

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Lijst van de Gronden

Eindhoven OZ4 40241/176

20-09-2004 09:00

Jansen mr. R.G.M. / klooster

W. P. ...

met 10.1 vervolgblad(en)
zonder

Aantekeninger



10 volbladen

20040920002070

Kadaster

1

LEVERING HET KLOOSTER

Heden, zeventien september tweeduizend vier, -----
verschenen voor mij, mr. Richardus Gerardus Maria Jansen, -----
notaris te Waalre: -----

1. mevrouw Jacoba Johanna Henrica Maria Geldens, -----

-----, werkzaam en -----
te dezen woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris, Markt 14 -----
te Waalre, -----

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----

a. de heer Carel Arnold Ort, -----

----- bij het verstrekken van de volmacht handelend -----
in zijn hoedanigheid van waarnemend burgemeester van de -----
Gemeente Waalre, gevestigd en kantoorhoudende te Waalre, -----
Koningin Julianalaan 19, hierna ook te noemen "de gemeente" -----
en/of "de verkoper" -----

en als zodanig die gemeente conform het bepaalde in artikel 171 -----
van de gemeentewet rechtens vertegenwoordigende, als -----
handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en -----
Wethouders van de gemeente Waalre van zevententwintig juli -----
tweeduizend vier, welk besluit van Burgemeester en Wethouders -----
voornoemd werd genomen op grond van het bepaalde in artikel -----
160 lid 1 van de gemeentewet; -----

b. de heer Albertus Wilhelmus Antonius Willems, -----
gemeenteambtenaar, -----

Hyp. 4

die deze volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van comptabele van de gemeente Waalre. -----

./ Van voormelde volmachten blijkt uit een onderhandse akte van -----
volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht. -----

2. a. de heer Petrus Cornelis Maria Waterschoot -----

b. de heer Johannes Laurentius Hubertus Lubse, geboren te -----

beiden te dezen handelend als bestuurders van de stichting: Stichting
Wilgefortis Klooster, gevestigd te Waalre, kantoorhoudende te 5581 -
BK Waalre, Hoogstraat 8, ingeschreven in het Handelsregister van de
Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder -----
nummer 41088382 en als zodanig deze stichting -----
vertegenwoordigende, -----

Stichting Wilgefortis Waalre hierna ook te noemen: "koper". -----

De verschenen personen verklaarden het volgende: -----

LEVERING -----

Verkoper heeft blijkens voormeld besluit van Burgemeester en -----
Wethouders, met instemming van de Raad van de Gemeente Waalre de -
dato zeventwintig juli tweeduizend vier, verkocht aan koper, die heeft
gekocht, het hierna te melden registergoed. Ter uitvoering van die -----
overeenkomst levert verkoper aan koper, die bij deze in eigendom -----
aanvaardt: -----

REGISTERGOED -----

het klooster met ondergrond en verder toebehoren, staande en gelegen
te 5581 BK Waalre, plaatselijk bekend Hoogstraat 8, beschermd -----
monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988, uitmakende een -
ter plaatse kennelijk aangeduid en afgepaald gedeelte ter grootte van -
ongeveer dertig are en vierennegentig centiare (00.30.94 ha) van het -
kadastrale perceel gemeente Waalre, sectie A nummer 4808, -----

Kadaster

3

./.

dat schetsmatig is weergegeven op de aan de akte te hechten en door ---
partijen voor akkoord getekende situatieschets nummer 2004T27; -----
hierna ook te noemen: **het verkochte en/of de onroerende zaak.** -----
MONUMENT -----

Het verkochte is aangewezen als monument als bedoeld in de -----
Monumenten wet 1988 blijkens de inschrijving ten kantore van de -----
Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op vijf --
juli tweeduizend, in register Hypotheken 4, deel 15118 nummer 31. ----

KOOPPRIJS -----
De koopprijs bedraagt **vijfhonderd vijftwintigduizend euro (€** -----
525.000,00), welk bedrag is verrekend. -----

BEDINGEN -----
De verkoop geschiedt met toepassing van alle hoofdstukken en artikelen, ·
zoals omschreven in de **Algemene voorwaarden voor de verkoop van** ---
onroerende zaken door de gemeente Waalre, vastgesteld bij Raadsbesluit ·
van twintig april negentienhonderd drieënnegentig, hierna te noemen de
algemene verkoopvoorwaarden. -----

BIJZONDERE VOORWAARDEN -----

Juridische levering/erfdienstbaarheden -----
Aan verkoper zijn geen erfdienstbaarheden of andere beperkingen -----
terzake van de eigendom bekend die voor koper, gezien het gebruik door
koper van het verkochte, een belemmering zouden vormen terzake van -
dat gebruik. Koper aanvaardt alle op het verkochte rustende -----
erfdienstbaarheden die eventueel uit de openbare registers mochten ----
blijken. -----

Gebruik van het verkochte -----
Koper gaat het verkochte gebruiken ten behoeve van sociale/culturele --
activiteiten. -----

Informatieplicht gemeente -----

1. Voor zover aan de gemeente bekend zijn er geen feiten die er op ---
wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele -
strekt van het gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen --
leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel --
tot het nemen van andere maatregelen. -----

