KOOPOVEREENKOMST VOOR DE AANKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN

Plangebied	: Bijsterhuizen – deelgebied I
Koper	: Gemeente Nijmegen
Verkoper	: EG Retail (Netherlands) BV
Datum	: 10 december 2025
Versie	: 251130-hb

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Nijmegen**, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.A. Koldenhof, in zijn functie van Concernmanager Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, gehoord de raad, van _____ 2026, nummer _____, hierna te noemen: Koper of de Gemeente,

   en

2. De besloten vennootschap **EG Retail (Netherlands) BV**, statutair gevestigd te Breda en kantoorhoudende aan Bagven Park 5 te 4838 EH Breda (correspondentieadres: Postbus 9531, 4801 LM BREDA), ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 24031986 (***bijlage 1***), in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur, de heer L. Grobet, geboren op 15 oktober 1979 te Namur (België), hierna te noemen: Verkoper of EG Retail,

Koper/Gemeente en Verkoper/ EG Retail worden samen genoemd: Partijen.

<u>Partijen hebben in aanmerking genomen dat:</u>

a. Verkoper eigenaar is van een onbebouwd gebleven bedrijfskavel op bedrijvenpark Bijsterhuizen, gelegen aan de Bijsterhuizen 11e straat (nummer 1100, 1100 A en 1100B) te 6546 AS NIJMEGEN, kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie L, nummer 283, groot 76 aren en 42 centiaren;

b. De in lid a. vermelde bedrijfskavel met toestemming van het openbaar lichaam Bijsterhuizen in onbebouwde staat is geleverd aan Verkoper op basis van een wederzijds getekende toestemmingsbrief d.d. 6 december 2022 met kenmerk 221206-hb (***bijlage 2***);

c. Deze toestemmingsbrief onder meer een bouwverplichting, boeteclausules en een waarborgsom bevat die Verkoper nadrukkelijk als eigen rechten en plichten heeft aanvaard en waarbij de bedrijfskavel op uiterlijk 1 november 2024 bebouwd diende te zijn met een fastfoodcourt met o.a. vestigingen van KFC, Burger King en Starbucks met de daarbij behorende parkeer en overige voorzieningen;

d. Verkoper haar bouw- en realisatieplicht om redenen van economische uitvoerbaarheid niet meer kan/ wenst te realiseren, waarna Verkoper de Koper heeft benaderd voor overleg om tot een aanvaardbare alternatieve invulling en oplossing te komen;

e. In verband met een actuele mobiliteits-, parkeer- en laadopgave de Gemeente aan Verkoper kenbaar heeft gemaakt zelf over te willen gaan tot verwerving van de onbebouwd gebleven bedrijfskavel als vermeld in overweging a., inclusief (contract-)overname van een door Verkoper aangevraagde netaansluiting met bijbehorende (recent aangekochte) transformator;

f. Partijen in der minne overeenstemming hebben bereikt over de verkoop en aankoop van de onder a. bedoelde bedrijfskavel en de in lid e. benoemde transformator;

g. Verkoper en Koper, waar het Koper betreft op ambtelijk niveau, overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van deze koopovereenkomst (hierna: Koopovereenkomst), welke Koopovereenkomst aan de zijde van Koper pas tot stand komt (totstandkomingsvoorbehoud) na een besluit van het college van burgemeester en wethouders, gehoord de raad (strategische aankoop), tot het sluiten van deze koopovereenkomst en een rechtsgeldige ondertekening.

Partijen 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 onbebouwd gebleven (braakliggend) bedrijfskavel aan Bijsterhuizen 11e straat (nummers 1100, 1100A en 1100B) te Nijmegen, kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, sectie L, nummer 283, ter grootte van 7.642 m^2, hierna te noemen: het Verkochte. Een en ander zoals vermeld op de als ***bijlage 3*** bij deze overeenkomst gevoegde verkooptekening met nummer 587047, versie 1, goedgekeurd op 30 oktober 2024.

Artikel 3 Koopsom

1. De koopsom voor het Verkochte bedraagt [redacted] te vermeerderen met BTW.
2. Betaling van de koopsom vindt plaats bij het passeren van de akte van levering als bedoeld in artikel 4.
3. Bovenop de in lid 1 opgenomen koopsom, zal de Gemeente aan de Verkoper vergoeden de werkelijke kosten van de transformator, groot [redacted] te vermeerderen met BTW. Deze vergoeding zal via de notariële afrekeningsnota worden voldaan ten tijde van het passeren van de akte van levering. Verkoper levert een BTW nota van de over te nemen transformator.

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 of één van hun plaatsvervangers van notariskantoor Hekkelman te Nijmegen en wel binnen vier weken na ondertekening van deze Koopovereenkomst.
2. In geval van koop van een gedeeltelijk kadastraal perceel geeft de Gemeente tijdig vóór het passeren van de akte van levering op kosten van de Gemeente opdracht voor het afsplitsen van het kadastrale perceel waarbij het kadaster aan het Verkochte een nieuw definitief perceelnummer toekent.
3. Alle kosten en belastingen gemoeid met de overdracht, het kadastraal tarief, de notariskosten 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. De kosten van doorhaling van eventueel ten laste van Verkoper gevestigde hypotheken komen voor rekening van Verkoper.
4. De betaling van de koopsom, overnamesom van de transformator en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het passeren van de akte van levering door betaling op de kwaliteitsrekening van de notaris, met valutering van uiterlijk de dag van ondertekening van de akte van levering.
5. De notaris zal eerst tot uitbetaling overgaan zodra de notaris is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of meer werkdagen is gelegen.
6. Partijen verklaren voor de levering van het perceel op te treden als ondernemer in de zin van artikel 7 Wet op de omzetbelasting.
7. De levering van het Verkochte kwalificeert voor de Wet op de omzetbelasting 1968 als de levering van een perceel onbebouwde grond.
8. Partijen gaan ervan uit dat het Verkochte een onroerende zaak is welke op basis van artikel 11 lid 1 sub a ten eerste juncto; lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968 kwalificeert als een bouwterrein en daardoor onderworpen is aan de heffing van omzetbelasting. Mitsdien is van rechtswege omzetbelasting over de koopsom verschuldigd.

9. Verkoper respectievelijk Koper verklaart dat het Verkochte door hem niet als bedrijfsmiddel is gebruikt casu quo dat hij het Verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft doen gebruiken door een derde.
10. Verkoper zal aan Koper een factuur afgegeven die voldoet aan de factuurvereisten van artikel 35a Wet op de omzetbelasting 1968.
11. Indien desalniettemin blijkt dat overdrachtsbelasting is verschuldigd in verband met de levering van het Verkochte, dan is deze overdrachtsbelasting voor rekening van Koper, inclusief eventuele bijkomende kosten zoals rente en boetes. In dat geval zal Koper een beroep doen op een hem toekomende vrijstellingsmogelijkheid.

Artikel 5 Rechten en lasten

1. Verkoper draagt het Verkochte over met alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen ten laste van het Verkochte, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW, daaronder begrepen de laatste akte(n) tot levering of andere relevante akten, ingeschreven in het kadaster in Register Hypotheken 4 op 27 januari 2023 deel 85934 onder nummer 197 (***bijlage 6***) of kenbaar uit de informatie die door Verkoper aan Koper ter beschikking is gesteld.
2. Op het Verkochte rust(en) op heden blijkens de Basisregistratie Kadaster en het Digitaal Stelsel Omgevingswet geen bijzondere publiekrechtelijke lasten en beperkingen *(**bijlage 7***).
3. Koper aanvaardt al de in lid 1 bedoelde lasten en beperkingen. Koper aanvaardt uitdrukkelijk geen lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, ketting-bedingen en kwalitatieve verplichtingen in welke vorm en onder welke benaming dan ook anders dan die kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW of kenbaar uit de informatie die door Verkoper aan Koper ter beschikking is gesteld.

Artikel 6 Milieukundige onderzoeken

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. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport d.d. 13 september 2021, uitgevoerd door Geofoxx met projectnummer 2021976/MWEN.

Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport (***bijlage 4***) en met de inhoud daarvan bekend te zijn. Op basis van het hiervoor in dit artikel 6 genoemde rapport verklaart de Koper het Verkochte wat betreft de milieutechnische bodemgesteldheid te aanvaarden in de staat waarin het zich ten tijde van het tot stand komen van deze Koopovereenkomst bevindt.

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 Koopovereenkomst.
2. Verkoper staat ervoor in dat het Verkochte bij de aflevering leeg en ontruimd is.
3. Verkoper is niet bekend met in het Verkochte aanwezige (ondergrondse) tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks.
4. Het Verkochte wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
5. 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.
6. Verkoper verklaart dat naar zijn weten ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen bestaan 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. Verkoper verklaart dat het Verkochte naar zijn weten niet is aangewezen als rijksmonument in de zin van artikel 3.1 van de Erfgoedwet, als (rijksbeschermd) stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 2.34, lid 4, van de Omgevingswet of een gemeentelijke erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.16 lid 1 van de Erfgoedwet, dan wel als gemeentelijk monument in het omgevingsplan dan wel krachtens een gemeentelijke verordening, en dat het Verkochte niet is betrokken in een lopende procedure tot aanwijzing als hiervoor bedoeld.
9. Partijen hebben vastgesteld dat in het Omgevingsplan, kenbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet, op heden geen functieaanduiding als provinciaal monument of daarmee samenhangende regels zijn opgenomen, geen functieaanduiding als beschermd stads- of dorpsgezicht of daarmee samenhangende regels zijn opgenomen en geen functieaanduiding als gemeentelijk monument of daarmee samenhangende regels zijn opgenomen, en het Verkochte is voor zover Verkoper bekend niet betrokken in een lopende procedure tot aanwijzing als hiervoor bedoeld.
10. Verkoper verklaart dat blijkens de kadastrale eigendomsinformatie (***bijlage 7***) op het Verkochte op heden geen voorkeursrecht als bedoeld in Hoofdstuk 9 ("Voorkeursrecht") van de Omgevingswet is gevestigd en dat voor zover Verkoper bekend geen voorkeursrechtbeschikking is afgegeven;
11. Het recht van Verkoper op het Verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan tijdsbepaling.

Artikel 8 Informatieplicht Verkoper, onderzoek plicht 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 het passeren van de akte van levering voor risico van Verkoper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, 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 het passeren van de akte van levering in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze Koopovereenkomst 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 Koopovereenkomst 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 acht weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval het passeren van de akte van levering zo nodig wordt opgeschort tot de dag volgend op die waarop die acht weken zijn verstreken; vindt herstel binnen de genoemde termijn niet naar behoren plaats, dan heeft de Koper het recht om de Koopovereenkomst alsnog te ontbinden. Mocht de Koper geen gebruik maken van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

3. De Verkoper is verplicht om Koper zo snel als redelijkerwijs mogelijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het Verkochte.

Artikel 10 Baten en lasten

De zakelijke belastingen met betrekking tot het Verkochte, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het passeren van de akte van levering worden verrekend. Voor zover de aanslagen voor het lopende kalenderjaar nog niet zijn opgelegd, zal de verrekening van de zakelijke lasten geschieden op basis van de laatst bekende aanslagen.

