2 en deel 3 van het Verkochte als bedoeld in lid 1 van dit artikel is persoonlijk, in die zin dat het uitsluitend toekomt aan Verkoper of aan haar gelieerde ondernemingen. Het voortgezet gebruik kan niet aan derden worden overgedragen.
8. Verkoper is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade ten gevolge van het voortgezet gebruik van deel 2 en deel 3 van het Verkochte. Koper is niet aansprakelijk voor schade van Verkoper in verband met het gebruik van het Verkochte, ook niet indien dit het gevolg is van de staat van het Verkochte.

Paraaf Verkoper: DS

Paraaf Koper:

9. Verkoper zal op het Verkochte slechts middelen en/of hulpstoffen toepassen voor zover publiekrechtelijk niet verboden en (naar algemene normen) aanvaard is en ook overigens het voortgezet gebruik op deugdelijke wijze uitoefenen. Verkoper verklaart tijdens het voortgezet gebruik geen handelingen te zullen verrichten of dulden die tot bodem- of grondwaterverontreiniging (kunnen) leiden.
10. Koper heeft het recht om kort voor het eindigen van het voortgezet gebruik op eigen kosten wederom een bodem- en grondwateronderzoek ter zake verontreiniging te doen uitvoeren. Indien uit dit onderzoek blijkt dat sprake is van een (toename van) verontreiniging(en) vanwege het voortgezet gebruik door Verkoper, is Verkoper hiervoor aansprakelijk, in die zin dat Verkoper alsdan aan Koper de kosten van de sanering die deze toename tot gevolg heeft, onder opgave van Koper aan Koper zal vergoeden.
11. Verkoper is aan Koper geen vergoeding verschuldigd voor het voortgezet gebruik. Dientengevolge geldt dat het voortgezet gebruik niet kwalificeert als een huurovereenkomst in de zin van artikel 7:201 BW. Verkoper zal voor de periode van het voorgezet gebruik zorgdragen voor de betaling van de kosten van gas, water en licht met betrekking tot die delen van het Verkochte waarvan zij het voortgezet gebruik heeft, in die zin dat zij ter zake zelf contracten met (energie)leveranciers zal afsluiten.
12. Toegang tot deel 2 en deel 3 van het Verkochte geschiedt via de centrale toegangspoort.
13. Het voortgezet gebruik van Verkoper met betrekking tot deel 2 en 3 van het Verkochte ten titel van bruikleen eindigt van rechtswege en dus zonder dat een opzegging is vereist op 31 december 2024, met dien verstande dat Koper gerechtigd is het voortgezet gebruik van deel 3 van het Verkochte tussentijds te beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van vier (4) weken, doch niet eerder dan tegen 1 april 2024.
14. Verkoper is bekend met het voornemen van Koper om de opslagloods en werkplaats met toebehoren die zich op deel 3 van het Verkochte bevinden, te slopen en af te voeren waarna de bij Partijen bekende olieverontreiniging (zie artikel 6 van de Koopovereenkomst) – zo mogelijk – aansluitend door Koper zal worden gesaneerd. Koper en Verkoper zullen de te verrichten werkzaamheden zoveel als mogelijk met elkaar afstemmen om hinder of vertraging in/bij de sloop-en demontagewerkzaamheden over en weer te voorkomen.
15. Tijdens de periode van voortgezet gebruik verleent Verkoper aan Koper haar volledige medewerking om het Verkochte en de opstallen op het Verkochte te betreden ten behoeve van onderzoeksdoeleinden zoals bodemonderzoek, landmetingen en alle andere door Koper gewenste soorten van onderzoek.
16. Verkoper staat er verder voor in dat (de verschillende delen van) het Verkochte bij de feitelijke levering leeg en ontruimd is, ontdaan van puin, glas, asbest en overige onregelmatigheden op , zulks met inachtneming van het bepaalde in de Koopovereenkomst. Alle roerende zaken – met uitzondering van die roerende zaken die door Verkoper aan Koper worden verkocht (zie artikel 16) – zullen bij de feitelijke levering eveneens verwijderd zijn.
17. Indien Verkoper tekortschiet in haar verplichting het Verkochte uiterlijk 31 december 2024 op te leveren aan Koper conform het bepaalde in dit artikel, verbeurt zij aan Koper een boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag of dagdeel dat Verkoper hiermee in gebreke blijft.

