

Bijlage 6

KOOPOVEREENKOMST VOOR DE VERKOOP VAN
ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN

CPO locatie Hof van Holland (Nijmegen-Noord)

Gemeente Nijmegen – CPO @@

Concept versie 5-3-2026

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, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.A. Koldenhof, in zijn functie als concernmanager van de afdeling Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d., nummer, hierna: Verkoper of Gemeente,

en

2. de vereniging Collectief Particulier Opdrachtgeverschap @@, gevestigd te @@ aan de @@, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer @@ (uittreksel KvK **bijlage 1**), rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuursleden @@, gezamenlijk bevoegd en hierna samen te noemen: Koper,

Verkoper/Gemeente en Koper worden samen genoemd: Partijen,

hebben in aanmerking genomen dat:

- a. de Gemeente eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Nijmegen, sectie F, nummers 2530 en 2532, gelegen in Nijmegen-Noord in plangebied Hof van Holland;
- b. de Gemeente (een deel van) de percelen vermeld onder a. ter grootte van circa 2.644 m² te koop heeft aangeboden aan bij de Gemeente geregistreerde CPO's voor de ontwikkeling van minimaal 7 en maximaal 9 woningen in de vorm van een CPO;
- c. @@ geregistreerde CPO's belangstelling hebben getoond voor de locatie;
- d. Koper als eerste is ingeloot na loting door notaris mr. @@ van Hekkelman notarissen;
- e. Partijen op @@ een optieovereenkomst voor de duur van een jaar hebben gesloten. De optie had tot doel optant in de gelegenheid te stellen om na te gaan of optant mogelijkheden ziet om voor eigen rekening en risico een bouwplan te ontwikkelen en de haalbaarheid van de uitvoering daarvan na te gaan met inachtneming van de door de Gemeente gestelde voorwaarden, zoals omschreven in onder meer het omgevings-/bestemmingsplan, het kavelpaspoort, het verkoopdocument en de geldende publiekrechtelijke regelgeving;
- f. voor onderwerpen of onderdelen uit het onder e. vermelde verkoopdocument en kavelpaspoort die in deze Koopovereenkomst niet (nader of volledig) zijn geregeld of genoemd, het bepaalde uit het verkoopdocument en kavelpaspoort geldt. Ingeval de inhoud van deze Koopovereenkomst in strijd is met de inhoud van het verkoopdocument en/of kavelpaspoort geldt de inhoud van deze Koopovereenkomst (**bijlage 2**, verkoopdocument en kavelpaspoort);
- g. de optieperiode heeft geleid tot een schetsontwerp voor de bouw van @@ woningen met bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaats (bijlage 3, Voorlopig Ontwerp);

- h. het Koper bekend is dat de Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Nijmegen 2020 (hierna: de Algemene Verkoopvoorwaarden en/of AVGN 2020, **bijlage 4**), integraal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst (hierna: de Koopovereenkomst);
- i. Verkoper en Koper, waar het Verkoper betreft op ambtelijk niveau, overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van deze koopovereenkomst (hierna: Koopovereenkomst), welke Koopovereenkomst aan de zijde van Verkoper 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

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, een gedeelte van circa 2.644 m² van de percelen kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, sectie F, nummers 2530 en 2532, hierna te noemen: het Verkochte, een en ander zoals vermeld op de als **bijlage 5** bij deze Koopovereenkomst gevoegde situatietekening met nummer 599072.
2. Het Verkochte betreft een perceel bouwgrond en is gelegen In Hof van Holland in Nijmegen-Noord.
3. Het Verkochte wordt verkocht in de volgende staat:
 - Bouwrijp, zoals vermeld in artikel 2.12 van de AVGN2020.
4. Het Verkochte wordt verkocht met de bestemming Centrum.

Artikel 3 Koopsom

1. De Koopsom voor het Verkochte bedraagt € 1.333.505,- (zegge: eenmiljoen driehonderddrieëndertigduizend vijfhonderdvijf euro) inclusief de verschuldigde omzetbelasting maar exclusief de bedragen die voor rekening van de Koper komen overeenkomstig het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden (artikel 2.6 AVGN2020).
2. De betaalde optievergoeding van € 6.667,- (zegge: zesduizend zeshonderdzevenenzestig euro) en de waarborgsom (artikel 5 van deze Koopovereenkomst) worden bij het verlijden van de notariële akte verrekend met de Koopsom.

