

Van: [redacted]
Aan: [ArchiefPRO](#)
Onderwerp: FW: AOK Enkstraat
Datum: donderdag 7 april 2022 16:39:47
Bijlagen: [image001.png](#)
[2022-04-01 AOK Enkstraat - St. Jacobslaan 98 concept I.pdf](#)
[Bijlage 3 Standaardbepaling Middel dure Huur.pdf](#)

P21.000093

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]



Gemeente Nijmegen

[redacted]

[redacted]@nijmegen.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 april 2022 11:40
Aan: [redacted] <[redacted]@rdmarchitecten.nl>
Onderwerp: FW: AOK Enkstraat

Beste [redacted],

Hierbij de concept anterieure overeenkomst met de bijbehorende bijlage 'bepaling middenhuur'.

In het overleg van morgen zal duidelijk worden op welke manier het project doorgang kan vinden. Er wordt bijvoorbeeld gesproken over het doorgang geven van project zonder het aanstellen van een projectleider. Ook het extern laten opstellen van een bestemmingsplan ligt op tafel. Een en ander zal, zoals jullie je kunnen voorstellen, ook invloed hebben op de hoogte van de plankosten. Deze staan daarom nog open in de AOK. Een intern overleg over de plankosten volgt nog.

Wat verder nog aandacht nodig heeft:

- Wie wordt de contractpartij van de gemeente in de AOK? Dat is de grondeigenaar, maar mijn collega gaf aan dat de gronden nog op naam van privé staan?
- Het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie L, nummer 5850 (groot 1 m2), is in eigendom van een derde. Worden er met die eigenaar ook gesprekken gevoerd om de grond aan te kopen en toe te voegen aan het exploitatiegebied? Wanneer worden hier definitieve afspraken over gemaakt?
- Het schetsontwerp van het bouw- en inrichtingsplan dienen jullie op geo formaat aan te leveren zodat de geotekening van het exploitatiegebied kan worden gemaakt en kan worden bijgevoegd bij de overeenkomst.

Zodra ik meer informatie heb, praat ik je natuurlijk weer bij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]



Gemeente Nijmegen

[redacted]

[redacted]@nijmegen.nl

Van: [redacted] <[redacted]@nijmegen.nl>
Verzonden: donderdag 31 maart 2022 23:20

Aan: [redacted] <[redacted]>@nijmegen.nl>

CC: [redacted] <[redacted]>@nijmegen.nl>

Onderwerp: AOK Enkstraat

Beste [redacted],

Hierbij de concept anterieure overeenkomst met de bijbehorende bijlage 'bepaling middenhuur' zoals die wat mij betreft aan de initiatiefnemer kunnen worden toegezonden. Ik heb de opmerkingen van [redacted] grotendeels aangepast. Het participatie plan kan wat mij betreft na ondertekening worden aangeleverd. Voor het achterstallig onderhoud van het openbaar gebied heb ik de gebruikelijke tekst voor het in gebreke stellen en verbeuren van een boete opgenomen. De hoogte van het exploitatiebedrag heb ik open gelaten. Ik meen dat jij nog met [redacted] om de tafel zou gaan.

Zou jij in de begeleidende mail aan de initiatiefnemer nog de volgende zaken willen opnemen?

- Wie wordt de contractpartij van de gemeente? Dat is de grondeigenaar, maar ik zag dat de gronden nog op naam van privé staan?
- Het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie L, nummer 5850 (groot 1 m2), is in eigendom van een derde. Worden er met die eigenaar ook gesprekken gevoerd om de grond aan te kopen en toe te voegen aan het exploitatiegebied?
- Exploitant dient het schetsontwerp van het bouw- en inrichtingsplan op geo formaat aan te leveren zodat de geotekening van het exploitatiegebied kan worden gemaakt.

Ik ga ervan uit dat we zo verder kunnen.

Hartelijke groet,

[redacted]
Stadsontwikkeling
[redacted]



Gemeente Nijmegen

[redacted]
[redacted]@nijmegen.nl

Bezoekadres: Korte Nieuwstraat 6, 6511 PP Nijmegen
Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

*Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) inzake locatie St. Jacobslaan 98 - Enkstraat***DE PARTIJEN:**

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de 5.1.2e te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2e, in zijn functie als Concernmanager Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, d.d.2022, nr., hierna te noemen: **de Gemeente**,

en

@@@, gevestigd en kantoorhoudende te @, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer @, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door @, hiertoe zelfstandig bevoegd, hierna te noemen: **de exploitant**;

