

PARTICIPATIE OVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. **De provincie Noord-Brabant**, zetelende en kantoor houdende te 's-Hertogenbosch aan de Brabantlaan nr. 1, te dezen overeenkomstig een daartoe door de Commissaris van de Koningin, prof. dr. W.B.H.J. van der Donk verleende opdracht rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@, handelende ter uitvoering van het besluit van @@ d.d. @@, hierna te noemen: de provincie;

en

2. **De Congregatie Zusters Franciscanessen van Dongen**, zetelende en kantoor houdende te Dongen aan de Hoge Ham nr. 25, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@, hierna te noemen: de congregatie;

in overweging nemende:

- a. de congregatie is een instelling van en voor vrouwelijke religieuzen en zij is eigenaresse van het kloostercomplex c.a. gelegen aan de Hoge Ham te Dongen, hierna te noemen: "het registergoed";
- b. een substantieel gedeelte van het registergoed is aangewezen als rijksmonument;
- c. een deel van het registergoed is verhuurd aan de zorginstelling Stichting Maria-Oord die ter plaatse zorg, verpleging en welzijn aanbiedt aan de leden van de congregatie en aan anderen;
- d. in de directe omgeving van het registergoed bevinden zich woon-/zorgaccomodaties, die voorheen in eigendom waren van de congregatie en thans in eigendom zijn van Woningstichting Geertruidenberg (WSG);
- e. de congregatie heeft al langere tijd het voornemen om het registergoed te vervreemden aan een derde die, met behoud van het gedeelte van het registergoed dat als cultuurhistorisch erfgoed kan worden aangemerkt, bereid en in staat is om het registergoed op termijn en gaandeweg, d.w.z. naarmate de huisvestingsbehoefte van de leden van de congregatie vermindert, te (her)bestemmen tot woon-/zorglocatie voor het algemene publiek, met inachtneming van de belangen en doelstellingen van de congregatie;
- f. deze belangen en doelstellingen laten zich beknopt als volgt omschrijven: (1) waarborging van de continuïteit van de huisvesting van en zonodig zorgverlening aan de (steeds ouder wordende) leden van de congregatie, doordat (2) het woongedeelte van het registergoed in gebruik kan blijven bij de leden van de congregatie zolang die woonbehoefte blijft bestaan en (3) Stichting Maria-Oord hen de zorg kan blijven leveren die zij behoeven; (4) waarborging van de betaalbaarheid van deze huisvesting (redelijke huurvergoeding beneden de liberalisatiegrens) en van de zorgverlening; (5) waarborging van de levenswijze van de leden van de congregatie en (6) het veilig stellen van het toekomstperspectief van zorgaanbieder Stichting Maria-Oord, door te waarborgen dat deze stichting op basis van de huidige of vergelijkbare huurafspraken ter plaatse zorg kan blijven aanbieden aan de leden van de congregatie en aan derden;
- g. met WSG zijn door de congregatie op bovenstaande voet in 2001 afspraken gemaakt over het geleidelijk verwerven door WSG van het registergoed en andere eigendommen van de congregatie, doch WSG heeft zich tegen de afspraken in teruggetrokken, waardoor de belangen en doelstellingen van de congregatie niet konden worden gerealiseerd;
- h. de provincie is van mening dat het cultuurhistorische erfgoed in Noord-Brabant een belangrijk element is in de identiteit van deze provincie; de provincie hecht daarom een groot belang aan

het behoud en herontwikkeling van cultuurhistorisch erfgoed in Noord-Brabant en is bereid om in het behoud en de herontwikkeling te investeren;

- i. de provincie bij de herontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed streeft naar een functionele invulling die past bij het ambitieniveau om blijvend te behoren tot de Europese topro regio's in kennis en innovatie zoals ook vastgelegd in de Agenda van Brabant;
- j. de provincie is van oordeel dat het registergoed aangemerkt moet worden als cultuurhistorisch erfgoed dat behouden dient te blijven;
- k. Partijen wensen een samenwerking aan te gaan waarbij zij gedurende een bepaalde periode gezamenlijk op zoek gaan naar een koper voor het registergoed en waarmee zij hun belangen en doelstellingen kunnen realiseren;
- l. de provincie is in het kader van deze samenwerking bereid om voor een bepaalde periode, zolang een nieuwe koper nog niet is gevonden, mede-eigenaar te worden van het registergoed;
- m. partijen hebben omtrent hun samenwerking afspraken gemaakt die zij bij deze willen vastleggen;

komen overeen als volgt:

Artikel 1.

De bovenvermelde considerans maakt deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 2.

