

KOOPOVEREENKOMST VOOR DE AANKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN

Limoslaan 21-23 te Nijmegen

Gemeente Nijmegen – Stichting Conexus

Concept d.d. 15 april 2025

De ondergetekenden:

1. Stichting Conexus, statutair gevestigd te Nijmegen, kantoorhoudend aan Takenhofplein 3, 6538 SZ Nijmegen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41055364, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Wilhelmina Gijsberta van Velden (lid College van Bestuur), geboren op 17-03-1966, alleen en zelfstandig bevoegd, hierna te noemen: Verkoper,

en
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.A. Koldenhof in zijn functie als concernmanager Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d.2025, nr., hierna te noemen: Koper of de Gemeente,

Verkoper en Koper/Gemeente worden samen genoemd: Partijen,

hebben in aanmerking genomen dat:

- a. Verkoper eigenaar is van een perceel grond met opstallen (schoolgebouwen met toebehoren), gelegen aan de Limoslaan 21-25 te Nijmegen, kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie H, nummer 2581;
- b. Partijen in 2007 een overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting hebben gesloten, op 17 november 2016 een geconsolideerde versie van de overeenkomst zijn overeengekomen en op 24 oktober 2023 een addendum op de overeenkomst hebben gesloten, bij Partijen genoegzaam bekend;
- c. op grond van de onder b. vermelde overeenkomsten het eigendomsrecht van het onder a. vermelde perceel met opstallen bij Verkoper berust en de Gemeente afstand heeft gedaan van haar zogenaamde economisch claimrecht;
- d. eveneens onderdeel van deze overeenkomsten is de volledige (economische en juridische) eigendomsoverdracht aan de gemeente Nijmegen ingeval van onttrekking aan de onderwijsbestemming door het bevoegd gezag van een of meer van de in genoemde overeenkomst vermelde percelen met opstallen;
- e. Verkoper per brief d.d. 28 november 2024 aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen heeft laten weten dat het gebouw aan de Limoslaan 21-23, zijnde een gedeelte van het onder a. vermelde, te weten De Parel, niet meer worden gebruikt voor onderwijs dan wel kinderopvang met ingang van 1 augustus 2025 en dat Partijen hebben afgestemd de eigendomsoverdracht per 1 september te laten plaatsvinden;
- f. Partijen, waar het de Gemeente betreft op ambtelijk niveau, overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van deze koopovereenkomst;
- g. voor Verkoper de Koopovereenkomst pas tot stand komt (totstandkomingsvoorbehoud) na een besluit op @@ 2025 van haar Raad van Toezicht en een rechtsgeldige ondertekening door de bestuurder;

- h. de Koopovereenkomst aan de zijde van de Gemeente pas tot stand komt (totstandkomingsvoorbehoud) na een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het sluiten van deze Koopovereenkomst en een rechtsgeldige ondertekening.

zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Considerans

Het bepaalde in de considerans maakt volledig deel uit van deze Koopovereenkomst.

Artikel 2 Het Verkochte

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie H, nummer 2581, ter grootte van circa 1.174 m², hierna te noemen: het Verkochte, een en ander zoals vermeld op de mede in het Kadaster in te schrijven en aan deze overeenkomst gehechte situatietekening met nummer 589530, versie 1, goedgekeurd d.d. 11-04-2025 (**bijlage 1**).

Artikel 3 Koopsom

De koopsom voor het Verkochte bedraagt € 554.906,- (zegge: vijfhonderdvierenvijftigduizend negenhonderdzes euro) te vermeerderen met de verschuldigde overdrachtsbelasting.

In de koopsom zijn alle vergoedingen begrepen, in welke vorm en onder welke benaming dan ook, voor zover daarvan hierna niet wordt afgeweken. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen van de Partijen enig recht.

Artikel 4 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 te Nijmegen en wel op 1 september 2025 of zoveel eerder of later als Partijen gezamenlijk overeenkomen.
2. Kosten en rechten verbonden aan deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van Koper. De kosten van doorhaling van eventueel ten laste van Verkoper gevestigde hypotheeken komen voor rekening van Verkoper.

Artikel 5 Rechten en lasten

Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem 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 aktes ingeschreven in het Kadaster:

- Hyp4, deel 17361, nummer 47: akte tot levering van diverse gebouwen met toebehoren van de Luchtmacht (LIMOS) door de Staat aan de gemeente Nijmegen. In deze akte worden geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen vermeld;
- Hyp4, deel 54649, nummer 172: akte houdende doordecentralisatie onderwijshuisvesting in de gemeente Nijmegen;
- Hyp4, deel 56429, nummer 6: proces-verbaal van verbetering in een notariële akte. Betreft een schoolgebouw gelegen aan Leuvenbroek 20-10 te Nijmegen en heeft geen betrekking op het Verkochte;
- Hyp4, deel 79413, nummer 191: aanwijzing monument, geen betrekking op het Verkochte;
- Hyp4, deel 72869, nummer 136: betreft een aanpassing tenaamstelling;
- Hyp4, deel 82962, nummer 69: aanwijzing rijksmonument van het Verkochte.