OVERWEGENDE

- a. dat exploitant eigenaar is van de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie L, nummer 5121 (groot 2.500 m²), nummer 2094 (gedeeltelijk groot @) en nummer 5850 (groot 1 m²) gelegen aan de St. Jacobslaan – Enkstraat in Nijmegen, althans uiterlijk vóór het ter visie leggen van het (voor)ontwerp bestemmingsplan alle genoemde percelen in eigendom heeft verkregen;
- b. dat de exploitant een (bouw)plan heeft ontwikkeld om op (een gedeelte van) de percelen, genoemd onder a, het zogenaamde exploitatiegebied, 10 middeldure huurwoningen en 8 grondgebonden woningen te realiseren, met alle daarbij behorende infrastructurele en openbare voorzieningen. Bedoeld exploitatiegebied is bij benadering aangeduid de situatietekening met nummer @ d.d. @ 2022 in , die aan deze overeenkomst is gehecht in **Bijlage 1** ;
- c. dat het (bouw)plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Oost, vastgesteld door de Raad van de gemeente Nijmegen op 26 juni 2013, waarin aan de gronden de enkelbestemming 'Gemengd' is gegeven;
- d. dat in verband hiermee de exploitant de gemeente Nijmegen heeft verzocht om planologische medewerking, opdat realisering van het (bouw)plan mogelijk wordt;
- e. dat uit een eerste beoordeling van dit verzoek door de gemeente Nijmegen niet gebleken is van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken hieraan, zodat de gemeente Nijmegen bereid is de planologische procedure voor het bouwplan te starten;

- f. dat tevens vast is komen te staan dat het (bouw)plan aangemerkt moet worden als een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, zodat de wettelijke bepalingen inzake grondexploitatie van toepassing zijn;
- g. dat op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening in de overeenkomst over grondexploitatie bepalingen opgenomen kunnen worden over financiële bijdrage aan de grondexploitatie en de verrekening van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt;
- h. dat hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening tevens de basis biedt om nadere eisen aan de locatie te stellen, zoals regels voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte;
- i. dat partijen besloten hebben om de afspraken over de grondexploitatie vast te leggen in deze overeenkomst, welke eerst tot stand komt met het besluit van Burgemeester en wethouders tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1 Definities

Gemeentelijke plankosten:	de kosten van het opstellen van het gemeentelijke ruimtelijke plan, inclusief alle andere daaraan gerelateerde plannen, visies, onderzoeken, bestekken en overige documenten, ten behoeve van het bouwplan alsmede de kosten van begeleiding bij de uitvoering (toetsing en toezicht).
Planschadekosten:	de kosten die het College van Burgemeester en Wethouders moeten maken voor de behandeling van en bij eventuele toekenning van planschadeverzoeken zoals beschreven is in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.
Kosten bovenwijkse voorzieningen:	de kosten zoals omschreven in artikel 6.2.4 sub c en e van het Besluit ruimtelijke ordening.
Middeldure huurwoningen:	woningen (appartementen) die door de exploitant worden ingezet voor de realisatie van geliberaliseerde woningen voor de middenhuur met een aanvangshuur van minimaal € 752,33 en maximaal € 975,92 per maand (prijspeil 1-7-2020). Uitgangspunt van de huurprijs is het landelijk woningwaarderingssysteem waarbij de maximale huurgrens maximaal de huurprijs behorende bij 185 punten in het landelijk woningwaarderingssysteem bedraagt.

Artikel 2 Bouwprogramma

- 2.1 De exploitant is verplicht om op de in exploitatie te brengen gronden 10 Middeldure huurwoningen 8 grondgebonden woningen te realiseren. Een en ander zoals weergegeven op het schetsontwerp van het bouw- en inrichtingsplan d.d. @ dat als **Bijlage @** aan deze overeenkomst is gehecht.
- 2.2 De Standaardbepaling Middeldure Huur is van toepassing op de verhuur van de 10 Middeldure huurwoningen zoals bedoeld in deze overeenkomst. Deze is als **Bijlage @** aan deze overeenkomst gehecht. De bedingen en voorwaarden zoals opgenomen in de hiervoor vermelde Standaardbepaling maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en exploitant (dan wel diens rechtsopvolger) is verplicht deze Standaardbepaling toe te passen bij de verhuur van de 10 Middeldure huurwoningen.

Artikel 3 Realisatieplicht

De exploitant is verplicht binnen 3 maanden na de datum, waarop aan de exploitant is kennis gegeven dat de onherroepelijke planologische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning is verkregen, een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag in te dienen en binnen 9 maanden na het verkrijgen van de omgevingsvergunning met de bouw te starten.

Binnen 24 maanden na start bouw dient het bouwplan blijkens een door de gemeente Nijmegen afgegeven voltooiingsverklaring te zijn voltooid.

Artikel 4 Aanleg voorzieningen op gemeenteground

Het is exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente Nijmegen om, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving, infrastructuur, kabels en leidingen aan te leggen op het perceel/de percelen of gedeelte(n) daarvan,) die eigendom zijn van de gemeente Nijmegen.

Artikel 5 Bouw- en woonrijpmaken

Het bouw- en woonrijp maken van de in exploitatie te brengen percelen zal door en voor rekening en risico van de exploitant worden uitgevoerd, waaronder begrepen de eventuele aanleg van het openbare gebied.