Tegen de achtergrond van de in de considerans vermelde beweegredenen en doelstellingen, strekt deze overeenkomst tot het maken van afspraken omtrent:

1. de verkoop en levering door de congregatie aan de provincie van een aandeel van 50% in het hierna in artikel 4 te omschrijven registergoed;
2. het beheer van en de beschikking over het registergoed tijdens het bestaan van de gemeenschap tussen partijen;
3. de toekomstige verkoop van het registergoed door partijen aan een derde en de activiteiten tijdens het bestaan van de gemeenschap die met het oog op deze verkoop nodig en wenselijk zijn;
4. de (wijze van) beëindiging van de gemeenschap, in het bijzonder wanneer de beoogde verkoop aan een derde onhaalbaar blijkt;
5. en al hetgeen verder met het vorenstaande verband houdt.

Artikel 3.

1. Bij de uitvoering van deze overeenkomst zullen partijen zich steeds gedragen overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid.
2. Bij de vaststelling van wat de redelijkheid en billijkheid als bedoeld in lid 1 eisen, zal rekening worden gehouden met de belangen en doelstellingen van de congregatie en die van de provincie. Deze, hierboven in de considerans beknopt weergegeven, belangen en doelstellingen zijn tussen partijen uitvoerig besproken en bij partijen bekend.

Artikel 4.

1. De congregatie is thans eigenaresse van het kloostercomplex gelegen aan de Hoge Ham 25 te Dongen, bestaande uit @@@, kadastraal bekend @@@, een en ander zoals schetsmatig met @@@arcering is aangeduid op de situatietekening die als bijlage 1 aan deze overeenkomst wordt gehecht (hierna te noemen: het registergoed).
2. Een (overwegend) gedeelte van het registergoed is aangewezen als rijksmonument. Dit gedeelte is schetsmatig met @@@arcering aangeduid op voormelde situatietekening.
3. Een gedeelte van het registergoed is thans in gebruik bij de congregatie, een en ander zoals schetsmatig met @@@arcering is aangeduid op de voormelde situatietekening.
4. Een gedeelte van het registergoed is thans verhuurd aan Stichting Maria-Oord, gevestigd en kantoorhoudende te [] aan de @@@, hierna te noemen: "de Stichting", overeenkomstig de als

bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte huurovereenkomst, een en ander zoals schetsmatig met @@arcering is aangeduid op de situatietekening die als bijlage 1 aan deze overeenkomst wordt gehecht. De provincie is bekend met deze verhuur en de inhoud van de huurovereenkomst.

Verkoop van een aandeel in het registergoed

Artikel 5.

1. De congregatie verkoopt bij deze aan de provincie, die van de congregatie koopt, een onverdeeld aandeel in het gehele registergoed ter grootte van 50% (hierna te noemen: het aandeel-Provincie).
2. Deze verkoop geschiedt tegen een koopsom van € 3.050.000,-- (zegge: drie miljoen vijftigduizend euro), kosten koper, en voorts conform de bepalingen en condities die als bijlage 3 aan deze overeenkomst zijn gehecht voor zover in deze overeenkomst niet uitdrukkelijk anders is bepaald.
3. Na de levering van het aandeel-Provincie aan de provincie behoudt de congregatie derhalve de overige helft in het registergoed, en ontstaat tussen partijen een gemeenschap waarin ieder van partijen voor de onverdeelde helft deelgenoot zal zijn, hierna te noemen: "de gemeenschap".

Genot en gebruik van het registergoed

Artikel 6.

1. Vanaf het ontstaan van de gemeenschap wordt het gebruik van het registergoed, door enerzijds de congregatie zelf en anderzijds door de Stichting, een en ander als bedoeld in artikel 4, gecontinueerd.
2. De provincie (als deelgenoot) heeft geen aanspraak op het zelf (doen) gebruiken van het registergoed of een gedeelte daarvan.
3. Het gebruik van het registergoed, voor zover niet verhuurd aan en/of in gebruik bij derden, berust exclusief bij de congregatie gedurende het bestaan van de gemeenschap.
4. Gedurende het bestaan van de gemeenschap is de congregatie ter zake van het gebruik van het registergoed als bedoeld in lid 3 een redelijke gebruiksvergoeding verschuldigd aan de gemeenschap (waarin de provincie voor 50% gerechtigd is).
5. Vanaf de aanvang van de gemeenschap bedraagt de door de congregatie aan de gemeenschap verschuldigde gebruiksvergoeding € 340.000,-- (zegge: driehonderd veertigduizend euro) op jaarbasis, waarin de provincie derhalve voor de helft (€ 170.000,-- (zegge: honderdzeventig duizend euro) op jaarbasis) is gerechtigd. Deze door de congregatie aan de gemeenschap verschuldigde gebruiksvergoeding is vast gedurende het bestaan van de gemeenschap, ongeacht of het gebruik door de congregatie zelf gedurende die periode toe- of afneemt. Deze gebruiksvergoeding wordt niet geïndexeerd. Genoemd bedrag is gebaseerd op de in opdracht van de provincie in verband met de verwerving van het aandeel-Provincie getaxeerde waarde van het registergoed.
6. Indien en naarmate de huisvestingsbehoefte van de congregatie en haar leden vermindert, is de congregatie gerechtigd het bij haar in gebruik zijnde gedeelte van het registergoed als bedoeld in artikel 4 lid 3 geheel of gedeeltelijk en al dan niet tegen betaling in (onder)gebruik te geven aan derden, mits de aard van het gebruik daardoor geen wezenlijke verandering ondergaat. Een dergelijke ingebruikgeving laat de verantwoordelijkheid van de congregatie voor een goed gebruik van het registergoed en de in lid 5 genoemde betalingsverplichting van de congregatie jegens de provincie geheel onverlet. De eventuele door genoemde derden aan de congregatie verschuldigde gebruiksvergoeding komt exclusief toe aan de congregatie. De congregatie is aansprakelijk voor de gevolgen van het (onder)gebruik door derden als in dit lid bedoeld en vrijwaart de provincie voor aanspraken van derden voortvloeiende uit dit (onder)gebruik.

