Kopersnotitie inzake woningen Amber in het project Iris

Aan de Waal in Nijmegen heeft BPD Ontwikkeling B.V. ('**BPD**') het project Iris ontwikkeld. Iris bestaat uit een parkeergarage met daarop meerdere gebouwen, commerciële en maatschappelijke plinten en drie binnentuinen, die in bouwkundig opzicht (deels) van elkaar afhankelijk zijn. BPD brengt je in deze kopersnotitie op de hoogte van de hoofdlijnen van de juridische opzet van Iris en praktische informatie over (het gebruik van) Iris.

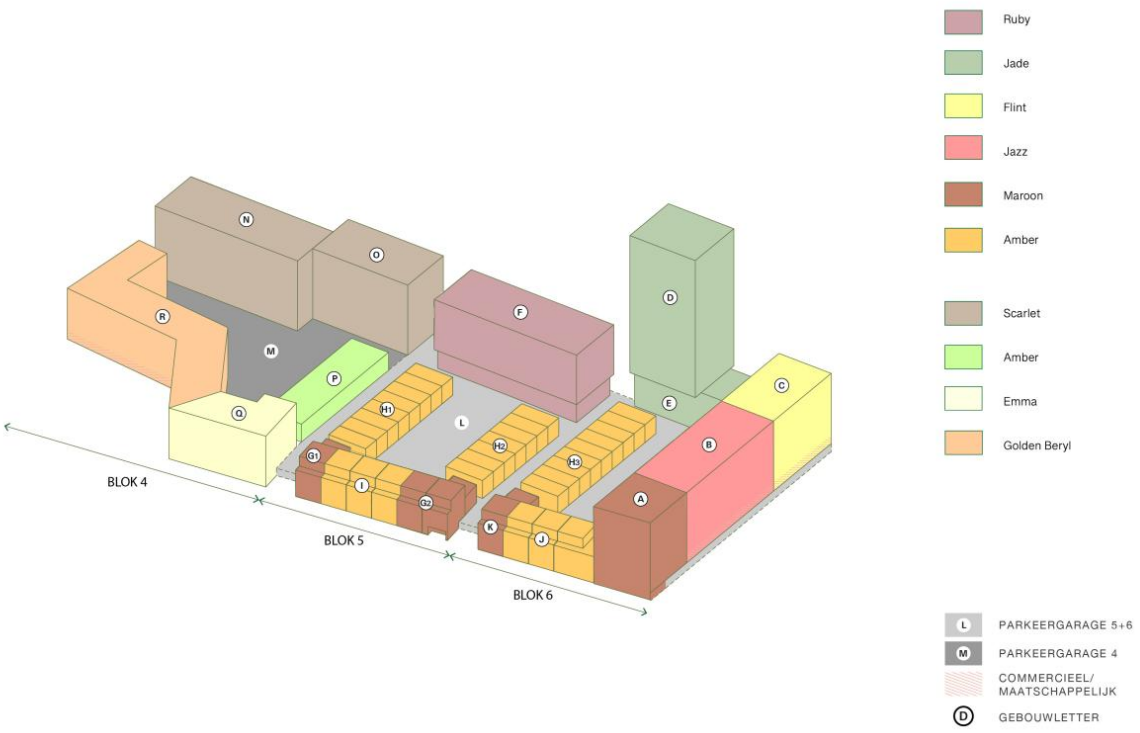
1. Omschrijving van Iris

Tot Iris behoren:

- drie woonblokken, bestaande uit de diverse gebouwen inclusief bergingen en collectieve fietsenstallingen; de blokken A, G1, G2 en K zijn verkocht aan belegger en blok R zal te koop worden aangeboden aan een corporatie/belegger met als doel dat deze woningen als (sociale) huurwoningen beschikbaar zijn voor geïnteresseerden;
- commerciële dan wel maatschappelijke ruimten;
- de onder de gebouwen gelegen parkeergarage ('**de parkeergarage**');
- drie binnentuinen (die liggen op een deel van de parkeergarage);
- de twee tussenstraten, die van de Laan van Oost Indië richting de Waal lopen.