Artikel 4 Notariële akte van levering

Levering

1. De voor de eigendomsovergang vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van notaris kantoor @@ te @@ en wel op @@ of zoveel eerder of later als Partijen gezamenlijk nader overeenkomen.
2. In geval van verkoop van een gedeeltelijk kadastraal perceel geeft de Gemeente tijdig vóór het verlijden van de akte van levering op kosten van Koper, opdracht voor het afsplitsen van het kadastrale perceel waarbij het Kadaster aan het Verkochte een nieuw definitief perceelnummer toekent.

Contractoverneming

3. Koper is bevoegd derden aan te wijzen als personen aan wie door de Verkoper een deel van het Verkochte dient te worden geleverd, welke personen dienen te zijn aangesloten bij/lid dienen te zijn van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) @@. De persoonlijke gegevens van deze personen zijn opgenomen in **bijlage 6** van deze Koopovereenkomst. Verkoper (de Gemeente Nijmegen) is alsdan bereid medewerking te verlenen aan een levering van een deel van het Verkochte rechtstreeks aan deze personen middels een contractoverneming in de leveringsakte zoals bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek. Dit zal in de betreffende akte tot levering worden vastgelegd middels de volgende bepaling: *“De comparanten verklaren dat verkoper een koopovereenkomst heeft gesloten met de vereniging Collectief Particulier Opdrachtgeverschap “@@”(hierna: @@), aan partijen genoegzaam bekend. @@ verklaart bij monde van haar bestuurders dat @@ met koper is overeengekomen dat @@ haar rechtsverhouding tot de verkoper zoals deze voortvloeit uit de koopovereenkomst gedeeltelijk, namelijk voor zover deze rechtsverhouding betrekking heeft op het hierna te melden registergoed, overdraagt aan koper zoals bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek (contractoverneming). Verkoper verleent bij deze de voor deze contractoverneming wettelijk vereiste medewerking. Mitsdien gelden thans als partijen bij de koopovereenkomst, voor zover die betrekking heeft op het hierna nader te omschrijven registergoed: verkoper en koper.”*

Artikel 5 Waarborgsom

1. Koper is verplicht, tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Koopovereenkomst, uiterlijk één maand voor Levering een waarborgsom ten bedrage van 10% van de Koopsom te storten op de derdengeldenrekening van de notaris.
2. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze Koopovereenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het bepaalde in artikel 2.21 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, met de Koopsom worden verrekend.
3. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is artikel 2.21 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing.
4. Verkoper zal over de gestorte waarborgsom geen rente vergoeden aan Koper.
5. Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard, in surseance van betaling verkeert of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze Koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van rechtswege als boete bedoeld in artikel 2.21 van de Algemene Verkoopvoorwaarden aan Verkoper zijn verbeurd.

Artikel 6 Rechten en lasten

1. Verkoper heeft kennisgegeven 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 na te noemen aktes:
 - ingeschreven in het Kadaster in Register Hypotheken 4 op 24-11-2010, deel 59141 onder nummer 47: er wordt melding gemaakt van erfdienstbaarheden van recht van uitweg. Het gehele (omliggende) gebied is door de gemeente Nijmegen aangekocht voor ontwikkeling van de Waalsprong. De erf dienstbaarheden zijn hiermee door vermenging teniet gegaan en hoeven in een opvolgende akte niet meer te worden opgenomen;
 - ingeschreven in het Kadaster in Register Hypotheken 4 op 16-06-2006, deel 50043 onder nummer 60: er wordt melding gemaakt van erf dienstbaarheden recht van uitweg. Het gehele (omliggende) gebied is door de gemeente Nijmegen aangekocht voor ontwikkeling van de Waalsprong. De erf dienstbaarheden zijn hiermee door vermenging teniet gegaan en hoeven in een opvolgende akte niet meer te worden opgenomen.

De akte(s) is/zijn opgenomen in **bijlage 7**.