7. Verrekening van de door de congregatie aan de gemeenschap verschuldigde gebruiksvergoeding geschiedt via de periodieke afrekening tussen partijen op basis van de jaarlijkse rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 9.

Beheer, onderhoud en investeringen

Artikel 7.

1. Partijen wijzen elk een projectleider aan die met in achtneming van het bepaalde in dit artikel namens de betreffende partij bevoegd is besluiten te nemen over het beheer en onderhoud van het registergoed en de ten behoeve van het registergoed te plegen investeringen voor innovatie/modernisering van het registergoed.
2. Per kalenderjaar of - indien dat voor een geheel kalenderjaar niet mogelijk is - per deel van een kalenderjaar stellen de projectleiders als bedoeld in lid 1, telkens uiterlijk twee maanden voor het begin van een kalenderjaar of deel daarvan, gezamenlijk een exploitatieplan op, met een beschrijving van alle planbare activiteiten die in dat kalenderjaar of deel daarvan ten behoeve van het beheer en onderhoud van het registergoed verricht moeten worden en alle investeringen die in dat kalenderjaar of deel daarvan voor de innovatie/modernisering van het registergoed gepleegd moeten worden met een bijbehorende begroting van inkomsten/opbrengsten en uitgaven/kosten (c.q. de reserveringen daarvoor).
3. Onderdeel van ieder exploitatieplan is een uitvoeringsparagraaf waarin is opgenomen welke partij verantwoordelijk is voor het (doen) verrichten van welke werkzaamheden in het betreffende kalenderjaar of deel daarvan. De kosten van het eigen apparaat of van derden die een partij moet inschakelen voor het (doen) verrichten van werkzaamheden, zijn voor rekening van de partij aan wiens zijde ze opkomen, tenzij deze kosten in het exploitatieplan zijn begroot.
4. Als vertrekpunt voor de exploitatieplannen als bedoeld in lid 2 hanteren de projectleiders van partijen:
 - a. het overzicht van het planmatig beheer en onderhoud van het registergoed, met inbegrip van een post algemeen/onvoorzien, met de bijbehorende kostenbegroting dat is voorzien voor het kalenderjaar waarin deze overeenkomst in werking treedt en waarvan een afschrift als bijlage 4 aan deze overeenkomst is gehecht;
 - b. het overzicht van de beoogde investeringen voor innovatie/modernisering van het registergoed, met inbegrip van een post algemeen/onvoorzien, met de bijbehorende kostenbegroting, zoals mede opgenomen in voormelde bijlage 4.
5. Voor zover de in een exploitatieplan als bedoeld in lid 2 op te nemen activiteiten en investeringen met de bijbehorende begroting van inkomsten/opbrengsten en uitgaven/kosten passen binnen de overzichten als bedoeld in lid 4 zijn de projectleiders als bedoeld in lid 1 bevoegd het exploitatieplan vast te stellen.
6. Voor zover de in een exploitatieplan als bedoeld in lid 2 op te nemen activiteiten en investeringen met de bijbehorende begroting van inkomsten/opbrengsten en uitgaven/kosten niet passen binnen de overzichten als bedoeld in lid 4 of een activiteit of een investering en of de kosten voor de uitvoering daarvan niet passen binnen de beschrijving van de activiteiten en investeringen met de bijbehorende begroting zoals opgenomen in een vastgesteld exploitatieplan als bedoeld in lid 2 voor het betreffende kalenderjaar of deel daarvan, dienen de projectleiders als bedoeld in lid 1 het betreffende exploitatieplan respectievelijk de uitvoering van de betreffende activiteit of investering ter besluitvorming voor te leggen aan de daartoe bevoegde (bestuurs)organen van partijen.
7. Elke partij is er verantwoordelijk voor dat de werkzaamheden uit het exploitatieplan die die partij uitvoert of doet uitvoeren, binnen de daarvoor beschikbare middelen worden uitgevoerd.

Artikel 8.