Alle gebouwen worden op, dan wel tegen, de parkeergarage gebouwd. Op gedeelten van de parkeergarage liggen drie binnentuinen. De gebouwen, de parkeergarage en de binnentuinen zijn dus bouwkundig met elkaar verbonden.

Iris is schematisch weergegeven, zie tekening hieronder.



Figuur 1

2. Rechten gemeente Nijmegen en Waterschap Rivierenland

In Iris worden meerdere opstalrechten gevestigd, zoals de gebruikelijke opstalrechten voor de (technische ruimten van) nutspartijen, onder andere Vattenfall en Alliander.

Verder zijn gevestigd:

1. Een opstalrecht ten behoeve van de gemeente Nijmegen voor de twee 'tussenstraten' inclusief de trappen op de parkeergarage, deze maken geen onderdeel uit van Iris zie Figuur 2 (donkergroene vlakken). Het eigendom, de aanleg en het onderhoud van de tussenstraten en de verlichting is voor rekening en risico van de gemeente Nijmegen. Auto- en vrachtverkeer op deze twee tussenstraten is niet mogelijk.
2. Iris ligt tegen de Waal. De parkeergarage van Iris heeft aan de noord-, oost- en westzijde een primaire waterkerende functie, dit betreft de wanden van de parkeergarage (zie rode lijn in figuur 2). Daarnaast functioneert ook een deel van de vloer van de parkeergarage als primaire waterkering (zie blauwe arceringen in figuur 2).
   Om de waterkeringsfunctie te kunnen inspecteren en waar nodig te onderhouden, is aan de binnenzijde van de wand een zogenaamde schouwpad voorzien. Het Waterschap inspecteert minstens één keer per jaar de wand en vloer vanaf de binnenzijde en dient derhalve toegang krijgen tot de parkeergarage en gangen in de bergingenclusters.
   De gangen moet ten alle tijde vrij toegankelijk zijn voor het Waterschap. Het is verboden om zaken te plaatsen in deze gangen die de vrije doorgang verhinderen.
   Het is tevens verboden om in deze wanden en vloeren zaken te bevestigen, met andere woorden er mag niet in de muur of vloer geboord worden.
   Het eigendom van de wand en vloer waar de primair waterkerende functie op rust, maakt geen onderdeel uit van het eigendom van Iris en zal worden overgedragen aan het Waterschap Rivierenland op grond van het opstalrecht ten behoeve van het Waterschap.



Figuur 2

3. Functies van de gebouwen

- in alle gebouwen bevinden zich woningen. In een aantal gebouwen bevinden zich ook commerciële of maatschappelijke ruimten;
- het is nog niet helemaal zeker welke functies en welke uitstralingen de gebouwen aan de westzijde van Iris (Blok 4) gaan krijgen. Dit kunnen bijvoorbeeld koopwoningen en -appartementen, bedrijfsruimten (commercieel/maatschappelijk), corporatiewoningen of beleggerswoningen worden. De functie van deze gebouwen wordt op een later moment door BPD ingevuld.

4. Splitsingen in appartementsrechten

Je koopt twee appartementsrechten:

- een appartementsrecht dat je recht geeft op het gebruik van een woning met tuin;
- een appartementsrecht dat je recht geeft op het gebruik van een berging.

Je koopt daarmee een deel van Iris en het gebouw waar je in gaat wonen. Naast het eigendomsrecht dat je recht geeft op het gebruik van jouw eigen woning en berging heb je als appartementseigenaar recht op gebruik van bepaalde gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw waar je in gaat wonen (denk aan containerruimten, liften en trappenhuizen, gemeenschappelijke fietsenstallingen en de gemeenschappelijke binnentuin behorende bij jouw appartement).

