



KOOPOVEREENKOMST

NOORMANNENSINGEL 50 TE MAASTRICHT

De ondergetekenden:

1. De GEMEENTE MAASTRICHT, gevestigd aan Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht, in deze krachtens de mandaatlijst van de gemeente Maastricht d.d. februari 2012 versie december 2024 rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2e, Manager Vastgoed van de gemeente Maastricht, handelend onder het voorbehoud van goedkeuring van deze overeenkomst door het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad, verder te noemen: "de Gemeente" of "Verkoper";

en

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **de Staat der Nederlanden**, gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: (2511 CW) 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65890604, rechtsgeldig vertegenwoordigd door, verder te noemen: "het RVB" of "Koper";

overwegen het volgende:

- op het Verkochte (als hierna gedefinieerd) is een school gevestigd; het Sint Maartenscollege. Het pand waarin het Sint Maartenscollege nu gevestigd is, verouderd is en op termijn niet meer geschikt zal zijn om de school in te huisvesten. De Gemeente verantwoordelijk is voor de huisvesting van deze school en als onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan voornemens is tot herhuisvesting van het Sint Maartenscollege op een andere locatie in Maastricht, waarmee het Verkochte beschikbaar komt;

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

- Het RVB voornemens is op deze nieuw beschikbaar gekomen locatie, nabij de Groene Loper en Centrumgebied Oost, aan de Noormannensingel 50 te Maastricht, een nieuw gerechtsgebouw te realiseren;
- Het Verkochte aan de Noormannensingel nu in eigendom is bij Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs, Samenwerkingsbestuur Voor Bijzonder en Openbaar Onderwijs (hierna: Stichting LVO). Het Verkochte volgens de actuele planning voor de gemeente als Verkoper beschikbaar komt per 1 augustus 2028. Het RVB en de gemeente hebben over de levering van de grond met opstellen en het proces om tot levering te komen afspraken gemaakt.
- Op 10 februari 2023 het RVB en de Gemeente een Convenant hebben gesloten om te komen tot een besluit over de geschiktheid en beschikbaarheid van de locatie als nieuwe vestigingslocatie voor het gerechtsgebouw met als streven dit gerechtsgebouw in 2030 in gebruik te nemen;
- In november 2023 de Gemeente en het RVB een Intentieovereenkomst hebben gesloten met daarin de uit te werken hoofdonderwerpen voor de Anterieure overeenkomst en deze Overeenkomst die noodzakelijk zijn om de locatie Sint Maartenscollege planologisch en qua inrichting van de Openbare ruimte voor het RVB geschikt te maken als nieuwe vestigingslocatie voor het gerechtsgebouw en de locatie "as is where is" over te kunnen dragen van gemeente aan de Staat der Nederlanden;
- Nadat het college van burgemeester en wethouders en het bestuur van de Stichting LVO in een gezamenlijke akte hebben verklaard dat het bevoegd gezag, Stichting LVO, blijvend heeft opgehouden dan wel blijvend zal ophouden het gebouw met bijhorend terrein, voor de school te gebruiken, en deze akte is ingeschreven in de openbare registers, wordt de gemeente door de inschrijving eigenaar van het gebouw met bijhorend terrein. Deze akte zal op 1 maart 2028 bij het kadaster worden ingediend om te worden ingeschreven in de openbare registers, zodat de gemeente per 1 augustus 2028 de eigendom verkrijgt van de Locatie ten einde de levering van de Locatie aan het RVB per 1 augustus 2028 te bewerkstelligen. De gemeente stuurt het RVB zodra de inschrijving van de verklaring is verwerkt bij het kadaster per ommegaande een afschrift hiervan.
- Er naast deze Overeenkomst een separate Anterieure overeenkomst wordt gesloten in de zin van afdeling 13.6 Omgevingswet;
- De Anterieure overeenkomst en de Overeenkomst onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Bij strijd tussen de Anterieure overeenkomst en de Overeenkomst prevaleert de Anterieure overeenkomst en wordt de Overeenkomst hierop aangepast.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Projecten

Het RVB koopt van de Gemeente:
Het huidige schoolgebouw "Sint Maartenscollege" met ondergrond, erf en
verdere voorzieningen, staande en gelegen aan de
NOORMANNENSINGEL 50 6224 BW te MAASTRICHT,
kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G,
nummer 5617, groot 1 m²;
nummer 5618, groot 7 m²;
nummer 5619 m², groot 10.656 m².
Gezamenlijk groot 10.664 m².

hierna te noemen het 'Verkochte', zoals aangeduid middels de grijs gearceerde
perce(el)(de)len op bijgaande LDA-tekening met nummer 2279_KL 10-1-2025 en
aan partijen genoegzaam bekend, **(bijlage 2)**

zulks voor een koopsom van € 8.865.000,- kosten koper (zegge: ACHT MILJOEN
ACHTHONDERDVIJFENZESTIG DUIZEND EURO).