2. Op het Verkochte rust(en) blijkens de Basisregistratie Kadaster en het Digitaal Stelsel Omgevingswet wel/geen bijzondere publiekrechtelijke lasten en beperkingen.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk al die lasten en beperkingen en feitelijkheden die niet kenbaar zijn uit de openbare registers maar die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie of anderszins en ongeacht of deze voor Koper een wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7 Bodem

De milieukundige staat van de bodem is onderzocht in 2018. Voor de aanvraag omgevingsvergunning zal tijdig in opdracht en voor rekening van Verkoper een geactualiseerd onderzoek worden uitgevoerd, waarvan het rapport aan Koper beschikbaar zal worden gesteld.

Artikel 8 Archeologie en Ontplofbare Oorlogsresten

Het Object heeft geen archeologische waarde of is vrijgegeven. Er zijn geen beperkingen voor de realisatie van een woongebouw.

Het Object is onderzocht op explosieven en vrijgegeven.

Artikel 9 Garantieverklaringen van Verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het bepaalde in de artikelen 6 en 7, het volgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. 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 (behoudens de eventueel mee verkochte roerende zaken);
3. aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet dan wel Omgevingswet), welke nog niet zijn uitgevoerd;
4. het Verkochte:
 - a. is niet aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing als rijksmonument in de zin van artikel 3.1 van de Erfgoedwet;
 - b. is niet aangewezen 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;
5. in het Omgevingsplan, kenbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet, is/zijn geen functieaanduiding als provinciaal monument of daarmee samenhangende regels opgenomen, geen functieaanduiding als beschermd stads- of dorpsgezicht of daarmee samenhangende regels opgenomen, geen functieaanduiding als gemeentelijk monument of daarmee samenhangende regels opgenomen;
6. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
7. op het Verkochte is geen voorkeursrecht als bedoeld in Hoofdstuk 9 (Voorkeursrecht) van de Omgevingswet gevestigd, dan wel een voorkeursrechtbeschikking afgegeven;

8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
9. aan Verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend;
10. het recht van Verkoper op het Verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan tijdsbepaling.

Artikel 10 Bouwplicht

1. Koper is deze Koopovereenkomst aangegaan met het oog op uitvoering van het aan deze Koopovereenkomst gehechte schets- of definitief ontwerp (bijlage 3), dat dient te voldoen aan de (beeldkwaliteits)eisen zoals opgenomen in het verkoopdocument en het kavelspaspoort (samen bijlage 2). Het verkoopdocument en het kavelspaspoort vormen één geheel en zijn onlosmakelijk verbonden met deze Koopovereenkomst
2. Koper is verplicht om binnen zes maanden na het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het sluiten van de Koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor de vereiste omgevingsvergunning in te dienen, welke aanvraag voorts dient te voldoen aan de daarvoor gestelde voorschriften. Koper verplicht zich al die maatregelen te nemen die voor een spoedige verlening van de omgevingsvergunning noodzakelijk zijn, waartoe mede behoort het verstrekken van nader gevraagde inlichtingen, bescheiden en dergelijke binnen de daarvoor geldende en/of gestelde termijnen.
3. Koper is verplicht met realisatie van het bouwplan te starten binnen negen maanden na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, mits Levering heeft plaatsgevonden. Realisatie dient te geschieden in een gestage bouwstroom en wel zodanig dat het bouwplan is voltooid en in gebruik is genomen binnen 24 maanden na het in de vorige zin bedoelde tijdstip.

Artikel 11 Warmte-infrastructuur

Vestiging opstalrecht

1. De Koper zal de op het Verkochte te stichten opstallen vanwege de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V., (hierna: Vattenfall), doen voorzien en voorzien houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming te Nijmegen, deze intact te laten, alsmede het onderhoud en eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmte via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is. In het kader daarvan is/wordt door Verkoper een opstalrecht gevestigd ten behoeve van Vattenfall, welk recht van opstal aan de opstalhouder de bevoegdheid geeft om gedurende de duur van dit recht van opstal in, aan, op of boven de percelen waarop dit recht wordt gevestigd ten behoeve van (een) door Vattenfall aan te leggen stadsverwarmingssystemen, warmwaterleidingen, aansluitset/afleverset, sondes, kabels casu quo leidingen te hebben, te leggen, te houden, te onderhouden (waaronder begrepen te inspecteren), te repareren, te vervangen en te verwijderen. Gemeld recht geeft de opstalhouder de bevoegdheid tot het te allen tijde in, aan op en boven het belaste perceel al datgene te verrichten of te doen verrichten, wat naar het oordeel van de opstalhouder nodig is in verband met de voorbereiding en uitvoering van de hiervoor bedoelde werkzaamheden.
De verlening van het opstalrecht is geschied onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:
 - a. Het recht van opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.
 - b. Het opstalrecht kan door de opstalhouder worden overgedragen. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder uit deze overeenkomst.