1. Vanaf de aanvang en gedurende het bestaan van de gemeenschap komen alle uitgaven en schulden die voortvloeien uit handelingen die in overeenstemming met het bepaalde in artikel 7

ten behoeve van (de exploitatie van) het registergoed zijn of worden verricht, voor rekening van de gemeenschap. Deze uitgaven en schulden worden door partijen gezamenlijk gedragen naar verhouding van ieders aandeel in de gemeenschap (50/50).

2. Vanaf de aanvang en gedurende het bestaan van de gemeenschap delen partijen in de verhouding van ieders aandeel in de gemeenschap (50/50) in de vruchten en andere voordelen die het registergoed oplevert, waaronder begrepen de huurinkomsten en de in artikel 6 lid 4 bedoelde gebruiksvergoeding.
3. Voor zover de in lid 1 bedoelde uitgaven en schulden niet kunnen worden bekostigd uit de in lid 2 bedoelde vruchten en andere voordelen van het registergoed, verplichten partijen zich tot beschikbaarstelling van de gelden die nodig zijn om het verschil te dekken zulks naar verhouding van ieders aandeel in de gemeenschap (50/50).
4. Uitgaven en schulden die voortvloeien uit handelingen die niet in overeenstemming met het bepaalde in artikel 7 ten behoeve van (de exploitatie van) het registergoed zijn of worden verricht komen, behoudens voor zover de gemeenschap naar het oordeel van beide partijen daardoor is gebaat, geheel voor rekening van de partij die deze handeling heeft (doen) verrichten, onder vrijwaring van de andere partij.
5. Indien noodzakelijk voldoen partijen, ieder voor de helft, binnen vier weken na de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 7 een voorschotbetaling op basis van het verschil tussen de in het betreffende exploitatieplan begrote uitgaven en de begrote inkomsten.

Artikel 9.

1. Binnen ... na afloop van een kalenderjaar stellen de projectleiders als bedoeld in artikel 7 lid 1 een rekening en verantwoording op waarmee inzicht wordt gegeven in de werkzaamheden en de daarbij gemaakte kosten die ter uitvoering van deze overeenkomst in het afgelopen kalenderjaar zijn verricht welke rekening en verantwoording ter vaststelling wordt voorgelegd aan de daartoe bevoegde (bestuurs)organen van partijen.
2. Partijen zullen binnen 14 (zegge: veertien) dagen na de datum van vaststelling van een rekening en verantwoording met elkaar verrekenen hetgeen zij op grond van deze rekening en verantwoording over en weer aan elkaar verschuldigd zijn.

Artikel 10.

Partijen verbinden zich jegens elkaar om de verplichtingen die in verband met het deelgenootschap van de provincie op grond van (Europese) wet- en regelgeving zullen gelden ten aanzien van de verlening van opdrachten aan derden ten behoeve van de exploitatie van het registergoed, in acht te (doen) nemen.

Beschikking over een aandeel

Artikel 11.

Geen van partijen is bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere deelgenoot haar aandeel in het registergoed geheel of gedeeltelijk over te dragen, te vervreemden of met beperkte rechten te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, vervreemding of bezwaring zou kunnen leiden. De andere deelgenoot is gerechtigd voorwaarden te verbinden aan haar goedkeuring.

Verkoop van het registergoed aan een derde

Artikel 12.

1. De tussen partijen te creëren gemeenschap is van tijdelijke duur. Partijen beogen hun rechtsverhouding (deelgenootschap) te laten eindigen na afloop van een periode van maximaal 5 (zegge: vijf) jaren na aanvang van de gemeenschap, welke termijn bij gezamenlijk besluit van

partijen eenmalig met maximaal 2 (zegge: twee) jaren kan worden verlengd (tot in totaal maximaal 7 (zegge: zeven) jaren).

2. Gedurende de periode als bedoeld in lid 1 kan geen van partijen verdeling van de gemeenschap verlangen, tenzij die bevoegdheid hierna in deze overeenkomst uitdrukkelijk wordt toegekend.
3. Gedurende de periode als bedoeld in lid 1 zoeken partijen gezamenlijk naar een geschikte investeerder die bereid is het registergoed voor een marktconforme prijs (verkoopwaarde in het economische verkeer) onderhands te kopen en uiterlijk bij expiratie van voormelde periode in eigendom te verwerven, zulks met inachtneming van de belangen en doelstelling van partijen en de in bijlage 5 geformuleerde randvoorwaarden in het belang van de congregatie en van Stichting Maria-oord.
4. De koper dient, naar objectieve maatstaven gemeten, qua doelstelling, financiële draagkracht, deskundigheid, ervaring en reputatie voldoende gekwalificeerd te zijn om de belangen en doelstellingen van partijen te realiseren.
5. Het proces dat moet leiden tot verkoop van het registergoed als bedoeld in lid 3 wordt ingericht volgens een in nader overleg door partijen gezamenlijk vast te stellen verkoopstrategie met bijbehorend budget. Partijen zullen binnen 1 (zegge: één) jaar na aanvang van de gemeenschap tot vaststelling van deze verkoopstrategie met bijbehorend budget overgaan.
6. De met de uitvoering van de door partijen vastgestelde verkoopstrategie als bedoeld in lid 5 gepaard gaande kosten, daaronder begrepen die van daarbij in te schakelen adviseurs doch uitgezonderd die van het eigen apparaat, komen voor rekening van de gemeenschap mits passend binnen de verkoopstrategie met de bijbehorende begroting. Het bepaalde in artikel 7 lid 6 en 7 is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.
7. Zodra met instemming van beide partijen overeenstemming met een derde is bereikt over verkoop van het registergoed, is ieder van partijen verplicht terstond medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een koopovereenkomst en aan hetgeen ter uitvoering daarvan nodig is.
8. De uit de verkoop van het registergoed als bedoeld in lid 7 te realiseren (netto) verkoopopbrengst wordt tussen partijen bij helfte verdeeld.