Paraaf gemeente Nijmegen

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden
er zijn geen rechten aan te ontleen***

Paraaf exploitant

Artikel 6 Locatie-eisen

Aanbesteding

- 6.1 De exploitant verplicht zich de inrichting van het openbaar gebied aan te besteden volgens de op het moment van aanbesteding geldende procedure van het Nijmeegs aanbestedingsbeleid, op dit moment het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2019, en de dan van toepassing zijnde gemeentelijke en Europese drempelbedragen toe te passen.
- 6.2 De exploitant verplicht zich binnen 1 maand na de datum waarop de opdracht tot inrichting van het openbaar gebied is gegund het formulier “Melding aanbesteding inrichting openbaar gebied”, , ingevuld en ondertekend aan de gemeente Nijmegen over te leggen.

Handboek Inrichting Openbare Ruimte (5.1.2e)

- 6.3 Voor de inrichting van het toekomstige openbare gebied vormt 5.1.2e de onderlegger, een en ander onverminderd het hieronder bepaalde.

Kabels en leidingen

- 6.4 Partijen gaan ervan uit dat de kosten voor de aanleg, installatie en het zo nodig verleggen van nutsvoorzieningen voor rekening komen van de desbetreffende nutsbedrijven. Indien blijkt dat door nutsbedrijven toch kosten in rekening worden gebracht bij (één van de) Partijen dan zijn deze kosten voor rekening van Exploitant. De Exploitant zal ervoor zorg dragen dat de desbetreffende nutsbedrijven vorenbedoelde werkzaamheden ten uitvoer zullen brengen in overeenstemming met de voortgang van de aanleg van Voorzieningen ten behoeve van het Exploitatiegebied en de bebouwing van het Exploitatiegebied.

Afvoer regenwater

- 6.5 Voor wat betreft de regenwaterafvoer is de exploitant verplicht een infiltratiesysteem met de daarbij behorende onderhoudsvoorzieningen aan te leggen, een en ander zoals vastgesteld in de “Nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer (herziene versie maart 2013) , gepubliceerd in het gemeenteblad onder 2013-063. Deze verplichting vervalt voor zover bij de afgifte van de omgevingsvergunning ontheffing wordt verleend.

Archeologisch onderzoek

- 6.6 De exploitant stemt ermee in dat indien door de gemeente Nijmegen archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, dit voor rekening van de exploitant gebeurt, conform een voor rekening van de exploitant door de gemeente Nijmegen op te stellen Programma van Eisen in de periode tussen de sloop van de mogelijk aanwezige opstallen en de start van de bouw. Exploitant zal voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een kostenbegroting ontvangen ter beoordeling en voor akkoordbevinding. De uitvoering van het archeologisch onderzoek zal in overleg met de exploitant plaatsvinden, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de bouwplanning. Indien en voor zover ten gevolge van het archeologisch onderzoek sprake mocht zijn van enige vertraging bij de start van en/of tijdens de bouw, is de eventueel daaruit voortvloeiende schade voor rekening van de exploitant.

Niet gesprongen explosieven

- 6.7 De exploitant is verplicht onderzoek te laten doen naar de eventuele aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Indien sprake is van een verdacht gebied zal in opdracht en voor rekening van de exploitant door een extern gecertificeerd bureau een projectplan dienen te worden opgesteld. Een dergelijk projectplan behoeft de goedkeuring van de Burgemeester. De gemeentelijke kosten verbonden aan de gemeentelijke toetsing van het projectplan, alsmede de

gemeentelijke toezichtskosten bij de uitvoering van het projectplan komen voor rekening van de exploitant.

Parkeren

- 6.8 Voor wat betreft het parkeren in het plangebied dient de exploitant zorg te dragen voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners, bezoekers en personeel een en ander conform de “beleidsregels parkeren, parkeernormen auto en fiets” vastgesteld door het college van Burgemeester & wethouders op 15-12-2020 en gepubliceerd in het gemeenteblad onder nummer 2020- 335687.

Openbare ruimte buiten plangebied

- 6.9 Indien en voor zover ten gevolge van de realisering van het plangebied aanpassingen in het reeds bestaande - buiten het onderhavige plangebied gelegen - openbaar gebied noodzakelijk zijn, dan wel indien er door bouwwerkzaamheden ter zake van de realisatie van het plangebied schade is ontstaan aan de in het openbaar gebied aanwezige voorzieningen die eigendom zijn van de gemeente Nijmegen, zal de exploitant deze aanpassingen en/of herstellingen voor zijn rekening en risico uitvoeren. De aanpassingen en/of herstellingen dienen te geschieden conform de ter zake gangbare en algemeen gehanteerde normen en kwaliteitseisen van de gemeente Nijmegen, Stadsbeheer of de daarvoor in de plaats tredende afdeling.