De appartementsrechten ontstaan doordat de gebouwen van Iris worden betrokken in meerdere zogenaamde splitsingen in appartementsrechten.
Met deze splitsingen wordt ervoor gezorgd dat:

- Iris zijn uniforme uitstraling behoudt zoals deze wordt opgeleverd;
- alle eigenaren van Iris zeggenschap hebben over en meebetalen aan gemeenschappelijke onderdelen;
- de eigenaren van de verschillende gebouwen zeggenschap hebben over en meebetalen aan hun ‘eigen’ gebouw en geen zeggenschap hebben over of mee moeten betalen aan andere tot het project behorende gebouwen

De volgende splitsingen zijn voor jou van belang:

A. Hoofdsplitsing in 15 appartementsrechten van het gehele project

Alle gebouwen, maar ook de commerciële-, maatschappelijke ruimten en de parkeergarage worden in deze splitsing van elkaar gescheiden in 15 aparte appartementsrechten (ook wel indexnummers).
In deze splitsing is kort gezegd tussen alle gebouwen, commerciële-, maatschappelijke ruimten en de parkeergarage alleen gemeenschappelijk:

- de fundering van Iris;
- de opstalverzekering van Iris;
- installaties die strekken ten behoeve van alle gebouwen;
- de binnentuinen.

B. Ondersplitsing in appartementsrechten voor Amber Fase 4 (Gebouw P)

In deze ondersplitsing worden alle woningen van de gebouw P van elkaar gescheiden.
De woningeigenaren hebben daardoor zeggenschap over en moeten meebetalen aan een aantal voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de gevels. Daarnaast moeten de woningeigenaren ook meebetalen aan de kosten die worden gemaakt door de Vereniging Van Eigenaren van de hoofdsplitsing. Dit gebeurt door een jaarlijkse afdracht vanuit de Vereniging van Eigenaren van de gebouw P aan de hoofd Vereniging van Eigenaren.

Wat wordt geregeld in de ondersplitsing van gebouw P:

- in welke verhouding de verschillende woningeigenaren zullen delen in de kosten voor de gemeenschappelijke zaken/diensten/gedeelten. Al deze kosten vertalen zich in de VvE bijdrage;
- de planning voor het onderhoud, de begroting van de kosten en de manier waarop de VvE bijdrage wordt vastgesteld;
- de woningen worden voorzien van een hybride WKO (warmtepomp in combinatie met een stadswarmte aansluiting) waarmee warmte en comfortkoeling wordt geleverd. De leidingen hiervoor lopen, evenals leidingen voor andere nutsvoorzieningen, ook deels door privébergingen en de parkeergarage. Indien er inspectie aan deze voorzieningen plaats vindt, dan moet de betreffende nutsmaatschappij mogelijk toegang krijgen tot de privéberging;
- om een uniforme uitstraling van Iris te waarborgen wordt een zonweringsvoorstel opgesteld door de architecten. Het zonweringsvoorstel wordt vastgesteld in het huishoudelijk reglement. Eigenaren dienen zich te houden aan dit zonweringsvoorstel.
- jouw woning en berging hebben verschillende indexnummers. Dit betekent dat de woning en de berging niet juridisch aan elkaar gekoppeld zijn. De bergingen kunnen dus (na oplevering) juridisch onderling geruild worden. Het vervreemden aan derden buiten de VVE van een berging is niet toegestaan;
- naast de eigen privéberging is er gemeenschappelijke fietsenstalling waar bewoners een stadsfiets in kunnen plaatsen; Het opladen van elektrische fietsen is niet mogelijk in de gemeenschappelijke fietsenstallingen; Er wordt een afgedopt aansluitpunt aangebracht, zodat de VVE kan besluiten om alsnog serie wandcontactdozen aan te brengen t.b.v. elektrisch laden;
- de binnentuinen krijgen een semiopenbaar karakter; je woning heeft ook een eigen tuin;
- in de gevels van Iris worden vleermuiskasten en vogelkasten ingebouwd. De vleermuiskasten en vogelkasten maken onderdeel uit van natuurinclusief bouwen en zijn een onderdeel van de omgevingsvergunning. Derhalve dienen de vleermuiskasten en vogelkasten gerespecteerd te worden. De kasten mogen niet dichtgezet worden;
- aan de gevels van een aantal woningen wordt straatverlichting met bijbehorende voorzieningen aangebracht. Deze moet in stand gehouden worden.
- voor de bewoners van gebouw P zijn in de appartementencomplexen een gemeenschappelijke afvalruimten beschikbaar (in gebouw Q) waar containers geplaatst worden voor papier, plastic en GFT. De afvalruimte is gemeenschappelijk in de hoofdvereniging. Deze afvalruimte wordt ook gebruikt door eigenaren uit andere gebouwen. De vuil ophaaldienst DAR heeft een sleutel om de afvalruimte te openen en de containers te legen. Restafval gaat in ondergrondse containers aan de Laan van Oost Indië;
- de straat aan de noordzijde langs de Waal is beperkt toegankelijk voor autoverkeer. De straat word geblokkeerd door verkeerspalen (inzinkbare palen). In basis is de straat aan de noordzijde alleen toegankelijk voor de hulpdiensten en de DAR.