- c. De opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het opstalrecht bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de opstalhouder om op kosten van de opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers te doen doorhalen.
- d. De Koper zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.
- e. De Koper staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het opstalrecht kunnen belemmeren, op het belaste perceel zijn toegezegd of verleend.
- f. De opstalhouder zal bij de uitoefening van haar opstalrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken. De eigenaar zal bij de uitoefening van zijn eigendomsrechten ook zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de opstalhouder en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
- g. De opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden, het belaste perceel zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen.
- h. De opstalhouder vergoedt aan de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker van het belaste perceel, indien zij het opstalrecht eerbiedigen, alle door hen op bedoeld perceel geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de werken van de opstalhouder of van de door of vanwege de opstalhouder in, op en boven het belaste perceel verrichte werkzaamheden, indien en voor zover die schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen, voor wie laatstgenoemde of zijn ondergeschikten of hulppersonen verantwoordelijk zijn, te wijten is.
- i. Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, zal de verwarmingsinstallatie in de woning niet worden verwijderd en zal deze van rechtswege, zonder enige vergoeding ter zake, eigendom worden van de eigenaar.
- j. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van de voormelde onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar.

Eisen warmte-infrastructuur

2. De Koper verplicht zich om de woning geschikt te maken voor aansluiting op de warmtevoorziening van Vattenfall, zodat de woning op correcte wijze aangesloten kan worden en voldoen aan de eisen en specificaties zoals de Vattenfall die stelt. Voor meer informatie over aan welke eisen moet worden voldaan wordt verwezen naar Vattenfall.

Kosten aansluiting warmtenet

3. De kosten voor Bijdrage Aansluit Kosten (BAK), zijnde de eenmalige bijdrage in de kosten voor het aansluiten van woningen op de warmte-infrastructuur komen voor rekening van Koper.

Kettingbeding

4. De Koper en opvolgende eigenaren verbinden zich jegens Vattenfall, om gedurende de duur van het hiervoor vermelde recht van opstal (stadsverwarming) op dit stadsverwarmingssysteem een aansluiting¹

¹ Aansluiting: de leidingen van Vattenfall die de verwarmingsinstallatie of de verwarmingsinstallatie en de warmtapwaterinstallatie met de hoofdleidingen verbindt, met inbegrip van de aansluitset. Aansluitset: het samenstel van apparatuur waaronder de meetinrichting en/of apparatuur voor de stadswarmtelevering en/of bereiding van warm tapwater dat, als onderdeel van de individuele aansluiting, zich bevindt tussen de warmte infrastructuur en het leveringspunt.

te hebben en in stand te houden, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet en het bepaalde onder 2, zulks onder al de voorwaarden en tegen voldoening van de vergoedingen, die Vattenfall nodig of redelijk acht ten behoeve van de aanleg en exploitatie van dit systeem.

5. De Koper en opvolgende eigenaren kunnen de aansluiting deels door Vattenfall laten verwijderen, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet. Bij het afsluiten van een deel van de aansluiting worden de aansluitset en warmtemeter verwijderd. De aansluiting vanuit de openbare weg cq de kruipruimte tot in de meterkast van de woning blijft hierbij intact. Na verwijdering zijn Koper en opvolgende eigenaren geen (periodieke)kosten hoe ook genaamd meer verschuldigd aan Vattenfall. Bij een eventuele heraansluiting zijn Koper en opvolgende eigenaren kosten verschuldigd aan Vattenfall.
6. Alle in deze overeenkomst genoemde en door Vattenfall gebouwde of in aanbouw zijnde (delen van) opstallen, warmte-infrastructuur, aansluitingen of onderstations inclusief de daarop eventueel naderhand aangebrachte wijzigingen zijn en blijven in volle eigendom van Vattenfall, die daartoe te allen tijde onbelemmerde toegang zal hebben, daarover naar eigen goeddunken zal kunnen beschikken en welke door Koper en diens rechtsopvolger(s) ongemoeid zullen worden gelaten.
7. Koper verbindt zich jegens Vattenfall en haar eventuele rechtsopvolgers tot nakoming van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit lid 4, 5 en 6 van dit artikel.

