

**OVEREENKOMST VAN KOOP EN VERKOOP
ONROERENDE ZAAK GELEGEN
AAN DE
EBENISTENDREEF 100 TE MAASTRICHT
tussen
Stichting Radar
en
Gemeente Maastricht**



Gemeente Maastricht



Inhoudsopgave:

- Artikel 1 - Notariële akte van levering;
- Artikel 2 - Kosten en belastingen;
- Artikel 3 - Betaling;
- Artikel 4 - Feitelijke levering en staat van het verkochte;
- Artikel 5 - Juridische levering;
- Artikel 6 - Overgang en overdracht aanspraken;
- Artikel 7 - Overmaat/ondermaat;
- Artikel 8 - Verrekening zakelijke lasten en belastingen;
- Artikel 9 - Bodemgesteldheid;
- Artikel 10 - Garantieverklaringen van verkoper
- Artikel 11 - Informatieplicht verkoper, onderzoekplicht koper;
- Artikel 12 - Risico-overgang en beschadiging;
- Artikel 13 - Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete;
- Artikel 14 - Vaststelling/goedkeuring door college van burgemeester en wethouders;
- Artikel 15 - Ontbinding;
- Artikel 16 - Kosten bij ontbinding overeenkomst;
- Artikel 17 - Termijnen;
- Artikel 18 - Domiciliekeuze;
- Artikel 19 - Bijzondere bepaling.



DE ONDERGETEKENDEN:

1. **STICHTING RADAR**, ten deze vertegenwoordigd door mevrouw Monique Gerardus Maria Fuchs-Heffels, geboren te Geleen op 11 mei 1968, handelend in haar hoedanigheid als alleen/zelfstandig bestuurder van Stichting Radar, Randwycksingel 35 A 01, 6229 EG Maastricht, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 140 72124.
Hierna te noemen "**verkoper**" of "**Radar**"
die verklaart te hebben verkocht aan:
2. **GEMEENTE MAASTRICHT**, ten deze vertegenwoordigd door de heer Mr. F.G.M.H.J. Weerts, teammanager Vastgoed, Beleid en Ontwikkeling van gemeente Maastricht, Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht (postbus 1992, 6201 BZ Maastricht), handelende ter uitvoering van de Mandaatregeling Gemeente Maastricht februari 2012, gewijzigd 23 november 2021, in werking getreden 30 november 2021.
Hierna te noemen "**koper**" of "**gemeente**"
die verklaart te hebben gekocht van verkoper:

OVERWEGENDE DAT:

- De realisatie van het Kern Kind Centrum Belfort een onderdeel is van de ontwikkeling zoals omschreven in het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra 2020-2036.
- Voor de basisscholen J.F. Kennedy en Emile Wesly en ketenpartners waaronder de kinderopvangorganisatie Samen Spelen wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd.
- Van belang voor zowel de J.F. Kennedyschool als de gemeente is de realisatie van het Kern Kind Centrum in één bouwproces om de overlast over een lange periode te beperken en het zoveel mogelijk vermijden van hoge kosten voor tijdelijke huisvesting.
- Radar wenst het object aan de Ebenistendreef aan de gemeente te verkopen en stemt in met de tijdelijke huisvesting aan Gentiaanstraat 1 dat voor rekening van de gemeente, conform programma van eisen Radar en zoals overeengekomen tijdens het bestuurlijk overleg van 12 november 2021, zal worden aangepast en waarbij de huidige locatie aan de Ebenistendreef 100 als referentie zal dienen;
- Door aankoop van het pand Ebenistendreef 100 (dat nog in eigendom en in gebruik is bij Radar) en sloop daarvan kan dit middenterrein worden opgenomen in het projectplan. Zo kan er op dit middenterrein een grote open, groene ruimte gerealiseerd worden die gebruikt kan worden om te spelen en te ontmoeten.
- Voorwaarde voor de verkoop van Radar aan de gemeente is een terugkeergarantie in het gebied/projectplan op het terrein tussen de Ebenistendreef, Voldersdreef, Keurmeestersdreef en Peymeestersdreef voor een capaciteit van 850 m² BVO verdeeld over twee bouwlagen (begane grond en eerste verdieping) plus 8 privé-parkeerplaatsen, plus minimaal 300 m² privé-buitenterrein in te richten als terras;

KOMEN DE VOLGENDE TRANSACTIE OVEREEN:

- De onroerende zaak bestaande uit een gebouw, terrein en ondergrond, staande en gelegen aan de **EBENISTENDREEF 100** te **MAASTRICHT**, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie K, nummer 4496, ter grootte van 2.210 m²

zoals aangegeven op bijlage B2_Eigendommenkaart herontwikkeling Belfort en aan partijen genoegzaam bekend.