Artikel 13.

1. Indien de in het vorige artikel bedoelde verkoopinspanningen niet vóór afloop van de in artikel 12 lid 1 genoemde periode (maximaal 7 (zegge: zeven) jaren) tot een resultaat leiden waarmee ieder van partijen kan instemmen, zal het registergoed te koop worden aangeboden via een openbare inschrijving of een besloten inschrijving met voorafgaande selectie, en aan de meestbiedende inschrijver worden verkocht.
2. De daarbij te hanteren verkoopprocedure en –bepalingen zullen door partijen alsdan zo spoedig mogelijk nader worden vastgesteld. De leden 4 t/m 8 van artikel 12 alsmede bijlage 5 zijn zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Verdeling en levering van het aandeel-Provincie aan de congregatie

Artikel 14.

1. Indien de in artikel 13 beschreven procedure wordt gevolgd, heeft de congregatie het recht om, bij wijze van verdeling van de gemeenschap, het aandeel-Provincie over te nemen van de Provincie tegen vergoeding van de helft van het door de meestbiedende inschrijver geboden bedrag. Op straffe van verval dient de congregatie binnen 1 (zegge: één) week na de sluiting van de termijn voor inschrijving de provincie schriftelijk in kennis te stellen dat zij gebruik wenst te maken van dit recht. Als de congregatie van dit recht gebruik maakt, wordt derhalve niet overgegaan tot gunning van de verkoop van het registergoed aan de meestbiedende inschrijver. Partijen zullen hiertoe in de in artikel 13 bedoelde verkoopbepalingen een recht van beraad van maximaal één week opnemen.

2. Indien de congregatie tijdig gebruik maakt van haar recht als bedoeld in lid 1 vindt de levering van het aandeel-Provincie aan de congregatie plaats binnen 2 (zegge: twee) maanden na de mededeling van de congregatie dat zij het in lid 1 genoemde recht uitoefent. De provincie verbindt zich alle medewerking te verlenen aan deze levering.
3. De levering van het aandeel-Provincie aan de congregatie als bedoeld in lid 2 geschiedt in de staat waarin het registergoed alsdan bevindt en tegen gelijktijdige betaling door de congregatie van de in lid 1 bedoelde vergoeding, onder verrekening van de op dat moment nog openstaande schulden van de gemeenschap. Het registergoed is met ingang van de levering van het aandeel-Provincie geheel voor rekening en risico van de congregatie. De congregatie vrijwaart de provincie alsdan voor aanspraken van derden enigerlei verband houdende met het registergoed.
4. De kosten verband houdende met de levering van het aandeel-Provincie aan de congregatie als bedoeld in lid 2 zijn voor rekening van de congregatie.

Artikel 15.

1. Gedurende de in artikel 12 lid 1 genoemde periode heeft de congregatie steeds het recht om, bij wijze van verdeling, het aandeel-Provincie over te nemen van de provincie tegen vergoeding van een door partijen nader overeen te komen bedrag.
2. Indien de congregatie aan de provincie kennis geeft van de uitoefening van dit recht en partijen overeenstemming bereiken over de hoogte van de aan de provincie verschuldigde vergoeding, zal de provincie vervolgens binnen twee maanden na het bereiken van die overeenstemming medewerking verlenen aan de levering van het aandeel-Provincie aan de congregatie. Het bepaalde in artikel 14 lid 3 en 4 is van overeenkomstige toepassing op deze levering.
3. In het geval tussen partijen een verschil van inzicht ontstaat over de waardering (peilmoment: datum van verdeling als bedoeld in lid 1) van het registergoed en daarmee van het aandeel-Provincie (50%), zullen partijen ter zake een advies vragen aan een commissie van drie deskundigen. Ieder van partijen benoemt één deskundige, en de beide benoemde deskundigen benoemen gezamenlijk een derde deskundige. Bij de waardering van het registergoed en daarmee van het aandeel-Provincie zal rekening worden gehouden met de aard van de rechtsverhouding tussen partijen en dus ook met de eerder in deze overeenkomst omschreven belangen en doelstellingen van ieder van partijen. Het advies van de commissie over de waardering van het registergoed en daarmee van het aandeel-Provincie is niet bindend voor partijen, doch slechts het vertrekpunt op basis waarvan partijen als redelijk handelende partijen verder onderhandelen.
4. De congregatie zal het in dit artikel bedoelde recht niet uitoefenen uit louter speculatieve motieven. Indien de congregatie binnen 1 (zegge: één) jaar na verwerving van het aandeel-Provincie overgaat tot gehele of gedeeltelijke verkoop van het registergoed aan een derde tegen een hogere koopsom dan de tussen partijen ingevolge dit artikel overeengekomen waardering van het registergoed, zal het verschil alsnog bij helfte tussen partijen worden verdeeld.

