

OVEREENKOMST INZAKE KOOP VAN EEN REGISTERGOED

De ondergetekenden:

1. **De provincie Noord-Brabant**, zetelende te 's-Hertogenbosch aan de Brabantlaan 1, ten deze, , rechtsgeldig vertegenwoordigd door, gemachtigd door de commissaris van de Koningin d.d. XX, handelend ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van, hierna te noemen: “de Provincie”,

en
2. **De Congregatie van de zusters Franciscanessen van Mariadal**, gevestigd en kantoorhoudende te Roosendaal aan de Vincentiusstraat 7, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door,, hierna te noemen: “de Congregatie”;

De Provincie en de Congregatie hierna afzonderlijk ook te noemen: “Partij” en gezamenlijk ook te noemen: “Partijen”;

Overwegende dat:

- de Congregatie eigenaar is van het klooster Mariadal met ondergrond, bijgebouwen en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Vincentiusstraat 3a - 7 te Roosendaal;
- de Congregatie het klooster Mariadal op 1 februari 2012 heeft verlaten en wil voorkomen dat er leegstand plaatsvindt die op termijn leidt tot achterstallig onderhoud en waardeverlies op haar eigendom;
- de Congregatie van mening is dat haar eigendom bij voorkeur een functie moet krijgen passend bij het voormalig gebruik als klooster en een blijvende rol moet gaan vervullen in de stedenbouwkundige kwaliteit in het centrum van de gemeente Roosendaal;
- de Provincie van mening is dat het cultuurhistorisch erfgoed in de Provincie een belangrijk element is in de identiteit van de Provincie en zij als zodanig wil investeren in het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed;
- de Provincie van mening is dat het klooster Mariadal gerekend moet worden tot het cultuurhistorisch erfgoed in de Provincie dat behouden dient te worden;
- de Provincie het klooster Mariadal ter behoud wenst te verwerven en te herontwikkelen;
- de Provincie bij de herontwikkeling van het klooster Mariadal het voormalig gebruik als klooster zoveel mogelijk wenst te eerbiedigen.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1

1. De Congregatie verkoopt en verplicht zich in eigendom over te dragen en af te leveren aan de Provincie, die in koop verklaart aan te nemen het registergoed, zoals hieronder nader omschreven en schetsmatig nader aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening, welke uitsluitend dient ter oriëntatie van partijen. Het registergoed omvat:
 - het aan de Congregatie in eigendom toebehorende klooster met bijgebouwen en verdere aanhorigheden, inclusief de daarbij behorende grond, staande en gelegen te Roosendaal aan de Vincentiusstraat 3a - 7, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie A, nummers 3764, 4721 en 3695, respectievelijk groot circa 97 aren en 68 centiaren, 3 hectaren, 29 aren en 75 centiaren en 21 centiaren, waarvan de percelen kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie A, nummers 3764 en 4721 de kadastrale aanduiding hebben: Beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988, hierna te noemen: "het Kloostergebouw";
 - de grond gelegen te Roosendaal, aan de Kloosterstraat, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie A, nummer 4720, groot circa 5 aren en 25 centiaren en gemeente Roosendaal en Nispen, sectie L, nummer 4551, groot circa 10 aren en 73 centiare alsmede de grond gelegen te Roosendaal aan de Burgemeester Prinsensingel, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie L, nummer 4555, groot 1 are en 13 centiaren, belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Roosendaal, hierna te noemen: "de Grond".Het Kloostergebouw en de Grond hierna gezamenlijk ook de te noemen: "het Registergoed".
2. De Provincie is voornemens om het Kloostergebouw te gebruiken voor verhuur dan wel verkoop ten behoeve van een functie bij voorkeur passend bij het voormalig gebruik als klooster en de Grond voor de ontwikkeling van woningen met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 2

1. De koopsom voor het Registergoed bedraagt € 3.750.000,00 (zegge: drie miljoen zevenhonderdvijftigduizend euro) in welk bedrag alle eventuele schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen. 
2. De koopsom zal voor het verlijden van de akte van levering door de Provincie worden voldaan door storting op de rekening van notaris mr. Th. Mirck van notariskantoor SulzerMirck notarissen te Breda, diens waarnemer of opvolger, door wie de akte van levering zal worden verleden. De Congregatie zal aan de Provincie algehele kwijting verlenen.
3. Overmaking door de notaris van de door de Provincie voldane koopsom ten gunste van de Congregatie zal eerst plaatsvinden nadat de notaris uit de openbare registers genoegzaam is gebleken, dat ten aanzien van het overgedragen Registergoed geen rechten, lasten of beperkingen drukken, waarvan de Congregatie in de artikelen 4 en 6 van deze overeenkomst heeft verklaard dat zij niet aanwezig zijn.
4. De eigendomsoverdracht en aflevering ten overstaan van de in lid 2 genoemde notaris zal plaatsvinden op 1 maart 2012 danwel zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen.