Artikel 8 Garanties, verklaringen Verkoper

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.
2. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
3. Aan Verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend.
4. Het recht van Verkoper op het Verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan tijdsbepaling.

Paraaf Verkoper: DS

Paraaf Koper:

5. Op de datum van juridische levering met betrekking tot het Verkochte of een gedeelte daarvan geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend, in verband waarmee nog verplichtingen moeten worden nagekomen.

Artikel 9 Onherroepelijk aanbod tot verwijdering asfalt/terreinverharding en puin

1. Verkoper doet hierbij aan Koper een onherroepelijk aanbod om – op het moment dat Koper dit wenst – de asfaltlaag en andere terreinverharding met het onderliggende puin op het Verkochte te (laten) verwijderen ten titel van aanneming van werk.
2. Het onherroepelijke aanbod van Verkoper als bedoeld in lid 1 van dit artikel houdt in dat Verkoper alle verwijderingswerkzaamheden inclusief alle bijbehorende (uitvoerings-/administratieve)handelingen, waaronder, maar niet uitsluitend, afvoer, transport en stort- of hergebruikkosten, die nodig zijn om het betreffende asfalt, terreinverharding en het puin daaronder te verwijderen, voor haar rekening neemt, zulks tegen betaling door Koper aan Verkoper van een vaste (te indexeren) aanneemsom van € 350.000,00 excl. BTW. De aanneemsom als bedoeld in dit artikellid zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de ‘index GWW 4.312 bouwrijp maken terreinen’, zulks voor het eerst op 1 januari 2025.
3. Het onherroepelijke aanbod van Verkoper als omschreven in lid 1 en lid 2 van dit artikel kan door Koper tot vijf (5) jaar na de datum van juridische levering van het Verkochte schriftelijk worden aanvaard.
4. De betreffende werkzaamheden dienen binnen een redelijke termijn nadat Koper het aanbod van Verkoper accepteert, te starten en door Verkoper in één bouwstroom en binnen een gangbare uitvoeringsduur, te worden uitgevoerd.
5. Betaling van de hiervoor genoemde vaste aanneemsom door Koper aan Verkoper vindt plaats binnen twee (2) weken na oplevering van de betreffende werkzaamheden.

Artikel 10 Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.

Artikel 11 Staking bedrijfsactiviteiten

1. Verkoper verplicht zich hierbij jegens Koper dat de Asfaltproductie op het Verkochte uiterlijk op de datum van juridische levering van het Verkochte, doch in ieder geval uiterlijk 31 december 2023, zullen zijn gestaakt en dat deze gestaakt zullen blijven.
2. Verkoper verbeurt aan Koper een direct opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) per dag of dagdeel, voor iedere dag of dagdeel dat in strijd wordt gehandeld met het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

Artikel 12 Overdracht aanspraken

1. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op Koper per het tijdstip van feitelijke levering. Verkoper verplicht zich haar bekende gegevens (zoals garantiebewijzen en facturen e.d.) ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij deze overgang c.q. overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.
2. Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren – indien van toepassing – tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen, de eventuele stikstof “emissierechten” die mogelijk zijn verbonden aan de locatie van het Verkochte. Koper wenst de eventuele emissierechten (lees: de stikstofruimte) – zo mogelijk – aan te wenden voor doeleinden van extern salderen, zulks bij Verkoper

Paraaf Verkoper: DS Paraaf Koper:

genoegzaam bekend. Dit om ontwikkelingen waarbij eventueel een toename van stikstofdepositie ontstaat – al dan niet met een korting – te compenseren.

3. Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op eerste schriftelijke verzoek van Koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling.
4. Voor zover rechten, als hiervoor bedoeld, worden geleverd, zullen die rechten worden geleverd vrij van pandrechten, beslagen, zakelijke genotsrechten en persoonlijke genotsrechten.
5. Op eerste schriftelijke verzoek van Koper zal Verkoper een volmacht aan Koper verlenen, die de volmacht van Verkoper zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.
6. Verkoper behoudt haar CO^2-emissierechten (recht op uitstoot) in 2023, als bedoeld in/bij het emissiehandelssysteem (ETS).

Artikel 13 Verrekening grootte

Het verschil tussen de werkelijke en de in de Koopovereenkomst genoemde opgegeven grootte van het Verkochte zal aan geen der Partijen aanleiding geven tot verrekening respectievelijk het instellen van enigerlei actie.

Artikel 14 Verrekening baten en lasten

Alle baten en lasten komen voor rekening van Koper met ingang van de datum van de juridische levering van het Verkochte, dan wel met ingang van de feitelijke levering als deze eerder plaatsvindt. De dan lopende baten en lasten, zullen tussen Partijen worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopprijs.

Artikel 15 Risico-overgang

(De betreffende gedeelten van) het Verkochte zijn met ingang van het moment van feitelijke levering voor risico van Koper conform het bepaalde in artikel 7 van de Koopovereenkomst.

Artikel 16 Overname roerende zaken

1. Partijen zijn overeengekomen dat de stapelbare betonklokken (Legioblocken o.i.d.) en de betonnen keerwanden met een totale lengte van circa 850 meter, de hekwerken en de toegangspoort (hierna te noemen: '*de Roerende zaken*') door Verkoper aan Koper worden verkocht. Aan de Roerende zaken is een restwaarde toegekend van € 50.000,00 (zegge: *vijftigduizend euro*). Over de roerende zaken is wel BTW verschuldigd. De koopprijs die Koper aan Verkoper verschuldigd is voor de Roerende zaken, is gelijk aan voormelde restwaarde van € 50.000,00 en wordt gelijktijdig met de koopsom voor het Verkochte betaald, bij gelegenheid van het passeren van de akte van levering door Koper aan Verkoper. Betaling vindt plaats via de kwaliteitsrekening van de notaris. De levering van voormelde Roerende zaken vindt plaats op het moment van juridische levering van het Verkochte.
2. Overige roerende zaken die aanwezig zijn op het Verkochte zullen door Verkoper zijn verwijderd uiterlijk op de dag van de feitelijke levering van (de verschillende delen van) het Verkochte als bedoeld in artikel 7 van de Koopovereenkomst.

Artikel 17 Ingebrekestelling

1. Een partij is in verzuim als hij/zij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, gedurende dertig (30) dagen, nalatig is of blijft aan zijn/haar verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst te voldoen.

Paraaf Verkoper: DS

Paraaf Koper:

2. In dat geval is de wederpartij gerechtigd de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden door een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
3. Bij ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van een toerekenbare tekortkoming die betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de koopprijs, verbeurt de nalatige partij aan de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van 5% van de koopprijs, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
4. Als de wederpartij geen gebruik maakt van zijn/haar recht op ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit artikel en nakoming verlangt, verbeurt de nalatige partij mits de tekortkoming betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de koopprijs aan de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van dertig (30) dagen een zonder rechterlijke tussenkomst en direct opeisbare boete van drie promille van de koopprijs per dag tot aan de dag van nakoming met een maximum van 5% van de koopprijs, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Als de wederpartij na verloop van tijd de Koopovereenkomst alsnog ontbindt, dan is deze boete verschuldigd tot aan de dag van ontbinding.
5. De boetes in leden 2 en 3 van dit artikel cumuleren niet, met dien verstande dat ingeval van (latere) ontbinding, maximaal de ontbindingsboete verschuldigd is van 5% van de koopprijs.
6. Als de nalatige partij, na in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van dertig (30) dagen alsnog aan zijn/haar verplichtingen voldoet, is hij/zij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet tijdige nakoming te vergoeden.
7. Als op de tekortkoming in de nakoming van een verplichting uit de Koopovereenkomst een separate boete is gesteld, is die specifieke boete van toepassing in plaats van de in lid 1 van dit artikel genoemde algemene boete.