Overige bepalingen

Artikel 16.

1. Deze overeenkomst, daaronder begrepen de verkoop van het aandeel-Provincie als bedoeld in artikel 5, wordt aangegaan onder de navolgende opschortende voorwaarden:
 - a. het bisdom verleent goedkeuring tot het aangaan van de overeenkomst door de congregatie;
 - b. Provinciale Staten van de provincie verlenen goedkeuring tot het aangaan van de overeenkomst door de provincie.
2. Ieder van partijen zal al datgene doen dat redelijkerwijs mogelijk is om te bevorderen dat de voorwaarden als bedoeld in lid 1 uiterlijk op 1 januari 2013 in vervulling gaan.

3. Partijen zullen elkaar onmiddellijk informeren zodra de voorwaarden als bedoeld in lid 1 zijn vervuld. Zo spoedig mogelijk daarna zullen partijen uitvoering geven aan de inhoud van deze overeenkomst.
4. In het geval een goedkeuring als bedoeld in lid 1 uitdrukkelijk wordt geweigerd bij besluit van het bisdom resp. van Provinciale Staten vervalt deze overeenkomst en zijn partijen op geen enkele wijze jegens elkaar gebonden, noch zijn zij een vergoeding in verband met de overeenkomst of de niet totstandkoming daarvan verschuldigd aan elkaar, tenzij en voor zover de weigering van een goedkeuring als bedoeld in lid 1 het gevolg is van verwijtbaar handelen of nalaten van een partij in welk geval die partij gehouden is de kosten en schade diensgevolge van de andere partij te vergoeden.

Artikel 17.

1. Het gestelde in deze Overeenkomst laat onverlet de taken en bevoegdheden en de daaruit voortvloeiende verplichtingen en verantwoordelijkheden van (de bestuursorganen van) de Provincie in het kader van (publiekrechtelijke) wet- en regelgeving die van toepassing is op (de uitvoering van) deze overeenkomst.
2. De Provincie kan niet aansprakelijk worden gehouden voor enige tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst indien de tekortkoming voortvloeit uit handelen of nalaten van (een bestuursorgaan van) de Provincie waartoe deze op grond van de in lid 1 van bedoelde taken en bevoegdheden en de daaruit voortvloeiende verplichtingen en verantwoordelijkheden naar haar oordeel is gehouden.

Artikel 18

1. Indien zich omstandigheden voordoen die bij het aangaan van deze overeenkomst niet waren voorzien en die een ongewijzigde voortzetting van deze overeenkomst niet rechtvaardigen, treden partijen in overleg over wijziging van de overeenkomst.
2. Partijen plegen overleg, gericht op het bereiken van overeenstemming, om een voor beide partijen passende regeling te treffen en daaraan inhoud te geven zoveel mogelijk naar de geest en strekking van deze overeenkomst.

Artikel 19.

Deze overeenkomst kan slechts met instemming van beide partijen worden gewijzigd. Indien een partij verzoekt om wijziging, treden partijen binnen twee weken na een dergelijk verzoek in overleg daaromtrent. Een wijziging behoeft de schriftelijke instemming van ieder van beide partijen. Een overeengekomen wijziging wordt als aanhangsel aan deze overeenkomst gehecht.

Artikel 20.

Indien enige bepaling in deze overeenkomst nietig of voor vernietiging vatbaar mocht zijn, dan zullen partijen een vervangende regeling treffen die zoveel mogelijk gelijk is aan de nietige of vernietigde bepaling.

Artikel 21.

1. Indien tussen partijen een verschil van inzicht over de toepassing of uitvoering van deze overeenkomst ontstaat, zullen partijen in overleg treden om dit verschil van inzicht tot een oplossing te brengen.
2. Indien dit overleg niet leidt tot een voor beide partijen adequate oplossing van het geschil, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch.

Artikel 22.

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1: situatietekening(en)

Bijlage 2: huurovereenkomst Stichting Maria-Oord

Bijlage 3: bepalingen en condities verkoop/koop aandeel-Provincie

Bijlage 4: overzichten als bedoeld in artikel 7 lid 4 sub a en sub b

Bijlage 5: randvoorwaarden verkoop registergoed aan een derde

BIJLAGE 3,

behorende bij de participatieovereenkomst (artikel 5) tussen de provincie en de congregatie.
In deze bijlage worden de congregatie resp. de provincie aangeduid als: verkoper resp. koper.