2. De gemeente staat er voor in aan de koper met betrekking tot het --- verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende ---- verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te ---- worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende - verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn --- risico komen. -----
3. Partijen zijn in een bestuursconvenant omtrent de aanbidding van het verkochte het volgende overeengekomen: (letterlijk citaat) -----
3. *De realisering van deze doelstelling is enerzijds afhankelijk van -- het welslagen van de exploitatie van het gebouw en anderzijds -- afhankelijk van het ter beschikking stellen van financiële ----- middelen door derden, waaronder begrepen de Gemeente, ----- subsidiërende overheidsinstellingen en banken. -----*
4. *Partijen zijn zich ervan bewust dat het niet bereiken van ----- bovengestelde doeleinden op termijn kan leiden tot tekorten in de exploitatie van het gebouw en derhalve tot een situatie waarin de stichting jegens haar geldschieters en overige schuldeisers, ----- waaronder begrepen de werknemers, niet meer aan haar ----- verplichtingen kan voldoen, ondanks de inspanningen die het --- bestuur van de stichting zich dienaangaande heeft getroost met -- inachtneming van alle wettelijke en contractuele verplichtingen. -*
5. *De Gemeente zal in een dergelijke situatie het bestuur van de --- stichting adviseren en zo mogelijk, binnen de grenzen van haar -- mogelijkheden, bijstaan ter continuering van de doelstelling van - de stichting en daarnaast, op eerste verzoek van de stichting, --- overgaan tot aankoop van het gebouw het klooster, zulks onder de verplichting om alle op het gebouw rustende geldleningen, al dan niet verzekerd door een recht van hypotheek, ongeacht uit welke hoofde ook aangegaan, voor haar rekening te nemen en als eigen - schuld te voldoen én tevens onder de verplichting om te voldoen - aan de stichting het verschil tussen de waarde van het gebouw ten tijde van die aankoop door de Gemeente en het bedrag van de --- financieringen die de Gemeente voor haar rekening heeft ----- genomen, zulks onder vrijwaring van de stichting en haar ----- bestuurders voor alle aanspraken van derden uit welke hoofde --- ook in verband met het bestuur van de stichting. -----*

Kadaster

5

6. Indien in een dergelijke situatie als hiervoor onder 3 en 4 -----
 geschetst het bestuur niet onverwijld tot aanbidding van het ----
 gebouw aan de Gemeente overgaat heeft de Gemeente het recht --
 om tot aankoop en verwerving in eigendom van het gebouw het -
 klooster over te gaan op een wijze en onder de bedingen zoals ---
 hiervoor omschreven. -----
7. Eenzelfde verplichting tot aanbidding van het gebouw het -----
 klooster jegens de Gemeente ontstaat: -----
- a. zodra het bestuur feitelijk is opgehouden de doelstelling uit de --
 statuten van de stichting na te streven, zulks ter beoordeling --
 door de Gemeente; -----
- b. zodra het bestuur van de stichting besluit tot ontbinding van de
 stichting zonder dat een andere stichting of rechtspersoon ----
 wordt aangewezen aan wie haar bezittingen en verplichtingen --
 worden overgedragen respectievelijk overgaan en welke -----
 rechtspersoon dezelfde doelstelling zal nastreven als de -----
 stichting; -----
- c. zodra het bestuur van de stichting besluit tot wijziging van de --
 statuten van de stichting zodanig dat de doelstelling zoals die --
 thans luid niet langer kan worden verwezenlijkt. -----
8. De overdracht van het gebouw het klooster zal alsdan onverwijld -
 op eerste verzoek van de Gemeente plaatsvinden aan een door --
 haar aan te wijzen rechtspersoon onder de voor dergelijke -----
 objecten gebruikelijke voorwaarden, vast te stellen in onderling --
 overleg en bij gebreke van overeenstemming door de notaris ten -
 overstaan van wie de akte van levering wordt verleden." -----

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE WAALRE ---

De "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken ---
 door de gemeente Waalre", vastgesteld bij besluit van de Raad van die --
 gemeente van twintig april negentienhonderd drieënnegentig, welke ---
 "Algemene Voorwaarden" zijn vastgesteld in een akte op zestien juni ---
 negentienhonderd drieënnegentig voor mr. W.J.L.M. Raijmakers, notaris
 te Eindhoven, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het -

kadaster en de openbare registers te Eindhoven op diezelfde dag, in ----
register Hypotheken 4, deel 10375 nummer 27 luiden als volgt: -----

"Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen" -----

Artikel 1.1: Geldigheid -----

- a. *Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere -----
koopovereenkomst van onroerende zaken tussen de gemeente Waalre
en koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en
vormen daarmee een onverbrekkelijk geheel.* -----
- b. *Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst --
van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.* -----

Artikel 1.2: Definities -----

Algemene verkoopvoorwaarden: de voorwaarden van de gemeente ----
Waalre die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke -----
koopovereenkomsten van onroerende zaken. -----

Bebouwing: een bouwwerk, zoals omschreven in artikel 3.4, lid a van dit
besluit. -----

Koopovereenkomst: de overeenkomst van koop en verkoop van een ----
onroerende zaak waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van ----
toepassing zijn wordt voorgelegd in de vorm van een concept B&W ----
besluit. Koop en verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich ----
verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt ----
daarvoor een prijs in geld te betalen. -----

Onroerende zaak de grond en/of de opstal(len) die het object vormen van
de koopovereenkomst waarbij deze algemene verkoopvoorwaarden ----
behoren. -----

Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de ----
koopovereenkomst. -----

Notariële akte: de voor de overdracht vereiste akte van levering. -----

Aflevering: de feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak. -

Overdracht: de juridische eigendomsovergang voor inschrijving van de --
akte in de openbare registers. -----

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk --
over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, of er feitelijke -
werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te --
zetten. -----

Artikel 1.3: Situatietekening -----

Kadaster

7

Van elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de overeenkomst tot verkoop wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

Hoofdstuk 2: Bepalingen voor elke (ver)koop

Artikel 2.1: Staat van aflevering

- a. *De onroerende zaak wordt vrij van pandrechten, van hypotheken en van beslagen overgedragen.*
- b. *De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.*
- c. *Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik, zoals bepaald in de koopovereenkomst, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.*
- d. *De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van pacht- en/of huurrechten.*
- e. *De koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.*

Artikel 2.2: Overdracht en aanvaarding

- a. *De notariële akte wordt ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop, hetzij in de koopovereenkomst een andere datum is overeengekomen. Indien de ondertekening later plaatsvindt, is artikel 2.10 van toepassing. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.*
- b. *Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopsom alsmede eventueel verschuldigde rente volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.*
- c. *Op kosten van de koper wordt aan de gemeente een ongezegeld afschrift van de in dit artikel bedoelde akte uitgereikt, binnen twee maanden nadat de inschrijving in de openbare registers heeft plaatsgevonden.*

Artikel 2.3: Lasten en Belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van een januari volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 2.4: Eerdere ingebruikneming

- a. Het is de koper toegestaan om de onroerende zaak per de in de koopovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend, onder de voorwaarde dat op genoemde datum de volledige koopsom is gestort op rekening van de gemeente Waalre, danwel dat de koper een rentevergoeding over de gehele koopsom betaalt aan de gemeente Waalre gelijk aan de van de kapitaalmarkt afgeleide rente vermeerder met één procent (1%) per jaar en berekend over de periode van de dag van eerdere ingebruikneming tot de dag van het ondertekenen van de notariële akte.
- b. Indien, bij eerdere ingebruikneming, de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit van de gemeenteraad of (bij delegatie) van burgemeester en wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terugleveren. Eventuele gevolgen voor verschuldigheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de koper.

Artikel 2.5: Over- en ondermaat

Verschil tussen de kadastrale grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend.

Artikel 2.6: Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor die datum executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt

Kadaster

9

gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te --
beschouwen zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijk ----
tussenkost zal zijn vereist. -----

- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen zonder bijtelling --
van rente worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de ----
kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan. -----

Artikel 2.7: Hoofdelijkheid -----

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer --
dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze --
personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de ----
verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien. -----

Artikel 2.8: Geschillenregeling -----

Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten --
ontstaan van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die --
welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, ----
zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter. -----

Artikel 2.9: Betaling waarborgsom -----

- a. De gemeente kan van de koper vorderen dat een waarborgsom in de --
gemeentekas wordt gestort binnen één maand na datum van -----
verzending van de koopovereenkomst aan de koper. Deze -----
waarborgsom bedraagt vijf procent van de koopsom. Indien de door --
de gemeente gevorderde waarborgsom binnen gestelde termijn niet is --
gestort, is de koopovereenkomst niet tot stand gekomen. -----
- b. Het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met
de verschuldigde koopsom. -----
- c. Indien de raad of (bij delegatie) het college van burgemeester en ----
wethouders niet tot verkoop besluit zal het in lid a van dit artikel ---
bedoelde bedrag zonder bijbetaling van rente worden terugbetaald. --
- d. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst anders dan ter ---
uitvoering van het bepaalde in artikel 3.3 van deze algemene -----
verkoopvoorwaarden wordt de waarborgsom verrekend met de op --
voet van het bepaalde in artikel 2.11 van deze algemene -----
verkoopvoorwaarden verschuldigde boete. -----

Artikel 2.10: Betaling koopsom -----

- a. Binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk --
besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening --
van de notariële akte, dient de volledige koopsom te zijn voldaan aan --
de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt. -----
- b. Indien de koopsom niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde ---
termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in --
verzuim en zal over de gehele koopsom, overeenkomstig het bepaalde --
in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de --
periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke --
rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd --
zijn. -----

Artikel 2.11: Boetebepaling -----

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de ----
koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van --
deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ----
ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling ----
bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk ---
opeisbare boete van tien procent van de koopsom. -----
- b. Het gestelde in lid a van dit artikel geldt onverminderd het recht van --
de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen en -----
onverminderd haar recht om ontbinding van de koopovereenkomst --
te vorderen. -----
- c. Naast het gestelde in de leden a en b van dit artikel behouden de ---
gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige ---
verplichting nakoming te vorderen. -----
- d. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst zal de gemeente --
ter zake van alsdan eventueel reeds door de koper gestichte ----
bebouwing aan laatstgenoemde geen vergoeding verschuldigd zijn. --

Artikel 2.12: Overdracht van rechten -----

Het is partijen verboden om – behoudens toepassing van het bepaalde in --
artikel 4.2 (A.B.C.-bepaling) van deze algemene verkoopvoorwaarden --
zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij ----
rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met --
deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen ---
geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden: partijen zijn bevoegd --
om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. -----

Artikel 2.13: Kettingbeding -----

Kadaster

11

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van eenhonderd duizend gulden (f 100.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a. bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.14: Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2.15: Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de (nieuw gevormde) grenzen door de gemeente in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijs aan

het kadaster te verzorgen. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de daartoe aangewezen ambtenaar overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.16: Beplanting bij grenslijn

- a. Aanvullend op het bepaalde in artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek is het de koper niet toegestaan binnen de in lid b van dit artikel bepaalde afstand van de grenslijn tussen het gekochte en de gemeentegrond bomen, heesters of heggen te hebben, tenzij de gemeente daartoe toestemming heeft gegeven.
- b. De in lid a bedoelde afstand bedraagt voor bomen twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de heesters en heggen een halve meter, tenzij ingevolge een verordening of een plaatselijke gewoonte een kleinere afstand wordt toegelaten.

Artikel 2.17: Kapverbod

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders houtopstand te vellen of te doen vellen. Kapvergunning kan worden verleend krachtens het bepaalde in afdeling 4.5 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Hoofdstuk 3: Bepalingen voor de verkoop van grond bestemd voor woningbouw

Artikel 3.1: Koper van bouwgrond

Voor de koop van bouwgrond komt diegene in aanmerking, die staat ingeschreven bij de gemeente Waalre als woning/bouwgrondzoekende, zoals bedoeld in de verordening tot registratie van woningzoekenden, en die voor de koop van bouwgrond aan de in de verordening gestelde criteria voldoet.

Artikel 3.2: Milieukundig onderzoek

Wanneer de grond bestemd is voor woningbouw wordt, door of namens de gemeente, omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een in de koopovereenkomst nader aan te geven indicatief onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te

Kadaster

13

achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper ontvangt bij de koopovereenkomst een exemplaar van dit rapport. De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven zal met de koper terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

Artikel 3.3: Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. De koper heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, doch in geen geval langer dan drie maanden na datum van ondertekening van de notariële akte, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst, indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
- b. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
- c. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente tot het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefte aan de te nemen grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

d. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten -- van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende ---- omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen ---- betrekking. -----

Artikel 3.4: Bebouwing -----

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de ----- overeenkomst aangegeven bebouwing welke al naar gelang de ---- bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouwen) of -- kanto(o)r(en) of bijzondere - of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen. -----*
- b. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële -- akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en ----- gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders, met maximaal één jaar, worden -- verlengd. -----*
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b van dit artikel vermelde ---- verplichting mag de koper de grond niet zonder voorafgaande ---- toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of ---- economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met ---- beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging -- van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan deze -- toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden. -----*
- d. Het bepaalde in lid c van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 ---- Burgerlijk Wetboek. -----*
- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van -- een tussen de in de overeenkomst genoemde koper en diens ---- wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij -- genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de -- overeenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader -- gedetailleerde opstellen te bouwen. -----*
- f. Het in dit artikel in lid e gestelde, geldt uitsluitend voor de in de ---- overeenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens ---- rechtsopvolgers. -----*

Kadaster

15

- g. Indien na verloop van de in lid b van dit artikel genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen, maar nog geen vijftig procent (50%) van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom.
- h. Indien na verloop van de in lid b van dit artikel genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan vijftig procent (50%) van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g. onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.5: Afrastering

De gemeente kan de koper verplichten om de grond voor zijn rekening af te scheiden met een deugdelijke niet-ontsierende afrastering, zoals dat voor een bouwterrein casu quo voor een bedrijfsterrein gebruikelijk is. Deze verplichting kan ook worden opgelegd nadat de koopovereenkomst tot stand gekomen is.

Artikel 3.6: Kabeltelevisienet

De op het gekochte te stichten opstallen dienen te worden voorzien van een aansluiting op het in de gemeente aanwezige kabeltelevisienet.

Hoofdstuk 4: Andere bepalingenArtikel 4.1: Verplichting zelfbewoning/verbod doorverkoop

- a. De koper verplicht zich de op het verkochte grond te bouwen woning of de verkochte woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, te zullen verhuren of in bruikleen te zullen geven, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.

Artikel 2.11 is van toepassing.

Het bepaalde in lid a van dit artikel is niet van toepassing in geval van:

1. verkoop op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
 2. executoriale verkoop;
 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- b. Het bepaalde in de leden a en b van dit artikel vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren als eigenaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
1. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden;
 5. bij aantoonbare financiële noodzaak.
- d. De in lid d van dit artikel bedoelde ontheffing kan worden verleend onder door burgemeester en wethouders te stellen voorwaarden, waaronder de voorwaarde, dat de door koper te verkopen woning gedurende de eerste zes maanden te koop wordt aangeboden aan een woningzoekende die voldoet aan de criteria zoals gesteld in de verordening tot registratie van woningzoekenden. Artikel 2.11 is van toepassing.

Artikel 4.2: A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat de koper zijn rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door hem te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de koper en zijn kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.17, 3.6 en 4.1 van deze algemene verkoopvoorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent dit artikel in de koopovereenkomst is bepaald), integraal wordt opgenomen;

Kadaster

17

- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe hij zich tegenover zijn kopers heeft verplicht;
- c. de koper de op de door hem te bebouwen kavels te bouwen woningen verkoopt aan door burgemeester en wethouders aan te wijzen personen.

Artikel 4.3: Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, danwel diepwortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling wordt verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 4.4: Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

- a. Ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde nabij gelegen onroerende za(a)k(en) kunnen worden gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 4.5: Bouwverbod

De koper verbindt zich tegenover de gemeente de gekochte niet voor bebouwing bestemde grond niet te bebouwen.

Bij overtreding van het verbod is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van eenhonderd gulden (f 100,-) voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden.

In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen.

Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

Artikel 4.6: Ontbindende voorwaarden

a. Indien een gemeente-garantie is vereist en deze niet wordt verleend, vervalt de koopovereenkomst en zal de betaalde waarborgsom worden gerestitueerd.

b. Indien een hypotheek-aanvraag niet wordt gehonoreerd, vervalt de koopovereenkomst en zal de betaalde waarborgsom worden gerestitueerd.

Hoofdstuk 5: Vaststelling van de algemene verkoopvoorwaarden

Artikel 5.1: Inwerkingtreding/Vaststelling

Deze algemene verkoopvoorwaarden treden in werking onmiddellijk na de vaststelling door de gemeenteraad, op welk tijdstip komt te vervallen "Verordening, regelende de bepalingen welke bij de verkoop van bouwterreinen van toepassing kunnen worden verklaard", vastgesteld bij raadsbesluit van twaalf januari negentienhonderd eenenzeventig, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de dato vierentwintig februari negentienhonderd eenenzeventig onder G. nummer 378.443, laatstelijk gewijzigd zevenentwintig april negentienhonderd tweeëntachtig en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten de dato een juni negentienhonderd tweeëntachtig onder G. nummer 01.043."

In afwijking van het vorenstaande zal verkoper de terzake van deze verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting voldoen.

KETTINGBEDING

Partijen zijn overeengekomen dat de verplichting van koper jegens verkoper voorzover opgenomen onder bijzondere bepalingen bij wijze van kettingbeding zal moeten worden opgelegd op degene die het goed onder bijzondere titel zal verkrijgen. Koper verplicht zich derhalve

Kadaster

19

vorenbedoelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers op te leggen en --
 voor en namens verkoper aan te nemen. Onder deze verplichtingen ----
 worden zowel verstaan de verplichtingen tot aanbidding als het -----
 kettingbeding. -----

ONTBINDENDE VOORWAARDEN -----

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering --
 op een ontbindende voorwaarde beroepen. -----

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING -----Omzetbelasting -----

1. De verkoper handelt ten deze als ondernemer in de zin van de Wet --
 op de omzetbelasting 1968. Geleverd wordt een registergoed dat meer
 dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, zodat ---
 terzake van gemelde levering geen omzetbelasting is verschuldigd. --

Overdrachtsbelasting -----

2. Terzake van de verkrijging van het Monument is door koper geen --
 overdrachtsbelasting verschuldigd, aangezien koper een beroep doet --
 op de vrijstelling opgenomen in artikel 15 lid 1 letter p van de Wet op
 belastingen van rechtsverkeer. -----
 Terzake van de gedeelten van het gebouw die niet als Rijksmonument
 zijn aangewezen is zes procent (6%) overdrachtsbelasting -----
 verschuldigd over de waarde daarvan ten bedrage van vijftigduizend --
 euro (€ 50.000,00) ofwel drieduizend euro (€ 3.000,00). De waarde --
 daarvan is in onderling overleg bepaald op voormeld bedrag van ----
 vijftigduizend euro (€ 50.000,00). Bij genoemde waardebepaling -
 is door partijen het volgende in hun overwegingen betrokken: -----
 - het feit dat het totale gebouw, bestaande uit tot het -----
 Rijksmonument behorende onderdelen en uit niet als monument -
 bestempelde onderdelen, een onverbrekkelijk geheel vormt, terwijl
 de niet tot het monument behorende onderdelen allen op latere --
 data zijn aan- en ingebouwd, zodat diverse binnen- en -----
 buitenmuren van deze onderdelen op zich weer wel tot het ----
 rijksmonument behoren; -----
 - het feit dat het gebruik van het totale pand en dus ook van de ---
 betreffende onderdelen, strikt beperkt is tot gebruik voor sociaal -

culturele en welzijnsdoeleinden in ruime zin, terwijl voorts de monumentale bescherming tot gevolg heeft dat het pand niet vrij verhandelbaar is en er voor het pand ook geen verkoopmarkt bestaat;

- het feit dat er op het moment van levering reeds een aantal sloopwerkzaamheden hebben plaatsgevonden; met name zijn enige muren van de theaterzaal, het podium en een deel van de vloer gesloopt in voorbereiding op de verbouwing van het pand.

./.

Aan deze akte worden nog gehecht in verband hiermee:

- taxatierapport van Van Engelen de dato vierentwintig juni tweeduizend vier en
- een negental foto's van het verkochte;
- een faxbericht van de Belastingdienst de dato dertien augustus tweeduizend vier en een brief van mij, notaris, aan die Belastingdienst de dato heden.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt de woonplaats gekozen ten kantore van bewaarder van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is opgemaakt en verleden te Waalre op de datum als in het begin van deze akte gemeld.

De verschenen personen hebben tijdig tevoren de gelegenheid gekregen van de inhoud van de akte kennis te nemen. Ik heb voor het verlijden van de akte de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en daarop een toelichting gegeven. Tevens is gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien. Vervolgens hebben de verschenen personen verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om zeventien uur en vijfenveertig minuten.

(volgt ondertekening door alle comparanten en de notaris)

VOOR AFSCHRIFT: (w.g.): Mr. R.G.M. Jansen

de ondergetekende, Richardus Gerardus Maria Jansen, notaris te Waalre,

Kadaster

21

verklaart, dat het registergoed bij vorenstaande akte geleverd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

(w.g.) : Mr. R.G.M. Jansen

de ondergetekende, Richardus Gerardus Maria Jansen, notaris te Waalre, verklaart, dat dit stuk een afschrift is van en gelijkkluidend is aan het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Verklaring:



Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op 20-09-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40241 nummer 176.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

2014.000706.01

AKTE VAN LEVERING

Heden, twee september tweeduizend veertien, verschenen voor mij, Mr Jacobus Ludovicus Gerardus Maria Mertens, notaris te Valkenswaard:

1. de heer Petrus Johannes Josephus van den Dungen, geboren te Valkenswaard op éénentwintig juni negentienhonderd negenenvijftig, kantooradres: Potters Notarissen, Leenderweg 1, 5554 CK Valkenswaard,
*/. ten deze handelende ingevolge een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht, als gevolmachtigde van:
de stichting: Stichting Wilgefortis Klooster, statutair gevestigd te Waalre, Hoogstraat 8, postcode 5581 BK, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel Regio Zuid (Eindhoven) onder nummer 41088382, zulks ter uitvoering van een besluit van het Bestuur van voornoemde stichting de dato veertien maart tweeduizend veertien;
voornoemde stichting hierna ook te noemen: "verkoper";
2. de heer Marcel Franciscus Maria Knoops, geboren te Riethoven op negenentwintig oktober negentienhonderd vienzestig, kantooradres: Potters Notarissen, Leenderweg 1, 5554 CK Valkenswaard,
*/. ten deze handelende ingevolge een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht, als gevolmachtigde van:
de heer Yvo Constantinus Thaddaeus Josephus Kortmann, waarnemend-burgemeester, kantooradres: Laan van Diepenvoorde 8 te 5582 LA Waalre, 

die deze volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van waarnemend-burgemeester van de gemeente Waalre, gevestigd te Waalre, kantoorhoudende Laan van Diepenvoorde 32 te 5582 LA Waalre en als zodanig die gemeente conform het bepaalde in artikel 171 van de gemeentewet rechtens vertegenwoordigende, als handelende ter gedeeltelijke uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Waalre van twaalf augustus tweeduizend veertien; de gemeente Waalre hierna ook te noemen: " de gemeente" en/of "koper".

INLEIDING

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

Verkoper en koper hebben blijkens een onderhandse akte de dato negentien augustus tweeduizend veertien, een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot na te melden registergoed en een aantal in roerende zaken, zoals omschreven in Bijlage II bij die koopakte.

In vorenbedoelde onderhandse koopakte is ondermeer het volgende woordelijk opgenomen:

"NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. *verkoper is eigenaar van het klooster met ondergrond en verdere toebehoren, staande en gelegen te 5581 BK Waalre, plaatselijk bekend Hoogstraat 8, beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgepaald gedeelte ter grootte van ongeveer 30 are en 94 centiare (00.30.9.4 ha) van het kadastrale perceel gemeente Waalre, sectie A, nummer 4808, dat schetsmatig is weergegeven op de als **Bijlage I** aan deze*

- koopovereenkomst gehechte en door partijen voor akkoord getekende situatieschets, hierna aangeduid als "het verkochte";*
- b. het verkochte is op 17 september 2004 door koper (destijds verkoper) aan verkoper (destijds koper) geleverd;*
 - c. verkoper heeft op 30 augustus 2005 een tweetal overeenkomsten van geldlening (leningnummers 1529.919.304 en 1529.919.339) gesloten met de Coöperatieve Rabobank Valkenswaard en Waalre U.A. (thans Coöperatieve Rabobank De Kempen U.A.) voor een totaalbedrag van € 1.250.000,00;*
 - d. koper heeft zich, op grond van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van koper van 13 september 2005 borg gesteld jegens de Rabobank voor de verplichtingen van verkoper voortvloeiende uit voormelde overeenkomsten van geldlening, bestaande uit de verplichting tot betaling van de rente, de aflossing van de leningen en verder verschuldigde bedragen verband houdende met de leningen;*
 - e. verkoper heeft daarnaast op 28 november 2005 een overeenkomst van geldlening (leningnummer 812.646.000) gesloten met de stichting Stichting Nationaal Restauratiefonds, voor een bedrag van € 250.000,00;*
 - f. koper heeft zich, op grond van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van koper van 13 september 2005, ook borg gesteld jegens de Stichting Nationaal Restauratiefonds voor de verplichtingen van verkoper voortvloeiende uit voormelde overeenkomst van geldlening, bestaande uit de verplichting tot betaling van de rente, de aflossing van de lening en verdere verschuldigde bedragen verband houdende met de lening;*
 - g. verkoper heeft op enig moment aan koper kenbaar gemaakt dat zij niet meer aan haar financiële verplichtingen uit hoofde van de overeenkomsten van geldlening kan voldoen. Met de openstaande leningen van verkoper is op dit moment in totaal een bedrag gemoeid van circa € 1,2 miljoen inclusief alle kosten en eventueel verschuldigde boeterenten vanwege vroegtijdige aflossing;*
 - h. het vorenstaande heeft (mogelijk) tot gevolg dat koper als borg wordt aangesproken door de Rabobank en de Stichting Nationaal Restauratiefonds en dat koper de verplichtingen van verkoper uit hoofde van de overeenkomst van geldlening jegens de Rabobank en de Stichting Nationaal Restauratiefonds dient na te komen;*
 - i. in de akte van levering d.d. 17 september 2004 is opgenomen dat koper in een dergelijke situatie (lees: in het geval verkoper niet meer aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen) zal overgaan tot aankoop (lees: terugkoop) van het verkochte, zulks onder de verplichting om alle op het verkochte rustende geldleningen voor haar rekening te nemen en als eigen schuld te voldoen en tevens onder de verplichting van koper aan verkoper te voldoen het verschil tussen de waarde van het verkochte ten tijde van de aankoop door koper en het bedrag van de financieringen die koper voor haar rekening heeft genomen;*
 - j. partijen zijn vanwege het vorenstaande met elkaar in overleg getreden en hebben overeenstemming bereikt;*
 - k. de bereikte overeenstemming leggen partijen hierbij vast."*

LEVERING/REGISTERGOED

KOOPPRIJS/GEDEELTELIJKE KWIJTING

Ter gedeeltelijke uitvoering van de uit bovenstaande koopovereenkomst voortvloeiende verbintenissen:

- a. verklaarde de comparant sub 1 genoemd, handelend als gemeld, te leveren aan de koper, voor en namens wie de comparant sub 2 genoemd, handelend als gemeld, verklaarde te aanvaarden:

het klooster met verdere aanhorigheden en ondergrond, staande en gelegen te Waalre, Hoogstraat 6-8, kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A nummer 5141, groot dertig are en vierennegentig centiare (30 a en 94 ca); hierna ook te noemen "het verkochte";

- b. verklaarde de comparant sub 2 genoemd, handelend als gemeld, dat koper van de conform de koopovereenkomst tussen verkoper en koper overeengekomen/vastgestelde koopsom voor het verkochte ad **ÉÉN MILJOEN TWEE HONDERD VIER DUIZEND DRIE HONDERD DRIEËNVIJFTIG EURO EN DERTIEN EUROCENT (€ 1.204.353,13)**, een gedeelte ad **ÉÉN HONDERD ZESENTACHTIG DUIZEND NEGEN HONDERD VIER EURO EN ZESENTWINTIG EUROCENT (€ 186.904,26)** heeft gestort op een derdengeldenrekening van mij, notaris, terwijl de koper het resterende gedeelte van de koopsom ad **ÉÉN MILJOEN ZEVENTIEN DUIZEND VIER HONDERD ACHTENVEERTIG EURO EN ZEVENENTACHTIG EUROCENT (€ 1.017.448,87)** uiterlijk op twee september tweeduizend veertien zal voldoen, door betaling namens de verkoper rechtstreeks aan de Coöperatieve Rabobank De Kempen U.A., gevestigd te Bergeijk, van de integrale vordering welke die bank heeft op de verkoper terzake van de door de verkoper bij die bank, casu quo haar rechtsvoorgangster, aangegane overeenkomsten van geldlening onder de leningnummers 1529.919.304 en 1529.919.339;
- c. verklaarde de comparant sub 1 genoemd, handelend als gemeld, mede in verband met het vorenstaande, kwijting voor de betaling van voormeld gedeelte ad **ÉÉN HONDERD ZESENTACHTIG DUIZEND NEGEN HONDERD VIER EURO EN ZESENTWINTIG EUROCENT (€ 186.904,26)** van voormelde totale koopprijs te verlenen.

Zodra de koper heeft voldaan aan de hiervoor onder b omschreven verplichting tot betaling van voormeld bedrag ad **ÉÉN MILJOEN ZEVENTIEN DUIZEND VIER HONDERD ACHTENVEERTIG EURO EN ZEVENENTACHTIG EUROCENT (€ 1.017.448,87)** namens de verkoper aan de Coöperatieve Rabobank De Kempen U.A. voornoemd, zal tussen verkoper en koper een notariële akte van kwijting worden opgemaakt en verleden voor mij, notaris, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in het daartoe bestemde openbare Register bij het Kadaster.

GEBRUIK/CONFORMITEITSEIS/VERBORGEN GEBREKEN

1. Blijkens gemelde koopovereenkomst heeft de koper te kennen gegeven het verkochte te willen gebruiken conform het gebruik tot op heden door verkoper.
2. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper verklaard dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
De comparant sub 2 genoemd, handelend als gemeld, verklaart dat koper er mee bekend is dat het verkochte is aangewezen als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 waarvan blijkt uit de inschrijving ten kantore van het Kadaster te Eindhoven op vijf juli tweeduizend in Register 4, deel 15118 nummer 31.
3. Verkoper staat er voorts voor in dat het verkochte bij de aflevering de eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik door koper als voormeld.
4. Voor andere eigenschappen dan die welke voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken welke dat normale gebruik belemmeren en aan de koper kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van voormelde koopovereenkomst, staat verkoper niet in.

5. Het risico van eventuele gebreken van het verkochte, die verkoper niet kent of niet behoorde te kennen, is voor rekening van de koper.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door verkoper in eigendom verkregen door levering, zulks tengevolge van de inschrijving bij het Kadaster te Eindhoven op twintig september tweeduizend vier in Register 4, deel 40241 nummer 176, van het afschrift van een akte van levering, op zeventien september daarvoor verleden voor Mr R.G.M. Jansen, destijds notaris te Waalre, welke akte inhoudt kwijting voor de kooppenningen. Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, de notariële kosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
3. De comparant sub 2 genoemd, handelend als gemeld, verklaarde terzake van de verkrijging van het verkochte een beroep te doen op de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren, welke:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met erfdienstbaarheden of andere beperkte rechten;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst; een en ander voor zover hierna niet uitdrukkelijk anders is vermeld.
2. Mede gezien het feit dat het verkochte bij deze akte wordt (terug)geleverd aan de gemeente, is verkoper thans niet bekend met lasten of beperkingen waarvan aan koper opgave behoort plaats te vinden.

Koper heeft uitdrukkelijk aanvaard die al dan niet ingeschreven dan wel inschrijfbaar lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.
3. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
4. Het verkochte wordt afgeleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, onder gestanddoening van de thans lopende huurovereenkomsten met Kinderstad B.V. en Stichting Waalres Erfgoed (beide rechtspersonen aan verkoper en koper genoegzaam bekend, zodat daarvan hier geen nadere omschrijving wordt verlangd), met de inhoud van welke huurovereenkomsten de koper ten volle bekend is.

De aanwezige huurcontracten zijn aan de koper ter hand gesteld.
Verkoper staat er jegens koper voor in dat er door de huurders geen waarborgsommen zijn gestort en dat er geen huurtermijn(nen) vooruit is/zijn betaald.
Het voortgezet gebruik door verkoper casu quo diens huurders als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip

van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen alle baten de koper ten goede, zijn alle lasten – met uitzondering echter van de zakelijke lasten en belastingen - met betrekking tot het verkochte voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

De zakelijke lasten en belastingen zijn voor rekening van de koper vanaf één januari tweeduizend één januari tweeduizend vijftien.

De comparant sub 2, handelend als gemeld, verklaart dat de koper in het bezit is gesteld van de in voormelde koopovereenkomst begrepen roerende zaken.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had en koper op afgifte daarvan prijsstelt aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, leveranciers en wat dies meer zij gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat in zijn macht ligt om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties van verkoper

Artikel 5

De bepalingen van voormelde koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper beschikt betreffende het verkochte niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN.

Alle eventuele ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

SLOTBEPALING

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden voorts dat, voorzover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen blijft gelden hetgeen zij bij voormelde koopovereenkomst overigens zijn overeengekomen.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte in minuut is verleden te Valkenswaard op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan comparanten opgegeven, de inhoud van deze akte is aan hen toegelicht en comparanten zijn gewezen op de gevolgen van deze akte.

De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk daarna door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om elf uur tien minuten.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. Mr J.L.G.M. Mertens

Ondergetekende, Mr Jacobus Ludovicus Gerardus Maria Mertens notaris te Valkenswaard, verklaart dat met betrekking tot het/de registergoed(eren), bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van deze wet van toepassing is, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.

w.g. Mr J.L.G.M. Mertens

Ondergetekende, Mr Jacobus Ludovicus Gerardus Maria Mertens notaris te Valkenswaard, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-09-2014 om 11:32 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 64850 nummer 44.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 22916800A6C853E04BE0AC11E5F21A45 toebehoort aan Jacobus Ludovicus Gerardus Maria Mertens. Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