Partijen verklaren dat deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende
bepalingen en bedingen:

Op deze overeenkomst zijn de "Algemene verkoopwaarden voor de verkoop van
onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2024" **(bijlage 7)** van
toepassing, met uitzondering van de artikelen 3.12 en 5.
Bij afwijkingen tussen de Koopovereenkomst en genoemde Algemene
verkoopwaarden prevaleert deze Koopovereenkomst en de hiermee onlosmakelijk
verbonden Anterieure Overeenkomst.

Artikel 1 Definities

1.1. Tenzij anders blijkt, wordt in de Overeenkomst verstaan onder:

Akte van levering

de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van
levering, waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd
en in eigendom door Koper wordt aanvaard.

Anterieure overeenkomst:

de overeenkomst tussen het RVB en Gemeente Maastricht ten behoeve
van de verrekening van de kosten van ambtelijke inzet,
nadeelcompensatie en kosten van wijzigingen in de openbare ruimte.

Bodem

de grond en het grondwater, behorende tot het Verkochte.

BW

het Burgerlijk Wetboek.

Kadaster

de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Koopprijs

de koopprijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht zoals bedoeld in artikel 3.1.

Koper

de Staat der Nederlanden, hiervoor in de ondergetekende sub 2 genoemd.

Kwaliteitsrekening

de rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt.

Notaris

5.1.2e, notaris te 's-Gravenhage, dan wel diens waarnemer of diens associé verbonden aan Pillar notarissen, te wiens overstaan de Akte van levering zal worden verleden.

Overdrachtsdatum

de datum waarop de Akte van levering ten overstaan van de Notaris wordt verleden, te weten op 1 augustus 2028.

Overeenkomst

de in dit document opgenomen overeenkomst van verkoop en koop van het Verkochte.

Partijen

Verkoper en Koper.

Pillar notarissen

Pillar notarissen B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: Monarch Tower, Prinses Beatrixlaan 5, 7e etage, 2595 AK 's-Gravenhage.

Sluitingsdatum/Totstandkoming overeenkomst

de datum waarop de Overeenkomst is of wordt geacht te zijn aangegaan, met dien verstande dat, indien die datum niet uitdrukkelijk in de Overeenkomst is vastgesteld, de meest recente datum waarop Partijen de Overeenkomst hebben getekend als de datum geldt waarop de Overeenkomst wordt geacht tot stand te zijn gekomen.

Verkochte

Het huidige schoolgebouw "Sint Maartenscollege" met ondergrond, erf en verdere voorzieningen, staande en gelegen aan de Noormannensingel 50, 6224 BW te Maastricht.

Verkoper

Gemeente Maastricht, hiervoor in de ondergetekende sub 1 genoemd,

Artikel 2 Koop

- 2.1. Verkoper verkoopt het Verkochte bij dezen aan Koper, die bij dezen het Verkochte van Verkoper koopt.
- 2.2. In deze verkoop en koop zijn mede begrepen de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn het Verkochte duurzaam te dienen in de zin van artikel 3:254 BW voor zover deze goederen niet toebehoren aan derden.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Artikel 3 Koopprijs

- 3.1. De Koopprijs voor het Verkochte bedraagt **€ 8.865.000,-** kosten koper zegge: **ACHT MILJOEN ACHTHONDERDVIJFENZESTIG DUIZEND EURO.**
- 3.2. De mee verkochte roerende zaken worden geacht om niet te worden overgedragen door Verkoper aan Koper.
- 3.3. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt € 8.865.000,- per waarde peildatum 24 juni 2024. Partijen komen overeen dat de koopprijs nog zal worden geïndexeerd naar de datum waarop het eigendom overgaat. Voor indexatie zullen de indexcijfers gezinsconsumptie van het CBS worden gehanteerd met een maximum van 3% per jaar om eventuele excessen te voorkomen.
- 3.4. In het geval dat het Verkochte niet per 1 augustus 2028 wordt geleverd en dit toerekenbaar is aan de Verkoper, wordt de Koopprijs uit dit artikel na 1 augustus 2028 niet verder geïndexeerd.

Artikel 4 Levering

- 4.1. Nadat het college van burgemeester en wethouders en het bestuur van de Stichting LVO in een gezamenlijke akte op uiterlijk 1 maart 2028 hebben verklaard dat het bevoegd gezag, Stichting LVO, blijvend heeft opgehouden dan wel blijvend zal ophouden het gebouw met bijhorend terrein, voor de school te gebruiken, en deze akte is ingeschreven in de openbare registers, wordt de Verkoper door de inschrijving eigenaar van het gebouw met bijhorend terrein en bevoegd het Verkochte aan Koper te leveren.
- 4.2. De Akte van levering zal op de geplande Overdrachtsdatum 1 augustus 2028, of zoveel eerder of later als Partijen schriftelijk overeenkomen met inachtneming van artikel 8 van de Anterieure overeenkomst (**bijlage 1**), worden verleden ten overstaan van de Notaris.
- 4.3. Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.
- 4.4. Verkoper bevestigt hierbij bekend te zijn met de Verordening Beroeps- en gedragsregels 2011 zoals vastgesteld door de ledenraad van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en bevestigt er tevens mee bekend te zijn dat de Notaris verbonden is aan Pillar notarissen en Pillar notarissen tevens adviseur is van Koper ter zake van de onderhavige transactie.
- Verkoper stemt er uitdrukkelijk mee in dat de Notaris de Akte van levering passeert. Op de diensten en werkzaamheden van de Notaris zijn de algemene voorwaarden van Pillar notarissen van toepassing. Een kopie van deze algemene voorwaarden is als **Bijlage 3** aan de Overeenkomst gehecht.

Artikel 5 Kosten en belastingen

- 5.1. Alle notariële kosten, rechten en retributies, alsmede de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting verband houdende met de

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

- Overeenkomst en de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper, een en ander voor zover in dit artikel niet anders is bepaald.
- 5.2. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur, zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de desbetreffende adviseur heeft verleend. Deze kosten blijven derhalve de verantwoordelijkheid van elk der Partijen die deze kosten maakt en zijn niet op de wederpartij te verhalen.
- 5.3. Koper zal ter zake van de verkrijging van het Verkochte een beroep op vrijstelling van de overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, aanhef en letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer doen in de Akte van levering.
- 5.4. Partijen nemen als uitgangspunt dat geen omzetbelasting over de Koopprijs verschuldigd zal zijn.
- 5.5. Alle kosten (waaronder mede begrepen de notariële kosten) in verband met de verplichtingen uit hoofde van de Wwft, een eventueel royement en/of aflossing teneinde het Verkochte te kunnen leveren vrij van hypotheek en beslagen en inschrijvingen daarvan, zoals hier in artikel 9 lid 1 sub (i) bedoeld door of namens Verkoper zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 6 Betalingen

- 6.1. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen verband houdende met de Overeenkomst vindt plaats via de Kwaliteitsrekening.
- 6.2. Koper is verplicht het verschuldigde als in artikel 6.1. bedoeld te voldoen vóór het ondertekenen van de Akte van levering door creditering van de Kwaliteitsrekening, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.
- 6.3. Uitbetaling van de Koopprijs of enige andere betaling verband houdende met de Overeenkomst en/of de levering van het Verkochte – op basis van de alsdan door de Notaris uitgereikte nota van afrekening - zal eerst plaatsvinden zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering aan Koper in de weg kunnen staan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken. Echter, de Notaris en Koper zullen zich tot het uiterste inspannen om de Akte van levering op de Overdrachtsdatum voor 15:00 uur in de openbare registers in te schrijven, teneinde te waarborgen dat er maximaal één werkdag tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen van het bedrag aan Verkoper ligt.

Artikel 7 Waarborgsom, Bankgarantie

Koper is niet verplicht een waarborgsom te betalen of bankgarantie te stellen.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Artikel 8 Staat van de onroerende zaak, verrekening kosten werkzaamheden aan Verkochte en aflevering

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Projecten

- 8.1. Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum terstond na het verlijden van de Akte van levering aan Koper in bezit worden gesteld.
- 8.2. Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de Overeenkomst bevindt, aldus op een "*as is, where is*"-basis, vrij van huur en gebruik en leeg, ontruimd en bezemschoon. Vanwege de verkoop "*as is, where is*", en vanwege de omstandigheid dat verkoper op het moment van verkoop van het verkochte nog geen eigenaar is van het verkochte, is het bepaalde in de volgende artikelen gelet op het specifieke karakter van deze verkoop, is het bepaalde in artikel 9.5 en 16 niet van toepassing.
Uitgangspunt bij de onderhandelingen die tot de onderhavige verkoop en koop hebben geleid, is dat Koper het Verkochte aanvaardt in de staat waarin het Verkochte op de Sluitingsdatum bevindt (inclusief alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, bezwaren, verplichtingen en beperkingen).
- 8.3. Tot de inbezitstelling zal Verkoper voor het Verkochte zorg (doen) dragen op de wijze waarop een zorgvuldig eigenaar/gebruiker dat in de gegeven omstandigheden zou doen. Tot de inbezitstelling zal Verkoper meer in het bijzonder:
- (a) alle contractuele en niet-contractuele verplichtingen ten aanzien van het Verkochte in het kader van een normale bedrijfsuitoefening in alle wezenlijke opzichten nakomen;
 - (b) het Verkochte in alle essentiële opzichten in stand houden alsmede de kosten voor het gebruikelijke onderhoud blijven voldoen of de noodzakelijke bouwkundige herstelwerkzaamheden uit blijven voeren; en
 - (c) zonder voorafgaande instemming van Koper ten aanzien van het Verkochte geen nieuwe verplichtingen aangaan die als gevolg van de overdracht van het Verkochte over zullen gaan op Koper;
 - (d) het Verkochte verzekerd houden voor ten minste de herbouwwaarde bij een solide verzekeringsmaatschappij.
 - (e) Het beschikbaar houden van de bestaande technische aansluiting van de elektriciteit in het gebouw (Grootverbruikersaansluiting), en zowel Koper als Verkoper uiterste inspanning leveren voor het behoud en de overdracht van (overige) nutsvoorzieningen
- 8.4. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken **voor de realisatie van een nieuw Gerechtsgebouw**.
Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte deelt Verkoper nog het volgende mee:
- ten behoeve van het realiseren van het voorgenomen gebruik is onder andere een omgevingsvergunning BOPA vereist.
- 8.5. Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen voor het verlijden van de Akte van levering zich middels uiteenlopende bouwkundige onderzoeken op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt,