Artikel 18 (Beschikkings)bevoegdheid

Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht van het Verkochte.

Artikel 19 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

1. Het is Verkoper bekend dat de Gemeente voor de datum van eigendomsoverdracht het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over een natuurlijke persoon of rechtspersoon met wie een vastgoedtransactie wordt of is aangegaan alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie. Een en ander ter beoordeling door de Gemeente. De Gemeente bedingt hierbij tevens (artikel 5a aanhef en sub b Wet Bibob) dat de Koopovereenkomst kan voor datum eigendomsoverdracht worden opgeschort of buitengerechtelijk kan worden ontbonden dan wel de rechtshandeling kan worden beëindigd indien zich een van de situaties, bedoeld in artikel 9, lid 3, Wet Bibob voordoet, met dien verstande dat de Gemeente het LBB om advies zal vragen alvorens die opschorting of ontbinding in te roepen.
2. Het bepaalde in het vorige artikellid laat onverlet de bevoegdheid van de Gemeente tot opschorting of ontbinding buiten de gevallen als bedoeld in art. 9 lid 3 Wet Bibob. Indien de Gemeente een negatief (primair of nader) advies van het LBB ontvangt en volgt en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat de (beoogde) Verkoper geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit advies (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

Paraaf Verkoper: DS

Paraaf Koper:

Artikel 20 Vormerkung

Partijen geven wel opdracht aan de notaris om de Koopovereenkomst in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbieding van een afschrift van de Koopovereenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

Artikel 21 Woonplaats

De Koopovereenkomst zal berusten, en Partijen kiezen ter zake van de Koopovereenkomst woonplaats, ten kantore van de notaris.

Artikel 22 Bekendheid inhoud Koopovereenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij de Koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van de Koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Artikel 23 Bijlagen

De bij de Koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de Koopovereenkomst. De bijlagen bestaan uit:

1. Uittreksel Kamer van Koophandel- Dura Vermeer Onroerend Goed B.V. d.d. 15 september 2023;
2. Uittreksel Kamer van Koophandel- Dura Vermeer Groep N.V. d.d. 15 september 2023;
3. Situatietekening met nummer 581229, versie 1, goedgekeurd d.d. 2 augustus 2023;
4. Afschrift leveringsakte hyp 4 30410/68 d.d. 18 december 2003;
5. Overzichtstekening met deel 1, deel 2 en deel 3 van het Verkochte als bedoeld in artikel 7;

Paraaf Verkoper: DS

Paraaf Koper:

Artikel 24 Slotbepalingen

1. Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen naar aanleiding van de Koopovereenkomst zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van bepalingen van de Koopovereenkomst, dan wel over de uitvoering van de Koopovereenkomst, met elkaar in overleg treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne op te lossen. Alleen als dat niet lukt, zullen partijen zich tot de hiervoor genoemde rechtbank wenden.
3. Wijzigingen van de Koopovereenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien zij schriftelijk zijn overeengekomen in een door beide Partijen ondertekende allonge op de Koopovereenkomst.
4. De Koopovereenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de koop van het Verkochte zijn overeengekomen. Vanaf het sluiten van de Koopovereenkomst eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen daarover eerder mochten hebben gesloten respectievelijk gemaakt.
5. Is of wordt de Koopovereenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend verklaard, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte van de Koopovereenkomst vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de Koopovereenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

Aldus overeengekomen en ondertekend.

Rotterdam, 25 september 2023.

DocuSigned by:
D3A5602BAF61457...

Namens Verkoper
Namens Dura Vermeer Onroerend Goed B.V.
T. Winter

Nijmegen, __ november 2023

.....

Namens Gemeente Nijmegen
A. Koldenhof

Paraaf Verkoper: DS

Paraaf Koper: