

KOOPOVEREENKOMST VOOR DE AANKOOP VAN
ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN

Gemeente Nijmegen

en

Stichting IrisZorg

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 en Wijzigingsbesluit 2020-A van het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. Berends, in zijn functie als afdelingshoofd van de afdeling Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouder, d.d.2020, hierna te noemen: de Gemeente of koper,

en

2. Stichting IrisZorg, statutair gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende aan de mr B.M. Teldersstraat 4 te (6842 CT) Arnhem, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer 09156820, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.T.G de Greef en mevrouw M.J. Dykstra - Verschuure, hierna te noemen: IrisZorg of Verkoper,

Verkoper en Koper worden samen genoemd: Partijen,

hebben in aanmerking genomen:

- A. De gemeente is centrumgemeente in het kader van maatschappelijke opvang en beschermd wonen;
- B. IrisZorg is eigenaar van zorgcomplex De Hulsen aan de Nieuwe Dukenburgseweg 15 en 15a en Tarweweg 18 te Nijmegen. In zorgcomplex De Hulsen wordt specialistische zorg geboden voor cliënten die op basis van de WMO, WLZ en forensische zorg aangewezen zijn op beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
- C. Zorgcomplex De Hulsen is vanwege de onderhoudstoestand aan vervanging toe. De Gemeente, als centrumgemeente in het kader van maatschappelijke opvang en beschermd wonen, is bereid om nieuwbouw voor zorgcomplex De Hulsen te realiseren voor zover de nieuwbouw is bestemd voor zorgverlening door IrisZorg.
- D. Hiertoe sluiten IrisZorg en de Gemeente deze koopovereenkomst op basis waarvan de Gemeente het perceel met opstallen aan de Nieuwe Dukenburgseweg 15, 15a en Tarweweg 18 te Nijmegen, in eigendom zal verwerven.
- E. De Gemeente gaat ten aanzien van het nieuw te bouwen zorgcomplex een huurovereenkomst aan met IrisZorg, voor cliënten die op basis van de WMO, WLZ en forensische zorg aangewezen zijn op beschermd wonen en maatschappelijke opvang, op basis van een huurovereenkomst met een kostendeekkende huurprijs en eerste huurtermijn van 15 jaar.

- F. Partijen, waar het de Gemeente betreft op ambtelijk niveau, hebben overeenstemming over de inhoud van deze Koopovereenkomst welke Koopovereenkomst aan de zijde van de Gemeente pas tot stand komt (totstandkomingsvoorbehoud) na een besluit van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Nijmegen tot het sluiten van deze Koopovereenkomst alsmede een rechtsgeldige ondertekening door de Gemeente. Aan de zijde van IrisZorg wordt deze overeenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeurend besluit van haar Raad van Toezicht en financier (Rabobank). opschortende voorwaarden aan de zijde van IrisZorg vervallen op 1 oktober 2020. Voorts maakt IrisZorg het totstandkomingsvoorbehoud dat deze overeenkomst moet worden goedgekeurd door het College sanering zorginstellingen.

zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Considerans

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

Artikel 2 Het Verkochte

Verkoper verklaart te verkopen aan Koper het pand met opstallen, ondergrond en omliggend terrein, gelegen aan de Nieuwe Dukenburgseweg 15 en 15A en Tarweweg 18 te Nijmegen en plaatselijk bekend als De Hulsen, kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie F, nummers 1148 (gedeeltelijk) en 1224, groot circa 14.463 m² een en ander zoals schetsmatig op de verkooptekening met nummer 558571, versie 1, goedgekeurd d.d. 26-02-2020 (**bijlage 1**) als arcering bij benadering is aangegeven, hierna te noemen: **het verkochte**.

Artikel 3 Koopsom

De koopsom voor het Verkochte bedraagt € 1.010.000,- inclusief alle vergoedingen in welke vorm en hoe ook genaamd. De koopsom is als volgt opgebouwd:

- Taxatiewaarde bouwrijpe grond ad € 1.740.000,- minus sloopkosten (inclusief btw) ad € 730.000,-;

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 op het moment dat het Verkochte leeg en ontruimd opgeleverd wordt en de aanbesteding voor de sloop en nieuwbouw van de opstallen op het Verkochte definitief gegund is dan wel zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen,
2. In geval van koop van een gedeeltelijk kadastraal perceel geeft de Gemeente tijdig vóór het passeren van de akte 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. 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

1. 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 akte ingeschreven in het kadaster in Register Hypotheken 4 reeks Nijmegen op 10 mei 1962 deel 1223 onder nummer 80.
2. Koper aanvaardt al de in lid 1 bedoelde lasten en beperkingen. 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

1. Verkoper 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. 21 juni 2019, uitgevoerd door Ortageo Zuidoost B.V. en met rapportnummer 210534/R01. Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud daarvan bekend.
2. Op basis van het in lid 1 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 overeenkomst.

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 behoudens normale slijtage.
2. Per datum van aktepassering zal Verkoper het Verkochte, geheel leeg en ontruimd, vrij van huur, pacht of andersoortig gebruiksrecht en zonder recht op verdere vergoedingen in welke vorm en/of van welke aard dan ook aan Koper opleveren.
3. 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.
4. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
5. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
6. Aan Verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend.

Artikel 8 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 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 feitelijke levering 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. De Verkoper is verplicht om Koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het Verkochte.
4. Partijen zijn zich ervan bewust dat de opstallen zijn aangekocht teneinde sloop en nieuwbouw mogelijk te maken. Bij de uitoefening van de bevoegdheden over en weer op grond van het bepaalde in dit artikel zullen partijen zich laten leiden door de in de vorige volzin omschreven bedoeling.

Artikel 10 Basten en lasten

Alle zakelijke lasten blijven voor rekening van Verkoper tot en met de dag van het passeren van de akte van levering.

Artikel 11 Bezwaar

Het is Verkoper niet toegestaan om tegen de diverse omgevingsvergunningen en eventuele planologische procedures ten behoeve van de sloop en nieuwbouw op het Verkochte bezwaren in te (laten) dienen dan wel beroep in te (laten) stellen zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- per overtreding aan Koper, onverminderd het recht van Koper om eventuele meer schade op Verkoper te verhalen.

Artikel 12 Ontbindende voorwaarden

1. Indien Koper geen opdracht gunt in het kader van de aanbesteding ten aanzien van de realisatie van de nieuwbouw en/of de aanbesteding van de sloop van de bestaande bouw op (een gedeelte van) het Verkochte, kan ieder der partijen uiterlijk op 1 januari 2022 deze overeenkomst ontbinden.
2. Vervulling van de ontbindende voorwaarde leidt slechts tot ontbinding indien de partij die een beroep doet op de ontbindende voorwaarde zich daarop tijdig beroept. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling (met ontvangstbewijs) aan de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de tiende werkdag na de in lid 1 genoemde termijn in het bezit van de notaris te zijn, op straffe van verval van de bevoegdheid zich op de

voorwaarde te beroepen.

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 bijlage bestaan uit:

1. situatietekening met nummer 558571 , versie 1, goedgekeurd d.d. 26-02-2020

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend.

Datum.....