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

waartoe Verkoper hem alle gelegenheid zal bieden in samenspraak met Stichting LVO.

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Projecten

Artikel 9 Leveringsverplichting, bijzondere lasten en beperkingen

- 9.1. Het Verkochte zal door Verkoper worden overgedragen:
- (i) vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan zie **bijlage 4** Kadaster hypotheek info 5619 10-1-2025;
 - (ii) vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten – met uitzondering van erfdienstbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet uit de Overeenkomst blijkt zie aktes van 1963 en 1972, **bijlage 5 en 6**;
 - (iii) niet onderhevig aan ontbinding of enige vorm van vernietiging;
 - (iv) voor zover het de mee verkochte roerende zaken betreft vrij van pandrechten en beslagen.
- 9.2. Verkoper garandeert aan Koper kennis te hebben gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen, voor zover blijkt uit aktes van 1963 en 1972 die respectievelijk als **bijlage 5 en 6** zijn bijgevoegd, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
- i. de eigendomsinformatie als opgenomen op het uittreksel van het Kadaster met betrekking tot de Registergoederen.
- 9.3. Blijkens de kadastrale registratie per de Sluitingsdatum zijn ten aanzien van het Verkochte de volgende (publiekrechtelijke) beperkingen bekend in Basisregistratie Kadaster en het Digitaal Stelsel Omgevingswet:
Opstalrecht Nutsvoorzieningen t.b.v. Enexis Netbeheer BV op kadastraal perceel gemeente Maastricht, sectie G, nummer 5619.
- 9.4. Koper heeft kennisgenomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk. Voor zover die bepalingen of de bepalingen uit de hiervoor in lid 2 en 3 van dit artikel bedoelde stukken rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, zullen die rechten per de Overdrachtsdatum door Koper worden bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.
- 9.5. Verkoper is niet bekend met door verjaring dan wel bestemming ontstane erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, kettingbedingen en overige bijzondere lasten en beperkingen.
- 9.6. Indien in de periode tussen de Sluitingsdatum en de Overdrachtsdatum mocht blijken dat er wijzingen in de Basisregistratie Kadaster en/of het Digitaal Stelsel Omgevingswet plaatsvinden, zal Verkoper Koper hierover informeren terstond nadat Verkoper van deze mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Koper in overleg treden over de gevolgen hiervan.
- 9.7. Verkoper onderzoekt of er met betrekking tot het Verkochte geen lasten en/of beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers en die op de Sluitingsdatum niet zijn

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

ingeschreven en zal Koper informeren als er op enig moment lasten en/of beperkingen worden opgelegd.

Artikel 10 Over- of ondermaat

Indien van verschil blijkt tussen de werkelijke grootte van het Verkochte en/of de bij het betreffende gebouw behorende grond blijkende grootte, ontleent geen van Partijen daaraan enig recht.

Artikel 11 Overgang en overdracht aanspraken

11.1. Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte zullen op Koper overgaan alle overdraagbare rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden – daaronder begrepen (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers – ten aanzien van het Verkochte heeft, zulks uitgezonderd alle rechten voortvloeiende uit of verband houdende met een tussen Verkoper en Koper lopend geschil ten aanzien van het Verkochte. Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:

- a. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de in artikel 2 bedoelde koop; en
- b. is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het betreffende recht.

Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren – indien van toepassing – tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen, voor zover deze overdraagbaar zijn.

Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op eerste verzoek van Koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling.

Op eerste verzoek van Verkoper respectievelijk Koper zal Koper respectievelijk Verkoper een volmacht aan Verkoper respectievelijk Koper verlenen, die de volmacht van Koper respectievelijk Verkoper zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.

- 11.2. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.
- 11.3. Verkoper zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Koper verstrekken.

Artikel 12 Verrekening zakelijke lasten

12.1. De onroerende zaakbelasting (eigenaarsgedeelte), de waterschapslasten (eigenaarsgedeelte) en de rioolrechten, retributie, precario en periodieke lasten verband houdende met het Verkochte voor zover deze betrekking hebben op de periode die is gelegen voor de Overdrachtsdatum zullen geheel door Verkoper worden voldaan.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de betreffende last tussen Partijen worden begroot, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.

- 12.2. Met betrekking tot andere dan in dit artikel bedoelde (zakelijke) lasten zal geen verrekening plaatsvinden.
- 12.3. Per de Overdrachtsdatum komen alle verschuldigde kosten, rechten, retributies en overige lasten met betrekking tot het Verkochte, inclusief doch niet beperkt tot de kosten, rechten, retributies en overige lasten als bedoeld in artikel 12.1 voor rekening van Koper.

Artikel 13 Garanties van Verkoper

- 13.1. Verkoper garandeert, behoudens voor zover uit de Overeenkomst anders voortvloeit, het navolgende met inachtneming dat Verkoper pas kort voor of op de Overdrachtsdatum eigenaar wordt van het Verkochte:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop na inschrijving van de akte in de openbare registers zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Overeenkomst en levering van het Verkochte;
2. het Verkochte wordt vrij van huur-, lease-, huurkoop- en andere gebruiksrechten en/of aanspraken tot gebruik en ongevorderd overgedragen, behoudens voor zover uit de Overeenkomst anders voortvloeit;
3. Verkoper is betreffende het Verkochte dan wel het gebied waarin het Verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van afdeling 3.1 van de Erfgoedwet;
 - b. tot rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet of een door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een gemeentelijke erfgoedverordening als bedoeld in de Erfgoedwet;
 - c. als gemeentelijk monument krachtens een gemeentelijke verordening.

In het Omgevingsplan, kenbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet, zijn:

1. geen functieaanduiding als provinciaal monument of daarmee samenhangende regels opgenomen;
2. geen functieaanduiding als beschermd stads- of dorpsgezicht of daarmee samenhangende regels opgenomen;
3. geen functieaanduiding als gemeentelijk monument of daarmee samenhangende regels opgenomen.
4. het Verkochte is niet betrokken in een herverkaveling en is niet gevorderd noch is een ontwerp-onteiningsbeschikking tot gehele

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

- of gedeeltelijke onteigening als bedoeld in de Omgevingswet bekend gemaakt;
5. de vervreemding is niet in strijd met Hoofdstuk 9 ('Voorkeursrecht') van de Omgevingswet en de daarop rustende bepalingen;
 6. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bezwaarschrift, bindend advies of arbitrage aanhangig;
 7. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht met betrekking tot het Verkochte, noch uit hoofde van een beding van wederinkoop of leasing, noch zullen deze verplichtingen op de Overdrachtsdatum bestaan;
 8. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 12 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan;
 9. ter zake van het Verkochte zijn geen subsidies van overheidswege aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen;
 10. met betrekking tot het Verkochte zijn van overheidswege (onder meer krachtens de Woningwet) of door Nutsbedrijven geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
 11. het Verkochte is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en het Verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt;
- 13.2. Verkoper zal, zodra zich één van de hierboven genoemde rechtsfeiten na de Sluitingsdatum, doch vóór de Overdrachtsdatum voordoet, Koper hierover informeren, zulks terstond nadat Verkoper van een daartoe strekkende mededeling kennis heeft genomen.

Artikel 14 Bodemverontreiniging en asbest

- 14.1. De milieutechnische toestand van het Verkochte is onderzocht door Koper, de betreffende rapportages zijn opgenomen in bijlage 8 .
- 14.2. De milieutechnische toestand van het Verkochte en de gevolgen daarvan in de ruimste zin des woords worden hierbij uitdrukkelijk door Koper aanvaard, waarbij Verkoper op generlei wijze aansprakelijk is voor enige vorm van vervuiling van de Bodem of van de zich daarop bevindende gebouwen (met inbegrip van de installaties) met stoffen (zoals asbest) die (bij verwijdering) schadelijk kunnen zijn voor het milieu of de volksgezondheid of nadelige gevolgen kunnen hebben voor het Verkochte en het huidige of toekomstige gebruik daarvan, voor zover in de Overeenkomst niet anders is bepaald.
- 14.3. Verkoper heeft op het kadastrale perceel gemeente Maastricht sectie G nummer 5623 (grenzend aan perceel gemeente Maastricht sectie G nummer 5619, onderdeel van het Verkochte) in juli 2025 Japanse Duizendknoop vastgesteld en laten verwijderen

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Artikel 15 Ingebrekestelling en verzuim

Ingebrekestelling en verzuim vindt plaats met inachtneming van het bepaalde in artikel 21 van deze Overeenkomst.

Artikel 16 Informatie- en mededelingsplicht

- 16.1. Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden behoren te zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden behoren te zijn.
- 16.2. Koper verklaart dat hij onderzoek heeft kunnen doen naar het Verkochte, onder meer op basis van de Verkoopdocumentatie door Verkoper toegezonden. Koper is een professionele (vastgoed) partij en Koper is bijgestaan door de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) en wanneer Koper niet is bijgestaan door adviseur(s)/deskundige(n), is dit geheel voor zijn rekening en risico.
- 16.3. Onverminderd het overigens in de Overeenkomst bepaalde, geldt dat Verkoper naar beste weten alle relevante informatie ten aanzien van het Verkochte waarover Verkoper beschikt aan Koper heeft verstrekt en deze informatie naar beste weten van Verkoper juist en volledig is, hetgeen niet inhoudt dat Verkoper garandeert dat de verstrekte informatie ook daadwerkelijk juist en volledig is.

Artikel 17 Risico-overgang. Beschadiging en verzekering

- 17.1. Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het in de Akte van levering te vermelden tijdstip van ondertekening van de akte. Het Verkochte komt voor rekening van Koper vanaf de Overdrachtsdatum.
- 17.2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen. Partijen treden met elkaar in overleg over de eventuele consequenties voor de planning van deze Overeenkomst en leggen afspraken vast in een addendum.

Artikel 18 Rechtsgeldige Overeenkomst, deelbaarheid en hoofdelijkheid

- 18.1. Indien enige bepaling van de Overeenkomst in enige jurisdictie nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat geen gevolgen hebben:

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

- (a) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst, tenzij de Overeenkomst als geheel zijn rechtskracht verliest; noch
- (b) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van die bepaling en van de overige bepalingen van de Overeenkomst, tenzij de Overeenkomst als geheel zijn rechtskracht verliest.

Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van de Overeenkomst door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benadert.

- 18.2. Uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar.
- 18.3. Derden kunnen geen enkel recht aan de Overeenkomst ontleen.

Artikel 19 Bescheiden, onderhoudscontracten en beheerovereenkomsten

- 19.1. Verkoper zal de eventueel van toepassing zijnde beheerovereenkomsten, servicecontracten en andere lopende (onderhouds)contracten of andere specifiek voor een bepaalde locatie relevante overeenkomsten met betrekking tot het Verkochte per de Overdrachtsdatum opzeggen, behoudens het hierna in lid 2 bepaalde en het bepaalde in artikel 8.3 e van deze Overeenkomst
- 19.2. Partijen maken zo spoedig mogelijk na het inwerking treden van deze koopovereenkomst afspraken met de netbeheerder gericht op het behoud van de technische aansluiting van elektriciteit (=grootverbruikersaansluiting) op het Verkochte.

Artikel 20 Teruglevering voorplein

- 20.1 Met betrekking tot het plein voor de hoofdentree van het op het Verkochte door het RVB te realiseren gerechtsgebouw, dat tussen Partijen tevens bekend staat als "het voorplein" of "perceelgedeelte 12b" zal aanleg door gemeente op kavel RVB plaatsvinden. Of gemeente het voorplein overneemt wordt bij de uitwerking van de openbare ruimte door de gemeente in goed overleg tussen Partijen bepaald.
- 20.2 Als het voorplein aan de gemeente wordt overgedragen zal dat plaatsvinden overeenkomstig de door de gemeente gehanteerde vaste handelwijze en vindt de levering door het RVB aan de gemeente plaats na de 2^e oplevering. Betreffende openbare ruimte dient te voldoen aan de vereisten van het Handboek openbare ruimte en goedgekeurd te zijn door het IOOR.
- 20.3 Indien geen overname van het voorplein door de gemeente plaatsvindt, dan blijft het voorplein in beheer en onderhoud bij het RVB.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Artikel 21 Opschorting, einde van de Overeenkomst (van rechtswege) en tussentijdse beëindiging (ontbinding, beëindiging met wederzijds goedvinden)

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Projecten

21.1 Deze Overeenkomst kan worden opgeschort in de volgende gevallen:

1. Indien de gemeente geen eigenaar van de Locatie wordt en deze derhalve niet kan leveren op de leveringsdatum zoals weergegeven in artikel 4 van deze Overeenkomst of binnen de geactualiseerde planning zoals bedoeld in artikel 8D van de Anterieure overeenkomst;
2. Indien het benodigd planologisch kader (BOPA) niet onherroepelijk is op uiterlijk 1 januari 2029 of binnen de geactualiseerde planning zoals bedoeld in artikel 8D van de Anterieure overeenkomst;
3. Indien het RVB geen gerechtsgebouw realiseert op de Locatie binnen 50 maanden na juridische levering (of zoveel eerder als vast staat dat realisatie van een gerechtsgebouw op de Locatie niet meer aan de orde is);
4. Indien in het bestuurlijk overleg tussen de Gemeente en het RVB een gezamenlijk besluit tot opschorting wordt genomen met een alsdan gezamenlijk overeen te komen opschortingstermijn.
5. Indien blijkt dat de leerlingen van het Sint Maartenscollege niet tijdig kunnen worden gehuisvest op een alternatieve locatie/in gebruikname van de definitieve locatie op zich laat wachten conform IHP, teneinde de Locatie per 1 augustus 2028 te kunnen leveren. Deze opschortingsgrond kan alleen onder de volgende voorwaarden worden ingezet:
 - Deze overeenkomst kan alsdan slechts voor maximaal 3 maanden worden opgeschort; en
 - Partijen zetten deze opschortingsgrond slechts in na een bestuurlijk overleg tussen 1 februari 2028 en 1 augustus 2028.

In het geval dat een der Partijen de Overeenkomst op grond van de situaties 1, 2 of 3, zoals hiervoor bedoeld, wenst op te schorten, dient de partij die zich hierop beroept de andere partij hiervan schriftelijk in kennis te stellen. Binnen één maand na deze kennisgeving organiseren Partijen een bestuurlijk overleg waarin definitief wordt vastgesteld of de overeenkomst wordt opgeschort en, indien nodig, welke additionele voorwaarden hieraan worden gesteld. Opschorting vanwege een van de hiervoor genoemde redenen 1 tot en met 5 leidt alsdan tot het opschuiven van de tijdsplanning zoals bedoeld in artikel 8 van de Anterieure overeenkomst.

Bij opschorting van de Overeenkomst wordt de Anterieure overeenkomst ook opgeschort. In het geval van opschorting van de Anterieure overeenkomst, organiseren Partijen binnen één maand na de

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

aankondiging van de opschorting een bestuurlijk overleg over de consequenties hiervan voor de Overeenkomst. Indien dit overleg niet binnen één maand leidt tot overeenstemming tussen Partijen, wordt de Koopovereenkomst alsnog opgeschort.

Van bovengenoemde opschortingsbevoegdheid kan tot uiterlijk 1 januari 2030 gebruik worden gemaakt. Indien op 1 januari 2030 nog steeds sprake is van een opschortingssituatie, dan komt die opschorting tot een einde en treden Partijen met elkaar in overleg over het voortzetten dan wel beëindigen van deze Overeenkomst en/of de Anterieure Overeenkomst.

- 21.2 Ieder der Partijen heeft het recht deze Overeenkomst met tussenkomst van de rechter te ontbinden indien sprake is van een ernstige toerekenbare tekortkoming zijdens een der Partijen waaraan niet na ingebrekestelling binnen een redelijke termijn alsnog is voldaan. Dit laat onverlet het recht van de eisende Partij om schadevergoeding te vorderen.
- 21.3 In de volgende gevallen kan deze Overeenkomst zonder tussenkomst van de rechter worden ontbonden:
1. Indien de gemeente geen eigenaar van de Locatie wordt en deze derhalve niet kan leveren op de leveringsdatum zoals weergegeven in artikel 4 van deze overeenkomst (al dan niet verlengd met de opschortingstermijn) of
 2. Indien het benodigd planologisch kader (BOPA) niet uiterlijk op 1 januari 2029 onherroepelijk is (al dan niet verlengd met de opschortingstermijn); of
 3. Indien het RVB geen gerechtsgebouw realiseert op de Locatie binnen 50 maanden na juridische levering (of zoveel eerder als vast staat dat realisatie van een gerechtsgebouw op de Locatie niet meer aan de orde is).

In het geval dat een der Partijen de Overeenkomst op grond van de situaties 1, 2, of 3, zoals hiervoor bedoeld, wenst op te ontbinden, dient de partij die zich hierop beroept de andere partij hiervan schriftelijk in kennis te stellen. Binnen één maand na deze kennisgeving organiseren Partijen een bestuurlijk overleg waarin definitief wordt vastgesteld of de overeenkomst wordt ontbonden en, indien nodig, welke additionele voorwaarden hieraan worden gesteld.

- 21.4. In het bestuurlijk overleg tussen de Gemeente en het RVB kan een gezamenlijk besluit tot beëindiging van de overeenkomst met wederzijds goedvinden worden genomen met een alsdan overeen te komen beëindigingstermijn.
- 21.5. In het geval van ontbinding of beëindiging van deze Overeenkomst is het boetebeding zoals opgenomen in artikel 4.8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden niet van toepassing.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

- 21.6. In het geval van tussentijdse beëindiging van de overeenkomst op grond van één van de gronden in artikel 21.1 tot en met 21.5 wordt ontbonden, draagt ieder der Partijen zijn eigen kosten en hebben Partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen. Dit met uitzondering van de kosten zoals is bedoeld in artikel 25 F van de Anterieure Overeenkomst ("Plankosten Deel 1").
- 21.7. Bij ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst wordt de Anterieure overeenkomst van rechtswege ook ontbonden. In het geval van ontbinding of beëindiging van de Anterieure overeenkomst, organiseren Partijen binnen één maand na de aankondiging van de ontbinding resp. beëindiging een bestuurlijk overleg over de consequenties hiervan voor de Overeenkomst. Indien dit overleg niet binnen 3 maanden leidt tot overeenstemming tussen Partijen over de instandhouding van de Koopovereenkomst, wordt de Koopovereenkomst alsnog ontbonden.

Artikel 22 Termijnen

Op de in de Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 23 Inschrijving Overeenkomst

- 23.1. Koper heeft de bevoegdheid om de Notaris opdracht te geven de Overeenkomst conform artikel 7:3 BW in de openbare registers van het Kadaster in te schrijven.
- 23.2. De aan deze inschrijving verbonden kosten en de kadastrale leges komen voor rekening van Koper.