Wordt door verkoper overgedragen aan koper voor een koopsom van **€ 550.000,- k.k.**
Zegge: VIJFHONDERDVIJFTIG DUIZEND EURO



Partijen (Radar en gemeente) verklaren dat deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1 - Notariële akte van levering

De voor overdracht vereiste akte van levering zal worden verleend op of rond 1 april 2022 of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen en in relatie tot de feitelijke levering van de vervangende locatie Gentiaanstraat 1, ten overstaan van AchtenVanGent notarissen, Wilhelminasingel 68A, 6221 BK Maastricht, Postbus 3105, 6202 NC Maastricht, tel 043-3281760, secretariaat@achtenvangent.nl.

Artikel 2 - Kosten en belastingen

- 2.1 Alle kosten van de overdracht, daaronder begrepen het kadastraal recht, zijn voor rekening van koper.
- 2.2 Indien aantoonbaar omzetbelasting verschuldigd is, kan deze door verkoper in rekening worden gebracht bij de koper. Omzetbelasting is niet in voormelde koopprijs begrepen.

Artikel 3 – Betaling

- 3.1 De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris bij de juridische levering.
- 3.2 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van een bank- en/of girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
- 3.3 Uitbetaling aan verkoper zal eerst plaats vinden, zodra de notaris uit onderzoek van de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meerdere werkdagen verstrijken.

Artikel 4 - Feitelijke levering en staat van het verkochte

- 4.1 De feitelijke levering van de door koper gekochte onroerende zaak Ebenistendreef 100 vindt plaats uiterlijk 1 maand nadat de vervangende locatie aan de Gentiaanstraat 1 door gemeente ter beschikking is gesteld/is opgeleverd aan Radar. Gemeente houdt Radar op de hoogte van de planning hieromtrent.
- 4.2 Koper en verkoper verplichten zich voor de verkochte onroerende zaak zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van juridische levering dan wel feitelijke levering.
- 4.3 Het object zal worden verkocht en geleverd 'as-is, where is', dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot technische, bouwkundige, milieukundige aspecten van het verkochte.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de 'as is, where is' koop en levering en doet afstand van alle rechten voortvloeiende uit de artikelen 7:15 lid 1 en 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.

Tevens zullen de artikelen 6:228, 6:229, 6:230 lid 2, 7:20, 7:21 lid 1, 2 en 3 en 7:23 van het Burgerlijk Wetboek worden uitgesloten in deze koopovereenkomst. Gezien het 'as-is, where is' karakter van deze transactie kan verkoper geen garanties verstrekken met betrekking tot de staat van het object, met uitzondering van de beperkte garanties als omschreven in de eigendomsakte. "

Blad 4



- 4.4 Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor haar rekening.
- 4.5 De feitelijke levering van de verkochte onroerende zaak zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van de feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
- 4.6 De feitelijke levering van de verkochte onroerende zaak zal, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen, geschieden leeg, ontruimd en vrij van huur-, pacht en andere gebruiksrechten.
- 4.7 Koper heeft het recht de gekochte onroerende zaak vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.
- 4.8 Gemeente sloopt voor haar rekening en risico de onroerende zaak Ebenistendreef 100 en betreft de grond bij de planontwikkeling van onder andere het Kern Kind Centrum Belfort en het openbare middenterrein.

Artikel 5 - Juridische levering

- 5.1 De verkochte onroerende zaak zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van huur en pacht, vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan; tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken.
- 5.2 Verkoper heeft van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit alle openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit:
 - A) de (laatste) akte(n) van levering;
 - B) andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd.
- 5.3 Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, of die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 6 - Overgang en overdracht aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de verkochte onroerende zaak kan of zou kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op de kopers per het tijdstip van de overdracht van het registergoed.

Artikel 7 - Overmaat/ondermaat

Over- of ondermaat (meer/minder m²) van de onroerende zaak zal aan geen van de partijen enig recht verlenen, tenzij bij deze overeenkomst hiervan nadrukkelijk wordt afgeweken.

Artikel 8 - Verrekening zakelijke lasten en belastingen

De zakelijke lasten en belastingen m.b.t. de onroerende zaak, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend, tenzij anders is overeengekomen.

Het betreft hier de volgende belastingen:

- o.g.b./o.z.b.-belasting en waterschapslasten.

Blad 5



Artikel 9 - Bodemgesteldheid

9.1 Voor zover aan verkoper bekend, bevinden zich in of aan de verkochte onroerende zaak geen zodanige concentraties van schadelijke en/of gevaarlijke stoffen voor mens en/of milieu en/of asbest dat gebruik conform huidig feitelijk gebruik/bestemming niet mogelijk c.q. geoorloofd is, zulks volgens de thans van overheidswege geldende normen en voorschriften.

~~9.2 Koper heeft het recht deze overeenkomst vóór de notariële overdracht zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven ontbonden te verklaren, indien en zodra uit een desgewenst door of namens koper en op haar kosten in te stellen bodem- en asbestonderzoek is gebleken dat de onderhavige grond niet vrij is van stoffen die schadelijk zijn voor mens, milieu en volksgezondheid. Verkoper zal aan de gewenste/noodzakelijke onderzoeken alle medewerking verlenen.~~

Artikel 10 – Garantieverklaringen van verkoper

Verkoper verklaart, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

- A) Bevoegd te zijn tot verkoop en levering van het verkochte.
- B) Voor zover aan koper en verkoper bekend zijn er geen feiten die erop wijzen dat de verkochte onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in het artikel 4 lid 6 omschreven gebruik door kopers of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering geheel of gedeeltelijk van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
- C) Voor zover aan verkoper bekend zijn in de verkochte onroerende zaak geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- D) Indien de verkochte onroerende zaak geheel of gedeeltelijk vrij van huur en/of pacht wordt overgedragen, zal de verkochte onroerende zaak ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur- en/of pachtrechten zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd; de verkochte onroerende zaak zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
- E) Indien de verkochte onroerende zaak geheel of gedeeltelijk wordt overgedragen onder gestanddoening van lopende pachtcontracten/ huurovereenkomsten of andere gebruiksovereenkomsten, is noch zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen huur-, pacht- en/of gebruikstermijnen. Vanaf het tot stand komen van de onderhavige overeenkomst bestaande pachtcontracten/ huurovereenkomsten of andere gebruiksovereenkomsten zullen niet door toedoen van verkoper worden gewijzigd; de verkochte onroerende zaak zal niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht, verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.
- F) Aan verkoper zijn van overheidswege of nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de verkochte onroerende zaak voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
- G) Aan verkoper is betreffende de verkochte onroerende zaak geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3,4 of 6 van de Monumentenwet;
 - 2. tot beschermd stads- dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.



- H) De onroerende zaak is niet betrokken in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan.
- I) Er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van de registergoederen krachtens de Woonruimtetwet.
- J) Aan verkoper is niet bekend dat de verkochte onroerende zaak is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a, van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- K) Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 11 - Informatieplicht verkoper, onderzoekplicht koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper ervoor in aan 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 de geldende verkeersopvattingen tot zijn/haar onderzoeksgebied behoren, voor zijn/haar risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 12 - Risico-overgang en beschadiging

Het risico van de verkochte onroerende zaak is voor koper vanaf datum van juridische levering.

Artikel 13 - Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 13.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij/zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn/haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.
- 13.2 Indien een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden.
- 13.3 Het vaststellen van een verzuim ontheft de nalatige partij niet tot de nakoming van de overeenkomst, al dan niet met schadevergoeding.

Artikel 14 – Vaststelling/goedkeuring door college Burgemeester en Wethouders en Raad van Toezicht Radar

- 14.1 Het is verkoper bekend dat de gemeente deze overeenkomst ter vaststelling/goedkeuring dient voor te leggen aan het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad. Komt positieve, formele besluitvorming niet tot stand, komt in het geheel geen, dus ook geen voorwaardelijke, overeenkomst tot stand, en zal geen der partijen enig recht op de ander toekomen of kunnen rechten worden ontleend op grond van de overeenkomst.
- 14.2 Het is koper bekend dat Radar deze overeenkomst ter vaststelling/goedkeuring dient voor te leggen aan haar Raad van Toezicht en dat zij een beschikking dient te ontvangen van College Sanering Zorginstellingen (hierna: CSZi). Komt positieve, formele besluitvorming niet tot stand en/of ontvangt Radar geen beschikking van CSZi, komt in het geheel geen, dus ook geen voorwaardelijke, overeenkomst tot stand, en zal geen der partijen enig recht op de ander toekomen of kunnen rechten worden ontleend op grond van de overeenkomst.



- 14.3 Koper en verkoper zullen ervoor instaan dat de onder lid 1 en 2 van dit artikel bedoelde vaststelling/goedkeuring op of rond 1 maart 2022 wordt verkregen of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

Artikel 15 – Ontbinding

Op deze overeenkomst is de voorgeschreven Bibob-toets van toepassing.

Deze overeenkomst is van rechtswege en per onmiddellijke ingang ontbonden indien voor de juridische levering al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat deze overeenkomst door verkopers mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde deze overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.

Indien verkopers niet bereid zijn om vragen op grond van artikel 30 en artikel 12 van de Wet Bibob te beantwoorden, heeft de gemeente het recht deze overeenkomst te ontbinden.

Artikel 16 - Kosten bij ontbinding overeenkomst

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende/opschortende voorwaarde blijven de door partijen gemaakte kosten m.b.t. deze overeenkomst ten laste van die partij die voor het maken van de onderhavige kosten opdracht heeft gegeven.

Artikel 17 - Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 18 - Domiciliekeuze

Partijen kiezen woonplaats ter plaatse van de notaris die de akte zal verlijden.

Artikel 19 – Bijzondere bepaling

Vanwege de eis van verkoper Radar om zich binnen het plangebied tussen Ebenistendreef, Voldersdreef, Keurmeestersdreef en Peymeestersdreef opnieuw te kunnen vestigen komen partijen het volgende overeen:

- de gekochte onroerende zaak wordt door en voor rekening van koper gesloopt nadat koper juridisch eigenaar is geworden;
- Voorwaarde voor de verkoop van Ebenistendreef 100 aan gemeente is een terugkeergarantie in het gebied/projectplan op de locatie tussen Ebenistendreef, Voldersdreef, Keurmeestersdreef en Peymeestersdreef voor een capaciteit van 850 m² BVO verdeeld over twee bouwlagen (begane grond en eerste verdieping) plus 8 privé-parkeerplaatsen, plus minimaal 300 m² privé-buiterterrein in te richten als terras.
- Gemeente stemt in met rechtstreekse verkoop aan Radar van een dergelijk terrein voor wat betreft ligging, oppervlakte als ook inrichting tegen een dan geldende gemeentelijke uitgifte prijs voor de bestemming "maatschappelijk zonder winstoogmerk. Voor gronden met een dergelijke bestemming geldt per 2022 een prijs van € 134,-/m² exclusief btw en deze grondprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd. Te zijner tijd zal hiervoor een verkoopovereenkomst worden opgesteld met in achtneming van de dan geldende Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Maastricht.
- Voor overbrugging van de periode tussen verkoop van het huidige pand aan de Ebenistendreef 100 en de intrek in de nog te realiseren nieuwbouw stemt Radar in met tijdelijke verplaatsing naar de locatie Gentiaanstraat 1 dat in eigendom van koper/gemeente is. De aanpassingskosten worden uitgevoerd conform programma van eisen van Radar en hetgeen besproken is in het bestuurlijk overleg van 12 november 2021. De bedoelde aanpassingskosten komen voor rekening van koper. Tussen partijen is overeengekomen dat Radar als vergoeding aan gemeente betaalt het maandelijkse bedrag dat Radar op de huidige locatie Ebenistendreef 100 aan exploitatielasten over heeft.
- Daarnaast komen water- en overige energielasten ook voor rekening van Radar als gebruiker van Gentiaanstraat 1.

Blad 8



- Verkoper en koper gaan ervanuit dat de tijdelijke huisvesting op de vervangende locatie Gentiaanstraat 1, in geval van terugkomst naar de locatie Ebenistendreef, Voldersdreef, Keurmeestersdreef en Peymeestersdreef, 2 jaren zal duren. Afhankelijk van de oplevering van de aanpassingen aan de Gentiaanstraat 1 zal de gebruikssituatie in Q3 van 2022 ingaan.
- De terugkomlocatie van Radar binnen de Ebenistendreef, Voldersdreef, Keurmeestersdreef en Peymeestersdreef is voorzien op het huidige eigendom van de gemeente ter plaatse van in ieder geval Ut Förtsje. Echter omdat de gemeente nog bezig is om tot een optimale herinrichting van het gehele gebied te komen, kan dat leiden tot een nog betere locatie. Gemeentelijk eigendom kan in ieder geval snel beschikbaar zijn voor verkoop aan en nieuwbouw door Radar.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN DRIEVOUW ONDERTEKEND TE MAASTRICHT OP

Namens Stichting Radar/verkoper:

d.d.
Mw. M.G.M Fuchs-Heffels

Namens Gemeente Maastricht/koper:

d.d.
Dhr. F.G.M.H.J. Weerts

Bijlage 2: Eigendommenkaart herontwikkeling Belfort

Bijlage 3: Bestuurlijk overleg Gemeente – Radar inzake AC Radar Belfort