De hierboven vermelde aktes zijn opgenomen in **bijlage 2**.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk 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 kenbaar zijn uit de openbare registers.

Artikel 6 Milieukundige onderzoeken

Partijen hebben ten aanzien van de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte geen bodemonderzoek laten uitvoeren.

Artikel 7 Staat van aflevering en garantieverklaringen van Verkoper

1. Het Verkochte wordt afgeleverd in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het tot stand komen van deze overeenkomst, zijnde grond met daarop een gebouw en overige terreininrichting.
2. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt gelijktijdig plaats met de juridische levering van het Verkochte.
3. Verkoper staat ervoor in dat het Verkochte bij de aflevering leeg, ontruimd en bezemschoon is.
4. Het Verkochte wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
5. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.
Het Verkochte wordt geheel vrij van huur/huurkoop/pacht overgedragen: het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten en/of pachtovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd.
6. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
7. Aan Verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend.
8. Het recht van Verkoper op het Verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan tijdsbepaling.

Artikel 8 Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

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

Artikel 9 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. Het Verkochte blijft tot en met de dag van de aflevering voor risico van Verkoper in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.
2. Indien het Verkochte tussen het tijdstip van het sluiten van deze koopovereenkomst en het moment van passeren van de akte van levering in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of

gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen één week na het bekendmaken van het onheil aan Koper, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van het passeren van de akte van levering:

- Koper verklaart uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval Verkoper –zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom– het Verkochte aan Koper aflevert in de staat waarin het zich dan (dus mét schade) bevindt, met alle rechten welke Verkoper inzake het onheil – op grond van verzekering, of anderszins– ten opzichte van derden toekomen, dan wel:
 - Verkoper verklaart de schade binnen vier weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval het passeren van de akte van levering zo nodig wordt uitgesteld tot de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel niet naar behoren plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden.
3. Indien het Verkochte tussen het moment van passeren van de akte van levering en het tijdstip van aflevering in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, zal Verkoper Koper hiervan binnen zeven dagen na het onheil schriftelijk in kennis stellen door middel van een aangetekend schrijven. Na het ontvangen van deze kennisgeving zal de Koper binnen twee weken:
- aan de Verkoper laten weten dat deze laatste het Verkochte bij de aflevering mag afleveren in de staat waarin het zich dan (dus mét schade) bevindt met alle rechten welke verkoper inzake het onheil –op grond van verzekering, of anderszins– ten opzichte van derden toekomen, dan wel:
 - de Verkoper laten weten dat Verkoper het Verkochte voor zijn rekening dient te herstellen. In dit geval rust op de Verkoper de plicht het Verkochte zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval vóór het overeengekomen moment van aflevering te herstellen. Mocht als gevolg van een korte termijn tussen het plaatsgevonden onheil en het overeengekomen moment van aflevering herstel binnen die termijn niet mogelijk zijn, dan zal het overeengekomen moment van aflevering worden uitgesteld tot het moment dat herstel wel naar behoren heeft plaatsgevonden.
4. De Verkoper is verplicht om Koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het Verkochte.

Artikel 10 Baten, lasten, belastingen en heffingen

Alle baten, lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte komen voor rekening van de Koper met ingang van de datum van juridische levering. Lopende baten, lasten, belastingen en heffingen worden per die datum tussen Partijen naar rato van tijd verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom, als vermeld in artikel 3 van deze overeenkomst.

Artikel 11 Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper per het tijdstip van het passeren van de akte van levering. Verkoper verplicht zich haar bekende gegevens 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.

Artikel 12 Ingebrekestelling, ontbinding

1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.
2. In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van 10% van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij de schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 13 Energieprestatiecertificaat

Verkoper heeft geen energieprestatiecertificaat dan wel gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan Koper overhandigd.

Artikel 14 Slotbepaling

Verkoper en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekenen, zorgvuldig kennis hebben genomen van alle bepalingen en voldoende informatie hebben ontvangen, om de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst te overzien.

Artikel 15 Bijlagen

De bij deze Koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken onverbrekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Deze bijlagen zijn eveneens door ondertekening van de Koopovereenkomst voor akkoord ondertekend. De bijlagen bestaan uit:

1. Situatietekening met nummer 589530, versie 1, goedgekeurd d.d. 11-04-2025
2. Eigendomsinformatie en aktes

Aldus overeengekomen en ondertekend

op datum.....

op datum

.....
Verkoper

.....
Koper