Artikel 3

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 11 zal het Registergoed worden geleverd en aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst bevindt met al hetgeen daaraan aard- en nagelvast is verbonden en volgens bestemming daartoe behoort.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 11 is het Registergoed vanaf de datum van het verlijden van de akte van levering voor risico van de Provincie.

Artikel 4

De Congregatie staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering en is verplicht een Registergoed te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kettingbedingen, beperkte rechten - erfdienstbaarheden daaronder begrepen - kwalitatieve verplichtingen of andere lasten en beperkingen voortvloeiende uit feiten, welke vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers.

Artikel 5

De Congregatie staat er voor in aan de Provincie met betrekking tot het Registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvatting door haar ter kennis van de Provincie behoort te worden gebracht.

Artikel 6

De Congregatie garandeert dat:

- a. op het Registergoed geen andere dan de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn betaald;
- b. het Registergoed op de datum van het verlijden van de akte van levering geheel ontruimd is en onverminderd het bepaalde in artikel 3 en 4 van deze overeenkomst vrij is van huur en/of pacht en/of andere gebruiksrechten;
- c. het Registergoed niet aan de gemeente waarin het Registergoed is gelegen, moet worden aangeboden en het Registergoed niet is begrepen in een door die gemeente vastgesteld stads- of dorpsvernieuwingsplan of is aangewezen voor stads- of dorpsvernieuwing;
- d. ten aanzien van het Registergoed geen onteigening is aangezegd.

Artikel 7

Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het Registergoed geeft geen grond tot het vorderen van een vermeerdering of vermindering van de overeengekomen koopprijs.

Artikel 8

Onverminderd het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst komen alle zakelijke lasten en belastingen van het Registergoed ten laste van de Congregatie tot de datum van het verlijden van de akte van levering.

Artikel 9

1. De kosten van de overdracht, waaronder begrepen notariskosten, de overdrachtsbelasting, het kadastraal recht en de eventuele kosten van de (gedeeltelijke) doorhaling van de op het Registergoed rustende hypotheekrechten, zijn voor rekening van de Provincie.
2. De Provincie doet een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter c van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer.

Artikel 10

1. Op het gedeelte van het Registergoed, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie A, nummer 4720, en sectie L, nummer 4551, is een recht van opstal gevestigd op grond waarvan de gebouwen zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening in eigendom zijn bij Stichting Don Bosco Jeugdwerk, gevestigd en kantoorhoudende te Roosendaal aan de, hierna te noemen: “de Stichting”. De Congregatie staat er voor in dat dit recht van opstal uiterlijk op het moment van de eigendomsoverdracht als bedoeld in artikel 2 lid 4 rechtsgeldig zal zijn beëindigd.
2. In verband met en onder voorwaarde van de beëindiging van het recht van opstal als bedoeld in lid 1 is de Provincie bereid om bij de eigendomsoverdracht als bedoeld in artikel 2 lid 1 aan de Stichting onder de Provincie conveniërende voorwaarden een recht van gebruik om niet van de gebouwen als bedoeld in lid 1 te verlenen, welk gebruik voor rekening en risico van de Stichting zal plaatsvinden. Het recht van gebruik zal alsdan worden verleend voor de duur van 1 (zegge: één) jaar welke duur na afloop van dat jaar telkens met 1 (zegge: één) jaar wordt verlengd, tenzij de Provincie het recht van gebruik uiterlijk 3 (zegge: drie) maanden voor het verstrijken van het lopende jaar met een schriftelijke mededeling aan de Stichting beëindigt.
3. De beëindiging van het recht van gebruik als bedoeld in lid 2 kan slechts plaatsvinden ingeval:
 - a. ten behoeve van de herontwikkeling van het Registergoed [*of: de Grond*] door het daartoe bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Roosendaal een bestemmingsplan is vastgesteld op grond waarvan de Provincie een aanvang kan maken met de herontwikkeling van het Registergoed [*of: de Grond*];
 - b. de Provincie het Registergoed of de Grond heeft verkocht aan een derde.
4. De Provincie zal zich inspannen om bij de verkoop aan een derde als bedoeld in lid 3 onder b de overdracht van het recht van gebruik als bedoeld in lid 2 te betrekken. De Stichting of haar eventuele rechtsopvolger(s) kunnen aan deze inspanningsverplichting geen enkel recht ontfangen.
5. Bij beëindiging van het recht van gebruik als bedoeld in lid 2 dient de Stichting uiterlijk op de laatste dag van het lopende jaar het gebruikte geheel ontruimd te hebben.
6. De Stichting zal omtrent het verlenen van het recht van gebruik als bedoeld in dit artikel onmiddellijk na de eigendomsoverdracht als bedoeld in artikel 2 lid 1 een overeenkomst sluiten met de Provincie.
7. De Congregatie draagt zorg voor de mede ondertekening door de Stichting van deze overeenkomst als blijk van de instemming van de Stichting met de beëindiging van het recht van opstal als bedoeld in lid 1 en de verplichtingen die voor de Stichting uit dit artikel voortvloeien. Ingeval deze overeenkomst niet binnen 3 (zegge: drie) weken na de ondertekening van deze overeenkomst door Partijen door de Stichting is mede