Bepalingen en condities verkoop/koop van het aandeel-Provincie:

Artikel 1.

De ondertekening van de akte van levering van het aandeel-Provincie vindt plaats uiterlijk binnen veertien dagen na het tijdstip waarop de participatie overeenkomst onvoorwaardelijk is geworden, of zoveel eerder of later als partijen nader schriftelijk mochten overeenkomen, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan notariskantoor @ te @.

Artikel 2.

De betaling van de koopprijs en van hetgeen de koper overigens uit hoofde van deze verkoop/koop aan de verkoper is verschuldigd, dient te geschieden vóór het tijdstip van ondertekening van de akte van levering, door creditering van de kwaliteitsrekening van de notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.

Deze betaling geschiedt per valuta van de datum van ondertekening van de akte.

Koper zal zijn gekweten voor de voldoening van het verschuldigde, zodra dit bedrag door de notaris is ontvangen op diens kwaliteitsrekening.

Artikel 3.

1. Het registergoed is voor risico van beide partijen (deelgenoten) gezamenlijk vanaf de datum van ondertekening van de akte van levering. Tot dat tijdstip zal verkoper het registergoed op basis van de thans lopende verzekeringsovereenkomst verzekerd houden. Vanaf dat tijdstip zal de verzekering van het registergoed plaatsvinden door en voor rekening van de gemeenschap.
2. Indien het registergoed gedurende de periode tussen heden en het tijdstip van risico-overgang door een niet aan verkoper toerekenbare tekortkoming ernstig wordt beschadigd of verloren gaat en verkoper dientengevolge haar verplichtingen niet of slechts gedeeltelijk kan nakomen, dan heeft verkoper het recht de participatieovereenkomst zonder meer te ontbinden, in welk geval zij van alle verplichtingen zal zijn bevrijd. Zo verkoper geen gebruik maakt van het hierbedoelde ontbindingsrecht, zal koper uitvoering aan deze overeenkomst geven en het aandeel-Provincie bij de ondertekening van de akte van levering aanvaarden in de (beschadigde) staat waarin het registergoed zich op dat moment bevindt, tezamen met een evenredig aandeel in de rechten die verkoper ter zake van die schade ten tijde van de schadegebeurtenis zal hebben jegens derden (daaronder begrepen de opstalverzekeraar van verkoper), tenzij koper toepassing geeft aan het hierna in lid 3 genoemde ontbindingsrecht.
3. Indien verkoper in geval van tenietgaan of ernstige beschadiging van het registergoed haar verplichtingen niet of slechts gedeeltelijk kan nakomen, zal zij zo spoedig mogelijk nadat het onheil haar bekend is geworden de koper daaromtrent informeren. Koper heeft alsdan gedurende vier weken na de mededeling van het onheil gelegenheid om schriftelijk aan verkoper te kennen te geven dat zij hetzij uitvoering van de participatieovereenkomst verlangt hetzij tot ontbinding daarvan overgaat, in welk laatste geval zij van alle verplichtingen zal zijn bevrijd. Indien verkoper niet tijdig binnen die periode van vier weken laatstgenoemde ontbindingsverklaring heeft ontvangen, zal koper het aandeel-Provincie bij de ondertekening van de akte van levering aanvaarden in de (beschadigde) staat waarin het zich op dat moment bevindt, tezamen met een evenredig aandeel in de rechten die verkoper ter zake van die schade

ten tijde van de schadegebeurtenis zal hebben jegens derden, daaronder begrepen de opstalverzekeraar van verkoper.

Niet als een ernstige beschadiging in de zin van dit lid 3 wordt in elk geval aangemerkt die waarvan de herstellkosten niet meer bedragen dan 20% van de verzekerde waarde.

Artikel 4.

1. Alle met de verkoop, de levering en de overdracht verband houdende kosten, lasten, heffingen en/of belastingen, daaronder begrepen verschuldigde overdrachtsbelasting, omzetbelasting en kadastrale rechten, zijn geheel voor rekening van koper. Koper doet een beroep op de vrijstelling genoemd in artikel 15, lid 1, letter c, van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.
2. Met ingang van de datum van ondertekening van de leveringsakte zijn de lusten en de lasten van het registergoed voor rekening van partijen gezamenlijk, ieder voor de helft met inachtneming van het hieromtrent bepaalde in de participatieovereenkomst. Ter gelegenheid van de ondertekening van de akte van levering van het aandeel-Provincie zal geen verrekening van lusten en lasten, daaronder begrepen de verzekeringspremies, plaatsenvinden, maar op een later tijdstip, bij gelegenheid van de eerstvolgende jaarafrekening tussen partijen op grond van de in de participatieovereenkomst afgesproken beheerregeling.

Artikel 5.