Artikel 24 Energielabels

Verkoper beschikt ten aanzien van het Verkochte over actuele en definitieve energielabels dan wel gelijkwaardige documenten als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarvan kopieën aan Koper zijn overhandigd. Uiterlijk op de Overdrachtsdatum zal Verkoper zorg gedragen hebben voor de overhandiging aan Koper van de originele, actuele en definitieve energielabels als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving met betrekking tot het Verkochte.

Artikel 25 Domicilie-, rechts- en forumkeuze

- 25.1. De Overeenkomst zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar het RVB ter zake van de Overeenkomst woonplaats kiest.
- 25.2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 25.3. De rechtbank te 'Limburg (Artikel 22b Anterieure overeenkomst is van overeenkomstige toepassing) is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen die het gevolg zijn van of verband houden met de Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van de Overeenkomst).

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Artikel 26 Wijzigingen en opneming ervan in de Overeenkomst

De Overeenkomst zal niet worden gewijzigd, aangevuld of herroepen, tenzij dit schriftelijk geschiedt en rechtsgeldig wordt ondertekend door of namens elke Partij.

Artikel 27 Overdraagbaarheid van rechten

Het is Partijen niet toegestaan de uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan een derde over te dragen.

Artikel 28 Ondertekening in delen

De Overeenkomst mag getekend worden in twee instanties, in die zin dat Koper op een andere datum tekent dan Verkoper, mits bij ondertekening ook alle pagina's worden geparafeerd. De Overeenkomst treedt in werking nadat beide Partijen deze hebben getekend; in welk geval de ondertekende exemplaren tezamen een en dezelfde Overeenkomst vormen.

Artikel 29 Totstandkoming van de Overeenkomst

De Overeenkomst komt pas tot stand en aan de inhoud ervan kunnen pas rechten worden ontleend nadat is voldaan aan de volgende cumulatieve eisen, te weten:

- a. een formeel en onvoorwaardelijk besluit door het College van Burgemeester en Wethouders waarbij de Gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld haar wensen en bedenkingen te uiten, dat expliciet gericht is op het aangaan van de haar voorgelegde eindversie van de Overeenkomst; en
- b. (na ommekomst van de in de Didam-bekendmaking genoemde termijn van 20 dagen) ondertekening van de Overeenkomst namens de Verkoper; en
- c. een formeel en onvoorwaardelijk besluit door of namens het College van Burgemeester en Wethouders waarbij de Gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld haar wensen en bedenkingen te uiten, dat expliciet is gericht op het aangaan van de haar voorgelegde eindversie van de Anterieure Overeenkomst voor het Verkochte; en
- d. ondertekening van de Anterieure Overeenkomst namens de Verkoper; en
- e. goedkeuring en ondertekening van zowel genoemde overeenkomsten als financiële verplichtingen daaruit voortkomend door de Koper en betrokken ministeries.

Artikel 30 Bijlagen en Considerans

- A. De considerans en bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.
- B. De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst:
 - Bijlage 1 – Planning conform artikel 8 anterieure overeenkomst
 - Bijlage 2 - LDA-2279_KL 10-1-2025
 - Bijlage 3 – Algemene voorwaarden Pillar Notarissen
 - Bijlage 4 – Kadaster hypotheekinfo 5619 10-1-2025
 - Bijlage 5 – Akte gemeente aan Kath. Onderwijs 18-7-1963
 - Bijlage 6 – Kath. Onderwijs aan Stichting Kath. Onderwijs 3-8-1972

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Bijlage 7 – Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van
onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2024

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Projecten

Bijlage 8 – Verkoopdocumentatie, zoals

- N50 WSP VBO en asbestonderzoek 2025-06
- N50 RPS asbestinventarisatie 20-5-2025
- Energielabel N50 23-5-2025
- Onderzoek Kadaster erfdbh G-5617 tot 1838
- Onderzoek Kadaster erfdbh G-5618 tot 1838
- Onderzoek Kadaster erfdbh G-5619 tot 1838
- Overzicht verkoopdocumentatie die gemeente
aan RVB heeft verstrekt

- C. Indien onderdelen van de Overeenkomst met een hierboven genoemde
bijlage tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de
volgende regels:
- a. Bij een (schijnbare) tegenstrijdigheid tussen de bijlagen en de tekst van
de Overeenkomst prevaleert de tekst van de Overeenkomst;
- b. Bij een (schijnbare) tegenstrijdigheid tussen de bijlagen onderling,
wordt aansluiting gezocht bij de tekst van de Overeenkomst en de
daaruit blijkende bedoeling van Partijen;
De eerstgenoemde regel gaat voor de tweede regel.

Aldus opgemaakt en ondertekend

te, d.d.

te, d.d.

Verkoper:

Verkoper:

.....

.....

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

te, d.d.

Koper:
Namens de Staat der Nederlanden,
de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
namens deze,

.....

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4