Artikel 7 Kosten gemeentelijke toetsing en toezicht

- 7.1 De kosten van de gemeentelijke toetsing van bestekken en tekeningen alsmede de kosten van het op de uitvoering van de werken uit te oefenen gemeentelijk toezicht komen ten laste van de exploitant.
Van de hier genoemde kosten vallen onder de kosten van artikel 10 onder punt 1 (gemeentelijke plankosten) uitsluitend de kosten van de gemeentelijke toetsing, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 laatste 2 alinea's met betrekking tot de toetsing van bestekken, alsmede de kosten van het op de uitvoering uit te oefenen toezicht.
- 7.2 De door de gemeente Nijmegen in verband met de uitvoering van deze overeenkomst ten behoeve van het nieuwbouwproject te verrichten begeleidingswerkzaamheden omvatten: het (voor)toetsen en begeleiden van de bouwplannen en sloopplannen (SO, VO, DO) tót de aanvraag voor de omgevingsvergunning, het opstellen van een planning met betrekking tot de verschillende toetsmomenten, het opstellen van een programma van eisen met betrekking tot archeologie en de coördinatie tussen de gemeente Nijmegen en de exploitant

Artikel 8 Ligging nutsvoorzieningen/vestiging recht van erfdienstbaarheid

De exploitant zal ervoor zorgdragen, dat voor het leggen, hebben en (onder)houden van de nodige nutsvoorzieningen (zoals brandkranen en openbare verlichting) bij de verkoop van de in het plan betrokken bouwterrein(en), de nodige erfdienstbaarheden worden voorbehouden, met dien verstande, dat openbare voorzieningen in principe in aan de gemeente Nijmegen in eigendom over te dragen/toebehorende gronden worden gelegd c.q. aangebracht.

Artikel 9 Kosten planschade en nadeelcompensatie

De in verband met of ten gevolge van het onderhavige project door de gemeente Nijmegen te betalen planschade als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 onder letter b Wro en nadeelcompensatie op basis van de Nadeelcompensatieverordening 1999 en de daarmee verband houdende onderzoeks- en procedurekosten, zullen op factuurbasis door de exploitant aan de gemeente Nijmegen worden vergoed binnen vier weken nadat de gemeente Nijmegen een dergelijke schade op basis van een onherroepelijke beschikking ter zake van planschade en/of nadeelcompensatie heeft uitgekeerd c.q. dergelijke kosten heeft voldaan.

De gemeente Nijmegen zal exploitant schriftelijk in kennis stellen van een ontvankelijke aanvraag om vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie. Op verzoek van de exploitant en met instemming van de aanvrager van een vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie kan de behandeling van een dergelijke aanvraag eventueel worden opgeschort teneinde de te vergoeden schade in der minne te schikken.

In het geval een verzoek tot vergoeding tot planschade in behandeling wordt genomen zal de gemeente Nijmegen de exploitant bij de behandeling van een dergelijke aanvraag als belanghebbende betrekken op de wijze als voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Hetzelfde is van toepassing bij de behandeling van een verzoek tot vergoeding van nadeelcompensatie.

In opdracht en voor rekening van de exploitant zal een planschaderisicoanalyse worden uitgevoerd, die als **Bijlage @** aan deze overeenkomst zal worden gehecht. Het voorgaande is van overeenkomstige toepassing op eventuele nadeelcompensatie. Zie in dit verband ook de digitaal ter beschikking gestelde Nadeelcompensatieverordening 1999.

Artikel 10 Financiële bijdrage

Ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan is de exploitant op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, gehouden aan de gemeente Nijmegen een bijdrage in de kosten van het in exploitatie brengen van grond(en) te betalen.

Deze bijdrage bedraagt:

1. Bijdrage Gemeentelijke plankosten	€ p.m.
2. Eventueel door gemeente Nijmegen uitgevoerde werkzaamheden	€ p.m.
3. Kosten archeologie	€ p.m.
4. Explosieven	€ p.m.
5. Kosten planschade	€ p.m.
7. Kosten nadeelcompensatie	€ p.m.
8. Kosten bovenwijkse voorzieningen	n.v.t.
9. Bovenplanse fondsbijdrage (geen structuurvisie)	n.v.t.
10. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (geen structuurvisie)	<u>n.v.t.</u>
Totaal bedrag	€ @@@

(zegge: @@@ euro + 5x p.m.).

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden
er zijn geen rechten aan te ontleen***

Ten aanzien van de hiervoor onder artikel 10 onder punt 1 genoemde kostencomponent is voorts het volgende van toepassing; bij de berekening is uitgegaan van een eenmalige toetsing, bestaande uit 1 voorlopige en 1 definitieve toetsing van bestek(ken) met tekeningen, alsmede twee overleg ronden, waarvoor verrekening plaatsvindt tot maximaal het overeengekomen bedrag van € @@@. Indien wijziging wordt voorgesteld van reeds goedgekeurde bestekken met tekeningen zal verrekening plaatsvinden van de alsdan opnieuw te maken toetsingskosten, welke in onderling overleg worden geregeld, een en ander op basis van de voor het personeel van de gemeente van toepassing zijnde (uur)tarieven. Partijen zullen hierover eerst in overleg treden.