Artikel 11 Bijzondere voorwaarden

1. Verkoper heeft met Liander N.V. ("Liander") een overeenkomst gesloten betreffende aansluiting en transport van elektriciteit voor grootverbruikers met contractnummer 6546 AS 1102/ 0265764/ 002041991. De aangehaalde overeenkomst is als ***bijlage 5*** aan deze overeenkomst gehecht. Met de aansluiting gaat een gecontracteerd en gewenst transportvermogen gepaard van 1700 kW. Verkoper is bereid om de rechtsverhouding onder deze overeenkomst bij wijze van contract overneming in de zin van artikel 6:159 BW aan Koper over te dragen. Partijen zijn zich er terdege van bewust dat dit enkel mogelijk is met de medewerking van Liander. Partijen zullen zich inspannen om de benodigde medewerking van Liander te verkrijgen ofwel zal Koper Liander verzoeken om een nieuwe overeenkomst met Koper te sluiten. Indien Liander desalniettemin niet bereid is om voornoemde medewerking te verlenen of een nieuwe overeenkomst met Koper te sluiten, staat dit niet in de weg aan de verkoop en levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper. Voornoemde contract overneming of het sluiten van een nieuwe overeenkomst met Liander is derhalve uitdrukkelijk geen voorwaarde voor het aangaan van de onderhavige Koopovereenkomst en de overdracht van de eigendom van het Verkochte aan Koper. Koper heeft de afgelopen periode meermaals overleg gevoerd met Liander over de contract overname, op basis van deze gesprekken is geconcludeerd dat de beoogde contractovername -ondanks de problematiek rondom netcongestie- reëel is en past binnen de beschikbare netwerkruimte.
2. Op deze koop zijn van toepassing de 'Algemene verkoopbepalingen Bijsterhuizen 1995' genoemde voorwaarden zijn als ***bijlage 8*** aan deze overeenkomst gehecht.
3. Verkoper verstrekt op eerste verzoek van Koper alle bescheiden die zijn ingediend c.q. deel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het foodcourt. Waarbij Koper verklaart niet voornemens te zijn de bouw- en inrichtingsplannen zoals door Verkoper aangevraagd te realiseren.
4. Koper houdt - als rechtsopvolger van het Openbaar Lichaam Bijsterhuizen - een waarborgsom onder zich van Verkoper. De waarborgsom groot € 50.000, - zal -als boete voor het niet tijdig nakomen van de bouwplicht- met de koopprijs worden verrekend. Indien de waarborgsom berust bij een notariskantoor, niet zijde Hekkelman, dan zal de waarborgsom daags na de levering worden vrijgegeven/teruggestort aan Verkoper.

Artikel 12 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 13 Geen zienswijzen, bezwaar en beroep

Niet van toepassing.

Artikel 14 Forum- en rechtskeuze

1. Alle geschillen, welke naar aanleiding van deze Koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan, worden in eerste aanleg voorgelegd aan de bevoegde rechter binnen wiens rechtsgebied het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen.
2. Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 15 Toestemming/ondeelbaarheid/bevoegdheid

Partijen zijn bevoegd, voor zover van toepassing en voor zover nodig, te handelen met toestemming c.q. volmacht van de echtgeno(o)t(e) of partner en/of mede-eigena(a)r(en) krachtens artikel 1:88 BW, en staan in voor de medewerking van deze betrokkenen bij de uitvoering van deze overeenkomst.
De Verkoper(s) kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de Verkoper(s) elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om mee te werken aan het passeren van de akte van levering. Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van levering. De uit deze overeenkomst voor partijen ten opzichte van elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 16 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 Koopovereenkomst te overzien.

Artikel 17 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. Uittreksels Kamer van Koophandel EG Retail (Netherlands) BV d.d. 20 oktober 2024
2. Toestemmingsbrief (excl. bijlagen) onbebouwde overdracht 22 september 2022, kenmerk 221206-hb
3. Kadastrale tekening
4. Bodemonderzoek Geofoxx d.d. 13 september 2021
5. Overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit voor grootverbruikers
6. Akte van levering 27 januari 2023
7. Uittreksel Neerbosch L 283
8. 'Algemene verkoopbepalingen Bijsterhuizen 1995'

Aldus overeengekomen en ondertekend,

Breda, __ december 2025.

Nijmegen, __ _____2026.

……..
Namens EG Retail (Netherlands) BV
De heer L. Grobet

……..
Namens gemeente Nijmegen
A.A. Koldenhof - concernmanager