ondertekend vervalt de bereidheid van de Provincie tot het verlenen van het recht van gebruik als bedoeld in dit artikel onverminderd de verplichtingen van de Congregatie uit deze overeenkomst.

Artikel 11

1. In opdracht van de Congregatie is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodem- en grondwaterverontreiniging in het Registergoed. Voorts is het Registergoed in opdracht van de Congregatie onderworpen aan een asbestinventarisatie. De resultaten van dit onderzoek respectievelijk deze inventarisatie zijn vastgelegd in de volgende rapporten:
 - a. Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 van Search Ingenieursbureau B.V. van 14 augustus 2008;
 - b. Asbestinventarisatie conform SC 540 van Search Ingenieursbureau B.V. van 15 augustus 2008.
2. De Congregatie heeft de Provincie voor het aangaan van deze overeenkomst in het bezit gesteld van afschriften van de rapporten als bedoeld in lid 1. De Congregatie verklaart niet bekend te zijn met andere feiten of omstandigheden die er op wijzen of kunnen wijzen dat het Registergoed andere verontreinigingen bevat dan zijn vermeld in de rapporten als bedoeld in lid 1.
3. Wanneer binnen een periode van ... (zegge:) jaar, vanaf de datum van het verlijden van de akte van levering, door het bevoegd gezag op basis van de aldan geldende normen wordt vastgesteld dat er in het Registergoed behalve de verontreinigingen als vermeld in de rapporten als bedoeld in lid 1, sprake is van een geval van ernstige verontreiniging en de Provincie aannemelijk maakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van het verlijden van de akte van levering aanwezig was, dan is de Congregatie aansprakelijk voor de kosten en schade die voor de Provincie voortvloeien uit (de sanering van) deze verontreiniging.

Artikel 12

Partijen doen uitdrukkelijk afstand van de bevoegdheid c.q. het recht om van deze overeenkomst uit welke hoofde ook de ontbinding of vernietiging te verlangen, een en ander onverminderd het recht op schadevergoeding en onverminderd het bepaalde in de artikel 11.

De provincie verklaart onherroepelijk last en volmacht te geven aan alle kandidaat-notarissen en/of medewerkers werkzaam ten kantore van de in artikel 2 van deze overeenkomst genoemde notaris om met recht van substitutie voor en namens de provincie Noord-Brabant de op grond van deze overeenkomst te verlijden notariële akte van levering te ondertekenen en verder alles te verrichten wat terzake voorgeschreven mocht nodig zijn, zulks nadat het ontwerp van die akte de goedkeuring van de provincie zal hebben verkregen.

Aldus opgemaakt en getekend in drievoud te

*, d.d.

's-Hertogenbosch, d.d.

De verkoper,

De provincie,

CONCEPT

Paraaf provincie

Paraaf verkoper

Pagina 6 van 6

Concept d.d. 1 februari 2012 / Enkel voor discussiedoeleinden