Artikel 11 Betalingstermijnen

- 11.1 De betaling van het onder artikel 10 onder punt 1 genoemde bedrag zal plaatsvinden in één termijn en dient te geschieden binnen een maand nadat de gemeente Nijmegen de exploitant, onder toezending van de betreffende nota, schriftelijk in kennis heeft gesteld, dat zij tot betaling dient over te gaan.
Deze kennisgeving zal geschieden binnen een maand nadat het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten de onderhavige overeenkomst aan te gaan.
- 11.2 Indien geen betaling plaatsvindt binnen de hiervoor onder lid 1 gestelde termijn, heeft de gemeente Nijmegen de vrijheid de eerder genoemde bedragen te herzien. In dat geval zal eveneens de wettelijk geldende (boete)rente voor handelstransacties verschuldigd zijn tot aan het tijdstip waarop de betaling plaatsvindt.

Artikel 12 Planologische medewerking

- 12.1 De gemeente Nijmegen is bereid tot het voeren van een voor de realisering van onder artikel 2 omschreven (bouw)plan noodzakelijke planologische procedure, als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro. Eventueel stelt de gemeente Nijmegen ingevolge artikel 6.12 lid 1 Wro een exploitatieplan vast. Gedurende de behandeling van het verzoek tot planologische medewerking kan blijken dat nog (nader) onderzoek noodzakelijk is of er bijzondere procedures van toepassing zijn, welke een voorwaarde zijn voor medewerking aan het verzoek. De kosten van (nader) onderzoek en bijzondere procedures komen voor rekening van de exploitant.
De noodzaak om extra kosten te maken zoals bedoeld in dit lid zal gemotiveerd kenbaar worden gemaakt aan exploitant. Exploitant dient deze kosten vooraf goed te keuren.
- 12.2 De gemeente Nijmegen zal zich inspannen om de procedure voor de planologische maatregel, met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke termijnen en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zo snel mogelijk te voltooien.
- 12.3 Indien in het kader van de in het vorige lid bedoelde procedure voor de planologische maatregel op het moment van vaststelling van de planologische maatregel en eventueel het exploitatieplan, het moment van herziening van dat exploitatieplan dan wel vanwege een gerechtelijke uitspraak strijdigheid mocht ontstaan met een of meer bepalingen in deze overeenkomst, zullen de overige bepalingen van deze overeenkomst volledig van kracht blijven, en zullen partijen in overleg treden teneinde tot overeenstemming te komen over een alternatieve bepaling voor de bepaling(en) die als ongeldig, onuitvoerbaar, nietig of vernietigbaar is (zijn) aangemerkt. De eventuele kosten en schade die hieruit mochten voortvloeien zijn voor rekening en risico van de exploitant.
- 12.4 De in deze overeenkomst omschreven inspanningsverplichtingen van de gemeente Nijmegen laat

de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente Nijmegen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente Nijmegen gebonden is aan haar publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet, andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de gemeente Nijmegen genoodzaakt is om te handelen in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de gemeente Nijmegen. Onder meer kan de gemeente Nijmegen niet aansprakelijk gesteld worden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.

Artikel 13 Informatie, communicatie, participatie

- 13.1 De exploitant verplicht zich de gemeente Nijmegen regelmatig te informeren over de voortgang van de werkzaamheden en over eventueel noodzakelijke aanpassingen/bijstellingen in de fasering van de planvorming.
- 13.2 Exploitant is verplicht om zelf en voor zijn rekening de communicatie en participatie over het plan naar de omgeving (wijk en wijknetwerk) te verzorgen, een en ander na uitdrukkelijke voorafgaande instemming van de gemeente. Binnen 14 (veertien) dagen na totstandkoming van deze overeenkomst legt de exploitant een participatieplan ter goedkeuring voor aan de gemeente Nijmegen. Hierin licht de exploitant toe op welke manier omwonenden worden betrokken bij de planvorming en op welke manier inspraak georganiseerd is. Op basis van dit communicatieplan zal exploitant verslaglegging doen van het participatietraject. De communicatie in het kader van de bestemmingsplanprocedure vindt plaats door de gemeente Nijmegen. Partijen stellen elkaar vooraf op de hoogte van komende communicatie-uitingen.
- 13.3 De gemeente Nijmegen verplicht zich één of meer medewerkers vanuit de gemeente Nijmegen aan te wijzen die zullen zorgdragen voor de begeleiding voor de gemeentelijke procedure ten behoeve van het (bouw)plan totdat de benodigde omgevingsvergunning is aangevraagd. De gemeente Nijmegen wijst hiertoe op verzoek van de exploitant een projectleider aan, die zo nodig een gemeentelijk projectteam zal formeren waarin de verschillende gemeentelijke vakdisciplines zijn vertegenwoordigd. De exploitant stelt een eigen projectteam aan voor (nadere) planvorming, dit voor zover nodig in goed onderling overleg met andere door de exploitant bij de planontwikkeling en planrealisatie betrokken derden. De gemeentelijk projectleider begeleidt de planontwikkeling van de exploitant binnen het hiervoor geschetste kader.