C. Ondersplitsing bergingen

Alle bergingen worden betrokken in een eigen ondersplitsing.
In deze splitsing zijn o.a. gemeenschappelijk alle gangpaden rond de bergingen in de parkeergarage en de gangpaden welke toegankelijk zijn voor inspecties van het Waterschap.
De kosten voor beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen komen voor rekening van de eigenaren van de bergingen. Zij betalen ook mee aan de kosten die worden gemaakt door de Vereniging Van Eigenaren van de hoofdsplitsing. Dit gebeurt door een jaarlijkse afdracht vanuit de VvE bergingen aan de hoofd VvE.

5. Parkeergarage

- In de parkeergarage onder blok 4, 5 en 6 bevinden zich circa 380 parkeerplaatsen. De

parkeergarage wordt eigendom van de gemeente Nijmegen. Tot het eigendom van de parkeergarage behoort ook de in-/uitrit en het openbaar toegankelijke trappenhuis dat uitkomt op de openbare straat;
- Op een deel van het dak van de parkeergarage liggen drie binnentuinen en privé tuinen van de 'eengezinswoningen' op maaiveld. Het dak van de parkeergarage zal tot de waterkerende laag onderdeel zijn van de parkeergarage. Het onderhoud van het dak komt daarom tot de waterkerende laag voor rekening en risico van de eigenaar van de parkeergarage; De waterkerende laag is van de Hoofd VvE.
- De eigenaren van de woningen kunnen, indien deze beschikbaar zijn, een abonnement afsluiten voor deze parkeerplaatsen.
- Niet alle appartementen hebben het recht op een parkeerabonnement. De appartementen die zijn toegewezen met een parkeerrecht kunnen een abonnement aanvragen bij de gemeente tegen betaling en ontvangen dan een abonnement voor een zwerfplek in de parkeergarage;
- De parkeerplaatsen worden dus niet gekoppeld aan een woning, wel het recht op een abonnement. De studio's en 2-kamer appartementen hebben bij verkoop geen parkeerrecht. Indien er parkeerabonnementen beschikbaar zijn in de poule maken deze bewoners hier aanspraak op (wie het eerst komt… wie het eerst maalt).
- Kosten voor een abonnement worden jaarlijks vastgesteld door de gemeente Nijmegen. Prijspeil januari 2026 bedragen de kosten € 35,- per maand;
- Mogelijk worden er door Gemeente Nijmegen laadpalen voor elektrische auto's geplaatst en diverse voorzieningen zodat dit aantal in de toekomst indien gewenst uitgebreid kan worden;
- Bewoners van Iris hebben uitdrukkelijk **niet** de mogelijkheid om een vergunning te ontvangen voor parkeren in openbaar gebied (maaiveld parkeren);
- De parkeergarage mag niet met een (brom)fiets of motor betreden worden;
- Alle bewoners van Iris zijn altijd gerechtigd om door de parkeergarage naar hun berging dan wel gemeenschappelijke fietsenstalling te gaan (maar niet met een (brom)fiets of motor), ook als ze geen abonnement met de gemeente Nijmegen hebben afgesloten;
- De liften vanuit de parkeergarage naar de appartementen zijn alleen toegankelijk voor de bewoners van het betreffende gebouw. Er zal een deurbelinstallatie worden geplaatst bij de entree van de woongebouwen zodat de bewoners bezoek via de garage toegang kan verlenen.

