

## Kopersnotitie inzake gebouw N en O (Scarlet) in het project Iris

Aan de Waal in Nijmegen heeft BPD Ontwikkeling B.V. ('BPD') het project Iris ontwikkeld. Omdat 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, brengt BPD je in deze kopersnotitie op de hoogte van de hoofdlijnen van de juridische opzet van Iris en praktische informatie over (het gebruik van) Iris.

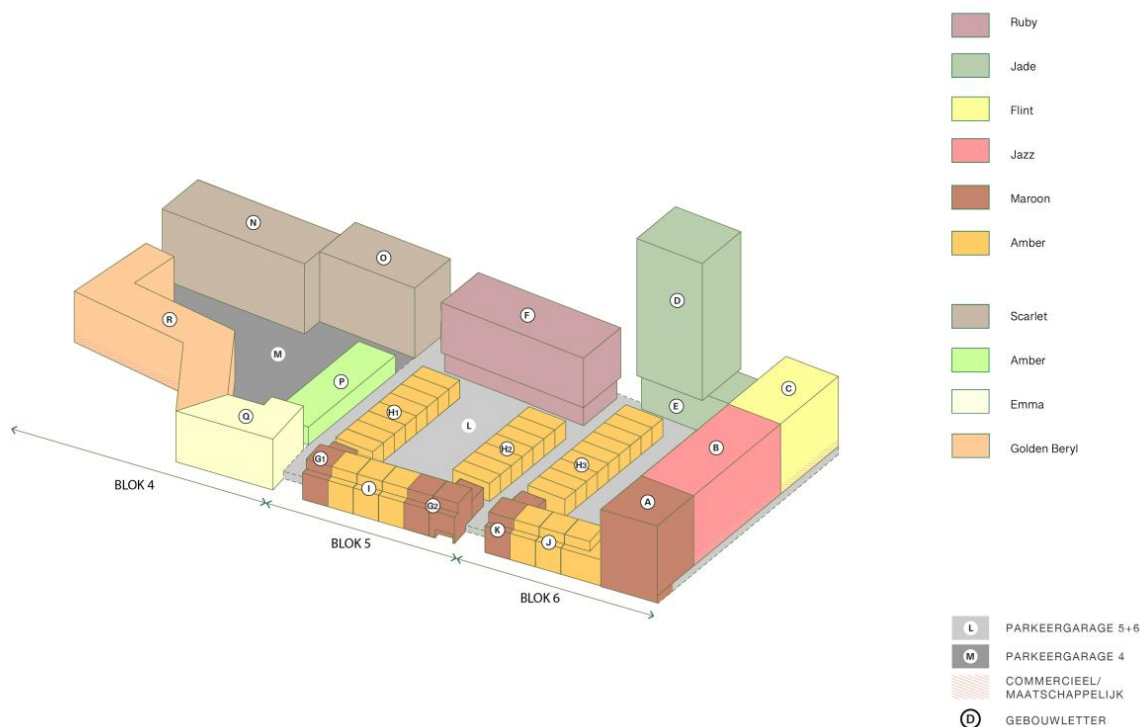
### 1. Omschrijving van Iris

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 een belegger en de 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 hieronder schematisch weergegeven.



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 (Slachthuisstraat en de Prikklokstraat) inclusief de trappen op de parkeergarage. Deze tussenstraten en trappen 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. Autoverkeer op deze twee tussenstraten is niet mogelijk. De plantenbakken gelegen in de tussenstraten zijn van de hoofd Vereniging van Eigenaren. Dit betekent dat het onderhouden en vervangen van de plantenbakken voor rekening en risico van de hoofd Vereniging van Eigenaren komt.
2. Iris ligt tegen de Waal. In Iris is aan de noordzijde, oostzijde en westzijde (gedeeltelijk) de primaire waterkeringsfunctie geïntegreerd (zie rode lijn in figuur 2). Om de waterkeringsfunctie te kunnen inspecteren en waar nodig te onderhouden, moet het Waterschap minstens een keer per jaar toegang krijgen tot de parkeergarage en gangen richting diverse bergingen. Het is verboden om in deze gedeelten van de parkeergarage in de wanden en de vloeren zaken te bevestigen, met andere woorden er mag niet in de muur of vloer geboord worden. Ook de gangen moet te allen tijde vrij toegankelijk zijn voor het personeel van het Waterschap. Het is verboden om zaken te plaatsen in deze gangen. Het eigendom van deze wand en deze vloer waar deze primaire waterkeringsfunctie op ligt, is van Iris afgescheiden en overgedragen aan het Waterschap Rivierenland door middel van een opstalrecht.