Artikel 14 Bodemverontreiniging

- 14.1 Ten aanzien van het exploitatiegebied en in het kader van de benodigde ruimtelijke procedures verklaart de exploitant dat omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen een verkennend onderzoek conform NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 en eventueel een nader onderzoek zal worden verricht. De gemeente Nijmegen heeft het recht een contra-expertise te laten uitvoeren.
- 14.2 Indien op basis van de door de exploitant uitgevoerde onderzoeken dan wel de door de gemeente Nijmegen uitgevoerde contra-expertise zou blijken dat zich in de grond nog dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die

anderszins onaanvaardbaar zijn, is de exploitant verplicht tot sanering over te gaan.

De resultaten van een dergelijke sanering dienen te worden vastgelegd in een evaluatierapport en/of formulier, dat ter instemming aan het bevoegd gezag overlegd dient te worden. Een exemplaar van het evaluatierapport en/of formulier, waarmee het bevoegd gezag heeft ingestemd zal aan de gemeente Nijmegen worden overlegd.

- 14.3 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 15 Onttrekingsverbod woningen voor de middenhuur

- 15.1 Na de ingangsdatum van de eerste verhuur van de 10 woningen voor de middenhuur verplicht exploitant zich voor een periode van 15 jaar de 10 woningen voor de middenhuur aan te blijven bieden voor middeldure huur met inachtneming van de voorwaarden zoals benoemd in Standaardbepaling Middeldure Huur die als bijlage aan deze overeenkomst is gevoegd. Het bepaalde in dit lid wordt door de exploitant aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente Nijmegen. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die de woningen voor de middenhuur geheel of gedeeltelijk onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de woningen voor de middenhuur zullen verkrijgen voor zolang de voornoemde periode van 15 jaar loopt.
- 15.2 De exploitant is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente het bepaalde in dit artikel na te komen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,00 (prijspeil 1-1-2020) per woning ten behoeve van de gemeente Nijmegen. Dit laat de bevoegdheid van de gemeente om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen onverlet. Voorts is ontwikkelaar verplicht en verbindt zich jegens de gemeente het bepaalde in dit artikel bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de woningen voor de middenhuur, aan de nieuwe eigenaar binnen de voormelde termijn van 15 jaar na eerste verhuur van de woningen voor de middenhuur op te leggen en in de notariële akte op te nemen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,00 (prijspeil 1-1-2020) per woning ten behoeve van de gemeente met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 15.3 De boetebepaling zoals genoemd in het vorig lid wordt op dezelfde wijze geïndexeerd als de huurprijswijziging zoals opgenomen in de Standaardbepaling Middeldure Huur met dien verstande dat waar "huurprijs" vermeld staat dit gelezen dient te worden als "boetebedrag".

Artikel 16 Kettingbeding

De exploitant of opvolgende verkrijger is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding de bij deze overeenkomst onder de artikelen 17 leden 2 en 3, artikel 15 lid 2 en 3 en artikel 18 gemaakte bedingen, alsmede dit beding in de akte van vervreemding van toepassing te verklaren en voor en namens de gemeente Nijmegen aan te nemen.

Artikel 17 Boetebeding

- 17.1 Indien de exploitant tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat de exploitant in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt de exploitant jegens de gemeente Nijmegen, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 50.000,00 voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke de exploitant tekortschiet.
- 17.2 Indien de opvolgende verkrijger(s) tekortschiet(en) in de nakoming van de onder de artikelen 15 en 16 omschreven verplichtingen jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat hij/zij in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt hij/zij jegens de gemeente Nijmegen, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 50.000,00 voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke hij/zij tekortschiet.
- 17.3 De tekortschietende partij verbeurt de boete ongeacht of na de ingebrekestelling nakoming wordt gevorderd. De gemeente Nijmegen heeft het recht binnen een jaar na de ingebrekestelling (verdere) schadevergoeding van de tekortschietende partij te vorderen, ongeacht of de boete is verbeurd of niet en ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.

Artikel 18 Openbare toegankelijkheid

- 18.1 De van het exploitatiegebied deel uitmakende delen die bestemd zijn om openbaar toegankelijk te blijven en de daarop aangebrachte voorzieningen, waaronder onder meer begrepen de wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen en overige gemeenschappelijke voorzieningen worden hierna aangeduid als de 'openbaar toegankelijke delen'.
- 18.2 Exploitant is verplicht de openbaar toegankelijke delen van het exploitatiegebied met de daarop aanwezige voorzieningen in goede staat te houden en te beheren en te onderhouden naar maatstaven van de gemeente Nijmegen en passend bij het onderhoudsniveau van de wijk. Onder onderhoud worden zowel de gewone lasten en herstellingen als buitengewone reparaties en groot onderhoud begrepen.
- 18.3 Achterstallig onderhoud zal door en voor rekening van de exploitant door de gemeente Nijmegen worden uitgevoerd. Indien de exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor genoemde verplichting jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat de exploitant in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt de exploitant jegens de gemeente Nijmegen, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete ter hoogte van de kosten van achterstallig onderhoud en overige toerekenbare kosten.
- 18.4 Exploitant alsmede de huurders/kopers van de woningen dienen te dulden dat derden gebruik maken van deze openbaar toegankelijke delen.
- 18.5 De exploitant alsmede huurders/kopers van de woningen zullen gedogen dat op, in, aan of boven de openbaar toegankelijke delen (inclusief de daartoe behorende voorzieningen en opstallen), palen, kabels, buizen, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

18.6 Voor zover nodig zullen bovenstaande verplichtingen nader worden vastgelegd en geborgd door middel van eventueel benodigde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichting en/of ketting- en boetebedingen.