6. In welke Verenigingen van Eigenaars neem je deel?

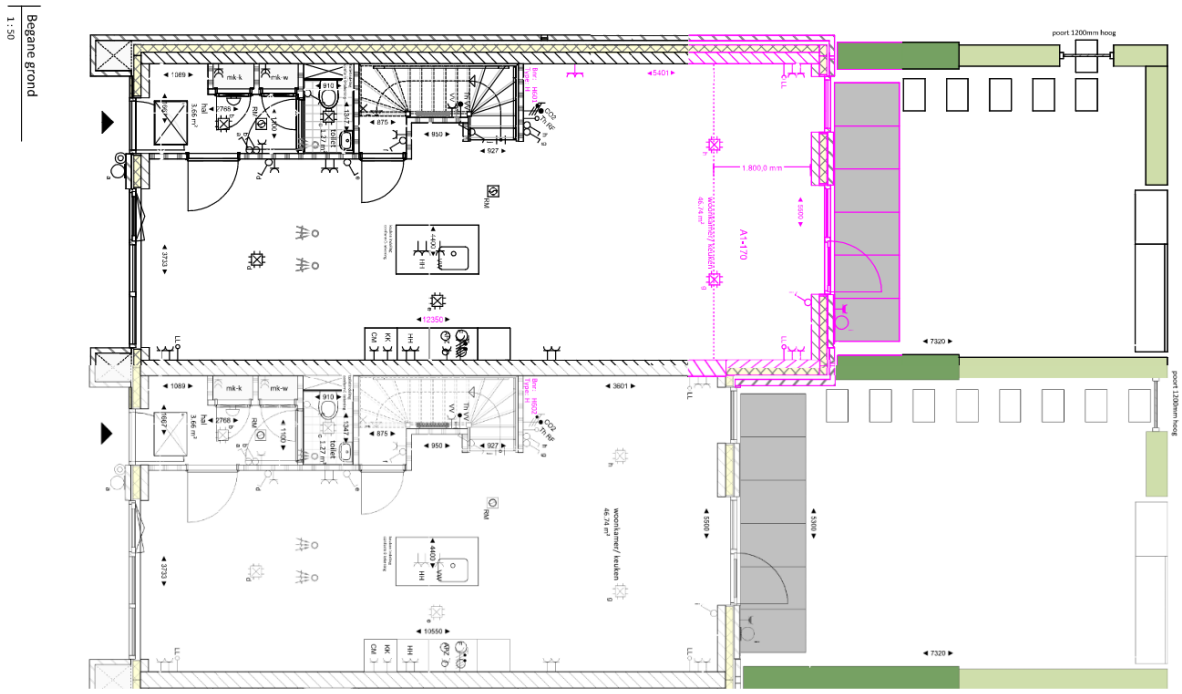
Bij alle splitsingen in appartementsrechten wordt een vereniging van eigenaars ('**VvE**') opgericht. Er zullen dus meerdere VvE's ontstaan.
In de volgende VvE's neem je direct of indirect deel:
- Directe deelneming:
  - de VvE van de woonappartementen;
  - de VvE van de bergingen;
- Indirecte deelneming (via je lidmaatschap van de hiervoor genoemde VvE's):
  - de hoofd VvE van Iris (in welke VvE onder meer het beheer van de binnentuinen zal plaatsvinden).