Figuur 2

### **3. Splitsingen in appartementsrechten**

Je koopt twee appartementsrechten:

- een appartementsrecht dat je recht geeft op het gebruik van een woning;
- 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 de ontvangsthal, containerruimten, liften en trappenhuizen, gemeenschappelijke fietsenstallingen en de gemeenschappelijke binnentuin behorende bij jouw woning).

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 de gebouwen;
- de binnentuinen.

#### **B. Ondersplitsingen in appartementsrechten voor Scarlet (Gebouw N en Gebouw O)**

Gebouw N en Gebouw O krijgen ieder een eigen ondersplitsing.

In deze ondersplitsingen worden alle woningen van Gebouw N en Gebouw O van elkaar gescheiden. De appartementseigenaren hebben daardoor zeggenschap over en moeten meebetalen aan de voorzieningen die alleen ten dienste komen van de appartementen.

Aan welke kosten ga je meebetalen?

- De kosten voor beheer en onderhoud van de gevels van de woningen in je eigen gebouw, dus of Gebouw N of Gebouw O;
- De kosten van de VvE-beheerder van je eigen gebouw en de bergingen;
- De kosten voor beheer en onderhoud van gemeenschappelijke zaken die onder de hoofdsplitsing vallen (bijvoorbeeld: verzekering van het complex en beheer en onderhoud van de binnentuin).
- De kosten voor beheer en onderhoud van de bergingen.

Wat wordt geregeld in de ondersplitsing van de gebouwen N en O?

- 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 van de gebouwen N en O 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 privé berging;
- 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 wandcontactdozen aan te brengen;
- de binnentuinen krijgen een semiopenbaar karakter;
- 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;
- voor de bewoners van de gebouwen N en O is een gemeenschappelijke afvalruimte beschikbaar waar containers geplaatst worden voor papier, plastic en GFT. Ieder gebouw heeft zijn eigen afvalruimte. De vuil ophaaldienst DAR heeft een sleutel om de afvalruimten 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. Toegang wordt geregeld door veiligheidspalen. De tijden worden bepaald door de gemeente Nijmegen. Alleen hulpdiensten en afvalverwerkers hebben altijd toegang tot deze weg.

#### 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 door het personeel 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.

#### 4. Parkeergarage

- In de parkeergarage 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 trappenhuis dat uitkomt op de openbare straat;
- Op een deel van het dak van de parkeergarage liggen drie binnentuinen. 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;
- Als je woning hiervoor in aanmerking komt, kun je tegen betaling een abonnement aanvragen bij de gemeente voor een parkeerrecht en je ontvangt dan een abonnement voor een zwerfplek in de parkeergarage. Dit geldt niet voor de studio's en de tweekamerappartementen.
  - De openbare parkeergarage is van de gemeente, maar de 'slimme' slagboom garandeert dat er altijd een parkeerplaats vrij is voor de bewoners van Iris die een abonnement hebben.
  - De parkeerplaatsen worden dus niet gekoppeld aan een woning, wel het recht op een abonnement. De studio's en 2-kamer appartementen hebben in basis bij verkoop geen parkeerrecht. Indien er parkeerabonnementen beschikbaar zijn kunnen deze bewoners zich aanmelden bij de gemeente Nijmegen.
  - 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 uitgebreid kan worden.
  - Bewoners van Iris hebben **niet** de mogelijkheid om een vergunning te ontvangen voor parkeren in openbaar gebied (buiten de parkeergarage).
  - 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, 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. De bewoners kunnen bezoek toegang verlenen tot deze zelfde liften.

## **5. 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 ramingen zijn gebaseerd op een inschatting van de VvE-beheerder. 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.

## **6. 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. De 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 en alle lagen hierboven zijn 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).

## **7. Bedrijfsruimten**

Op de begane grond van gebouw B, C en R 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. Horeca, maatschappelijke functies, zorgfuncties maar ook winkels behoren hierbij tot de toekomstige mogelijkheden. De bevoorrading van winkels kan 24 uur per dag plaatsvinden. Aan de kant van de Laan van Oostindië bij gebouw R komt een pleintje met mogelijk terrassen. 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 en houden.

## **8. Wijziging splitsing**

De splitsingsakten zijn opgesteld en ondertekend ten tijde van de verkoop van Blok 5 en 6. Toen was nog niet helemaal duidelijk hoe Blok 4 eruit kwam te zien. De splitsingsakten moeten daarom nog gewijzigd worden, zodat die aansluiten op de werkelijke situatie. Een conceptakte van wijziging is een bijlage bij de koopovereenkomst.