Artikel 19 Nota's en regelingen

Exploitant is ermee bekend dat de nota's, regelingen en andere documenten, waarnaar in deze overeenkomst wordt verwezen en die digitaal aan de exploitant ter beschikking worden gesteld, gelden op het moment van het sluiten van de onderhavige overeenkomst.

Exploitant verplicht zich bij de uitvoering van deze overeenkomst genoemde dan wel de daarvoor in de plaats tredende nota's, regelingen en documenten in acht te nemen.

Artikel 20 Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat geen planologische basis (planologische maatregel en/of eventueel exploitatieplan) voor de afgifte van de omgevingsvergunning mocht worden verkregen. In dat geval is de exploitant verplicht, onder aftrek van de reeds aan de gemeente betaalde kosten, alle kosten te vergoeden die de gemeente Nijmegen tot dan toe ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan heeft gemaakt.

Artikel 21 Overdracht rechten

De rechten uit deze overeenkomst zijn slechts met schriftelijke instemming van de gemeente Nijmegen overdraagbaar en verpandbaar, aan welke instemming voorwaarden kunnen worden verbonden. Behoudens het in de vorige volzin bepaalde, kunnen derden geen enkel recht aan deze overeenkomst ontlelen.

Artikel 22 Hoofdelijkheid

Indien deze overeenkomst wordt aangegaan met twee of meer (rechts-)personen, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die bij deze overeenkomst zijn gesteld.

De bij deze overeenkomst voor de exploitanten gestelde verplichtingen zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

Artikel 23 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen partijen worden beslecht door de bevoegde rechter te Arnhem.

Artikel 24 Bijlagen

De bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen, alsmede de documenten waarnaar wordt verwezen of die digitaal ter beschikking zijn gesteld, maken onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen/documenten zijn eveneens door ondertekening van deze overeenkomst voor akkoord ondertekend. De bijlagen/documenten bestaan uit:

Bijlagen:

1. Situatietekening exploitatiegebied met nummer @ d.d. @ 2022
2. Schetsontwerp bouw- en inrichtingsplan d.d. @ 2022
3. Standaardbepaling Middeldure huur
4. Planschaderisico-analyse (op later moment toe te voegen)

Documenten die digitaal aan exploitant ter beschikking zijn gesteld:

5. Handboek inrichting openbare ruimte, te raadplegen via <http://nijmegen.hior.nl>
6. Nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer d.d. maart 2013
7. “Beleidsregels parkeren, parkeernormen auto en fiets” vastgesteld door het college van burgemeester & wethouders op 15-12-2020
8. Nadeelcompensatieverordening 1999

In drievoud ondertekend

op.....2022

op.....2022

De gemeente Nijmegen

De exploitant

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden
er zijn geen rechten aan te ontleen***

STANDAARDBEPALING MIDDELDURE HUUR

2.3.5. Middeldure huurwoningen

Een aantal appartementen (10) wordt door ontwikkelaar ingezet voor de realisatie van geliberaliseerde woningen voor de middenhuur, hierna te noemen: "MDH". Onder ontwikkelaar in dit artikel wordt tevens verstaan diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel. Ten aanzien van de MDH gelden de navolgende bepalingen:

1. Aanvangshuurprijs

De ontwikkelaar is verplicht de MDH aan te bieden voor verhuur waarbij de aanvangshuur van een appartement maximaal € 737,14 en € 951,19 per maand bedraagt (prijsspeil 1-1-2020). Uitgangspunt van de huurprijs is het landelijk woningwaarderingssysteem waarbij de maximale huurgrens maximaal de huurprijs behorende bij 185 punten in het landelijk woningwaarderingssysteem bedraagt.

2. Huurprijswijziging

- a. De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het landelijk woningwaarderingssysteem
- b. Bij tussentijdse mutatie van huurders van de MDH geldt de tot dan toe geldende huurprijs en kan de huurprijs op moment van de mutatie niet worden verhoogd door de ontwikkelaar tenzij er een periode van 15 jaar nadat de MDH voor het eerst verhuurd is geweest, is verlopen.