Datum

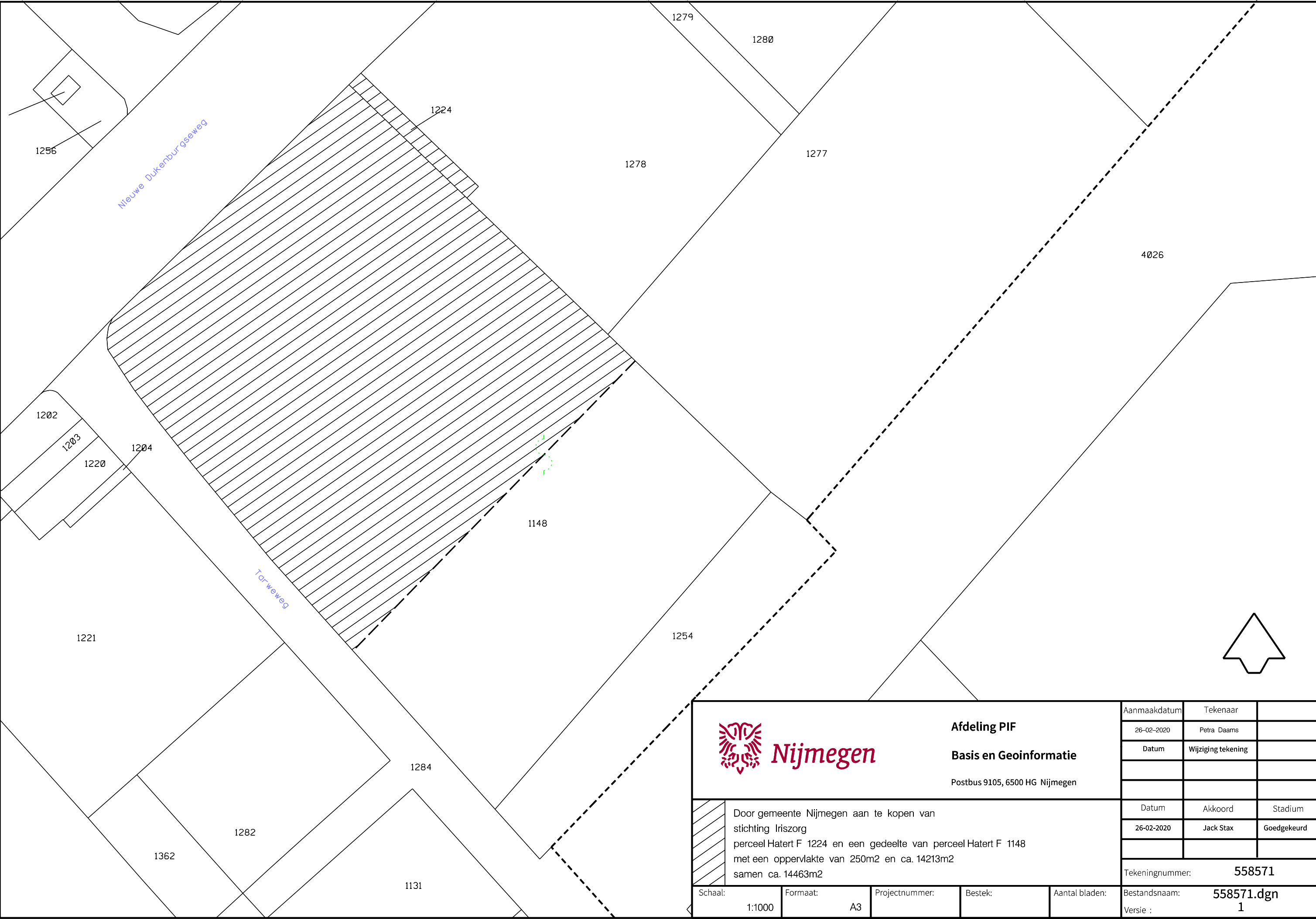
.....

Verkoper

.....

Koper

Bijlage 1





Afdeling PIF

Basis en Geoinformatie

Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

Door gemeente Nijmegen aan te kopen van stichting Iriszorg
perceel Hatert F 1224 en een gedeelte van perceel Hatert F 1148
met een oppervlakte van 250m2 en ca. 14213m2
samen ca. 14463m2

Aanmaakdatum	Tekenaar	
26-02-2020	Petra Daams	
Datum	Wijziging tekening	
Datum	Akkoord	Stadium
26-02-2020	Jack Stax	Goedgekeurd
Tekeningnummer:		558571
Schaal:	Formaat:	Projectnummer:
1:1000	A3	
Bestek:	Aantal bladen:	Bestandsnaam:
		558571.dgn
Versie :		1