Artikel 12 Natuurinclusief bouwen

Koper is verplicht om voor het bouwplan uitvoering te geven aan de “Toolbox Natuurinclusief bouwen”, Leidraad gemeente Nijmegen, november 2023. Hierbij is Koper verplicht het format uit bijlage B van de toolbox in te vullen en voor toetsing aan te leveren bij de Gemeente. Zie **bijlage 8** voor de toolbox.

Artikel 13 Bijzondere bepalingen

Zelfbewoningsplicht woningen

1. De Koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de Koper of diens rechtsopvolger de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
2. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning aan de Koper feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd door de ontwikkelaar/aannemer.
3. Ingeval Koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is Koper of diens rechtsopvolger verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting door te leggen aan de opvolgend Koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren.
4. Ingeval dit artikel door Koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt Koper een direct opeisbare boete aan de gemeente Nijmegen van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).
5. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen (hierna: college) kan –op verzoek van de Koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van de Koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid naar het oordeel van het college niet geveerd kan wordend (hardheidsclausule). Een ontheffing wordt in ieder geval verleend ingeval:
 - a. Koper ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder

1°, van de Wet basisregistratie personen in die woning heeft en de Koper met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt.

- b. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Achternvangovereenkomst

6. Indien door een lid uiterlijk 2 maanden vóór juridische levering voor de financiering van het Verkochte geen bindend aanbod tot een hypothecaire lening kan worden verkregen, dient de CPO op zoek te gaan naar een nieuw lid. Om te voorkomen dat op moment van Levering een deel van het Verkochte niet kan worden betaald omdat niet tijdig een nieuw lid is gevonden, dient de CPO zorg te dragen voor een achternvangovereenkomst om het risico voor niet verkochte woningen af te dekken. De partij waarmee de CPO een achternvangovereenkomst aangaat, kan geen CPO lid zijn, noch een contractspartij voor de Gemeente. De concept achternvangovereenkomst dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan Verkoper.

Artikel 14 Afwijkingen van de Algemene verkoopvoorwaarden

De hierna volgende bepalingen uit de Algemene verkoopvoorwaarden zijn (deels) niet van toepassing c.q. zijn (deels) aangevuld c.q. wordt anderszins van deze bepalingen afgeweken, steeds als hierna vermeld:

- In afwijking van artikel 2.5 van de AVGN2020 wordt het Verkochte geleverd in bouwrijpe staat. Voor de definitie van bouwrijp wordt verwezen naar artikel 2.12 van de AVGN2020;
- In afwijking van artikel 2.11 lid 2 van de AVGN2020 wordt het Verkochte rechtstreeks middels contractoverneming - vóórdat aan de bouwplicht is voldaan - juridisch geleverd aan de natuurlijke CPO-leden met verwijzing naar artikel 4 lid 3 van deze Koopovereenkomst.

Artikel 15 Slotbepaling

Deze Koopovereenkomst bevat alle afspraken tussen Partijen ter zake van de verkoop en levering van het Verkochte.

Artikel 16 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. Uittreksel Kamer van Koophandel
2. Verkoopdocument en kavelpaspoort
3. Voorlopig/Definitief Ontwerp
4. AVGN 2020
5. Situatietekening met nummer 599072, versie 1, (goedgekeurd d.d. @@ 2026)
6. Ledenlijst voor contractovername
7. Eigendomsinformatie Kadaster en akten
8. Toolbox Natuurinclusief bouwen

Aldus overeengekomen en ondertekend.

Datum.....

Datum

.....

Gemeente/Verkoper

.....

Koper