3. Voorkeursbeleid verhuur MDH

- a. Gedurende de eerste acht weken dat de MDH te huur worden aangeboden en ten minste 4 maanden voor oplevering van de MDH, is de ontwikkelaar verplicht de MDH specifiek aan te bieden aan huishoudens met een bruto-jaarinkomen tussen € 35.000 en € 58.500 (prijsspeil 1-1-2019) die woonachtig zijn in de gemeente Nijmegen en een sociale huurwoning huren. Het inkomen van deze doelgroep dient te worden getoetst door de ontwikkelaar aan de hand van de meest recente inkomensverklaring te verkrijgen via de belastingdienst dan wel via een (voorlopige of definitieve) aanslag Inkomstenbelasting over het voorgaande jaar.
- b. De ontwikkelaar is – gelet op sub a - verplicht om ten minste 4 maanden voor oplevering van de MDH en voorafgaand aan het eerste aanbod tot verhuur van de MDH de Nijmeegse woningbouwcorporaties aan te schrijven en in overleg te treden tot het maken van nadere (proces)afspraken zodat de onder sub a genoemde doelgroep optimaal bereikt en gestimuleerd wordt een MDH te huren. In ieder geval zal de ontwikkelaar de MDH aanbieden via de website van Entree, het samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Arnhem-Nijmegen (www.entree.nu).
- c. Indien na de gestelde termijn ad a (8 weken na eerste aanbod verhuur MDH) blijkt dat geen of onvoldoende doorstroming plaatsvindt van de in sub a genoemde doelgroep naar de MDH, heeft de ontwikkelaar de mogelijkheid de MDH aan te bieden en te verhuren aan huishoudens met een bruto-jaarinkomen tussen € 35.000 en € 58.500 (prijsspeil 1-1-2020) buiten de voornoemde doelgroep. De toets van het inkomen door de ontwikkelaar vindt op gelijke wijze plaats als genoemd in sub a. Indien na 8 weken blijkt dat verhuur aan deze doelgroep niet mogelijk is, heeft verhuurder de mogelijkheid om in overleg met de gemeente te kijken naar eenmalige verruiming van de toewijzingscriteria.
- d. Bij tussentijdse wijziging van huurders dienen de MDH vervolgens aangeboden te worden aan de doelgroep zoals hiervoor genoemd onder sub c.
- e. Het te toetsen bruto-jaarinkomen van de doelgroepen zoals hiervoor genoemd in sub a en sub c wordt jaarlijks - voor het eerst per 1-1-2021 – geïndexeerd met cpi-index alle huishouden (basisjaar = 2015).

4. Controle door gemeente

- a. De ontwikkelaar is verplicht ten aanzien van de MDH iedere 3 jaar na eerste verhuur gegevens aan te leveren waaruit blijkt dat de huurprijs van de MDH is vastgesteld en is gestegen conform dit artikel, voor het eerst per 1 januari volgend op het jaar na start van de eerste verhuur van de MDH.

- b. De gemeente heeft voorts de mogelijkheid om jaarlijks steekproefsgewijs ten aanzien van 5 MDH een accountantsverklaring op te vragen aan de ontwikkelaar waaruit blijkt dat de huurprijs is vastgesteld conform dit artikel, voor het eerst per 1 januari volgend op het jaar na start van de eerste verhuur van de MDH.
 - c. De gemeente heeft de mogelijkheid om jaarlijks steekproefsgewijs ten aanzien van 4 MDH een accountantsverklaring op te vragen aan de ontwikkelaar waaruit blijkt dat de bij start de van de huur van de MDH of ingeval bij tussentijdse mutatie van de huurder de huurder is aangewezen op basis van de toetsing van de inkomensgegevens en daaraan voldoet zoals bepaald in lid 5 van dit artikel, voor het eerst per 1 januari volgend op het jaar na start van de eerste verhuur van de MDH.
5. *Oppervlakte*
De oppervlakte van een appartement (EGW) die wordt verhuurd in het kader van middeldure huur bedraagt minimaal @ m2 gebruikersoppervlakte (GBO).
6. *Kwalitatieve verplichting – ontrekkingsverbod MDH*
Na de ingangsdatum van de eerste verhuur van de MDH verplicht ontwikkelaar zich voor een periode van 15 jaar de MDH aan te blijven bieden voor middeldure huur met inachtneming van de voorwaarden zoals benoemd in dit artikel. Het bepaalde in dit lid wordt door de ontwikkelaar aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die de MDH geheel of gedeeltelijk onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de MDH zullen verkrijgen voor zolang de voornoemde periode van 15 jaar loopt.
7. *Boetebepaling*
De ontwikkelaar is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente het bepaalde in dit artikel na te komen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,- (prijspeil 1-1-2020) per woning ten behoeve van de gemeente. Dit laat de bevoegdheid van de gemeente om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen onverlet.
Voorts is ontwikkelaar verplicht en verbindt zich jegens de gemeente het bepaalde in dit artikel bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de MDH, aan de nieuwe eigenaar binnen de voormelde termijn van 15 jaar na eerste verhuur van de MDH op te leggen en in de notariële akte op te nemen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,- (prijspeil 1-1-2020) per woning ten behoeve van de gemeente met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
8. *Indexatie boetebepaling*
De boetebepaling zoals genoemd in het vorig lid wordt op dezelfde wijze geïndexeerd als de huurprijswijziging zoals genoemd in lid 2 met dien verstande dat in waar “huurprijs” in dat lid vermeld staat dit gelezen dient te worden als “boetebedrag”.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 7