Alle VvE's worden voor de werkbaarheid beheerd door een professionele VvE-beheerder te weten Loeffen VvE Beheer.

De raming van de door jou te betalen VvE-bijdrage is ongeveer € 68,00 per woning per maand en € 20,00 per berging per maand.
De ramingen zijn gebaseerd op een begroting. Bij de oprichtingsvergadering van de betreffende VvE worden de daadwerkelijke bijdrage van de servicekosten bepaald en wordt een nieuw bestuur benoemd dat bestaat uit een aantal eigenaren.

7. Uitbouw woningen

Je kunt bij aankoop als meerwerk kiezen voor een uitbouw aan de achterzijde van je woning. De muren van de uitbouw komen op het midden van de spouwmuur te staan. Dit betekent als je buren niet voor een uitbouw kiezen, de oppervlakte van de tuin daardoor wordt aangepast.



8. Binnentuinen

- Er worden drie binnentuinen gerealiseerd op een deel van de parkeergarage;
- Elke binnentuin is semiopenbaar, dit betekent dat ze bij oplevering niet afsluitbaar zijn
- De binnentuinen mogen gebruikt worden door alle gerechtigden tot de woningen en de maatschappelijke-/ commerciële ruimten binnen Iris. Alle woningeigenaren en de eigenaren van de maatschappelijke-/ commerciële ruimten grenzend aan een binnentuin beslissen over en meebetalen aan het onderhoud en vernieuwing van de binnentuinen;
- De financiële bijdragen worden berekend in lijn met de bijdrage aan de hoofd VvE;
- De constructie tot de waterkerende laag behoort bij de eigenaar van de parkeergarage. De waterkerende laag is van de hoofd VvE.
- In verband met de afvoer van water van de balkons en terrassen naar de binnentuin mogen balkons en dakterrassen alleen schoongemaakt worden met natuurlijk afbreekbaar schoonmaakmiddel (zonder chemicaliën).
- De aangelegde hagen/erfafscheidingen moeten in stand gehouden worden.

9. Privétuinen

In de privétuinen van de woningen is het niet toegestaan om bomen of struiken aan te brengen die dieper wortelen dan 80 cm.
Het is niet toegestaan voorwerpen (palen, trampolines etc.) aan te brengen, dieper dan 80 cm in verband met de waterkende beschermlaag die wordt aangebracht tussen de privétuin en de onderliggende parkeergarage. Schade aan de waterkerende beschermlaag en/of de onderliggende parkeergarage en/of de constructie van het gebouw die veroorzaakt wordt door koper komt voor zijn rekening.

De in de privétuinen aangelegde hagen/erfafscheidingen moeten in stand gehouden worden.

10. Bedrijfsruimten

Op de begane grond van de gebouwen A, B en C en in Blok 4 worden commerciële dan wel maatschappelijke ruimten gerealiseerd. Deze ruimten worden verkocht/verhuurd aan (een) partij(en) welke deze uiteindelijk binnen de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan gaan gebruiken en exploiteren. (Dag)horeca, maatschappelijke functies, zorgfuncties maar ook winkels behoren hierbij tot de toekomstige mogelijkheden binnen Iris. De bevoorrading van winkels kan 24 uur per dag plaatsvinden. Het bestemmingsplan is in te zien via de volgende link: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/.

De eigenaren en gebruikers van de bedrijfsruimten mogen voor eigen rekening en risico op de puien die grenzen aan de bedrijfsruimten naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, windschermen etc. hebben voor zover die binnen redelijke eisen van welstand worden aangebracht.