1. Koper zal het aandeel-Provincie met inbegrip van het aandeel in de technische installaties aanvaarden in de (fysieke) staat (van onderhoud) waarin het zich heden bevindt, met welke staat koper volledig bekend is. Koper heeft het registergoed van binnen en van buiten geïnspecteerd. Vóór de levering heeft koper nogmaals gelegenheid tot inspectie van het registergoed, teneinde te controleren of de staat van het registergoed alsdan niet afwijkt van de staat waarin het zich thans bevindt.
2. De eventuele aanwezigheid van zichtbare of onzichtbare gebreken of onvolkomenheden, welke dan ook, geeft koper jegens verkoper geen enkel recht.
Aan verkoper zijn geen verborgen gebreken of onvolkomenheden als bedoeld in dit lid bekend.
3. Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid van eigenschappen, zowel de feitelijke als de juridische, die nodig zijn voor de beoogde toekomstige bestemming en inrichting van het registergoed. Mochten eigenschappen als hier bedoeld ontbreken, dan heeft koper jegens verkoper ter zake geen enkele aanspraak.

Artikel 6.

1. Het aandeel-Provincie zal aan koper worden overgedragen vrij van hypotheek, beslag of inschrijvingen daarvan.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en beperkingen uit overeenkomst die blijkens de aan koper overhandigde aankomsttitels aan het registergoed zijn verbonden, alsmede die welke kenbaar zijn uit de openbare registers of uit de feitelijke situatie ter plaatse.
Voor zover uit genoemde titels blijkt van kettingbedingen die door verkoper aan zijn rechtsopvolgers moeten worden opgelegd, worden deze door koper aanvaard onder dezelfde verplichting om deze op haar beurt aan haar rechtsopvolgers op te leggen.
3. Verkoper is niet bekend met lasten en beperkingen die voor inschrijving in de openbare registers vatbaar zijn maar nog niet zijn ingeschreven.
4. Koper aanvaardt het aandeel in het registergoed in de juridische staat waarin het zich thans bevindt onverminderd het elders in deze overeenkomst en in de participatieovereenkomst bepaalde.

Artikel 7.

1. Voor zover verkoper bekend, zijn er geen publiekrechtelijke lasten of beperkingen op grond waarvan het huidige gebruik van het registergoed is verboden, belemmerd of beperkt.
2. Aan koper is bekend dat een gedeelte van het registergoed is aangewezen als rijksmonument.
3. Voor zover verkoper bekend, is het registergoed niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
4. Voor zover verkoper bekend, is het registergoed niet aangewezen ter onteigening in de zin van de Onteigeningswet.
5. Aan verkoper zijn met betrekking tot het registergoed geen (aankondigingen van) aanschrijvingen vanwege de gemeente of enig nutsbedrijf bekend.
6. Aan verkoper is niet bekend of met betrekking tot het registergoed beschikkingen of bevelen in de zin van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.
7. Met betrekking tot het verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
8. De eventuele aanwezigheid, thans danwel ten tijde van de in artikel 1 bedoelde levering, van publiekrechtelijke lasten of beperkingen, waaronder die genoemd in dit artikel, behoort tot de onderzoeksplicht van koper. Koper heeft jegens verkoper geen enkele aanspraak wegens eventuele aanwezigheid daarvan.

Artikel 8.

1. Het registergoed is thans gedeeltelijk verhuurd aan Stichting Maria-Oord, voor een huurprijs van – op dit moment – € @ per jaar, exclusief servicekosten en eventuele omzetbelasting, volgens huurvoorwaarden die koper volledig bekend zijn.
2. Aan koper zijn kopieën overhandigd van de huurovereenkomst(en) met eventuele bijbehorende allonge(s) en overige voor de huurverhouding relevante bescheiden. Koper verklaart volledig bekend te zijn met de inhoud van deze bescheiden.
3. Er is niet geopteerd voor een met BTW belaste verhuur.
4. Door huurder is aan verkoper geen waarborgsom voldaan.
5. Door huurder zijn aan verkoper geen bankgaranties overhandigd.
6. Verkoper staat ervoor in dat de na transportdatum verschijnende huurvorderingen niet zijn verkocht, bezwaard of beslagen. Evenmin heeft verkoper vooruitbetaling daarvan ontvangen.
7. In de koop is niet begrepen hetgeen waarop de huurder recht kan doen gelden krachtens diens eventuele wegneemrecht.
8. Tussen verkoper en de huurder zijn thans geen rechtsgedingen of arbitrages aanhangig of schriftelijk aangekondigd.
Tot heden zijn door de huurder geen schriftelijke verzoeken of claims tot uitvoering van reparatie of onderhoud van gebreken van ernstige aard, of tot vermindering van de huurprijs, bij verkoper ingediend.

Artikel 9.

1. Voor zover verkoper bekend is, bevat het registergoed geen zichtbare asbesthoudende materialen. Eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, zichtbaar of onzichtbaar, geeft koper jegens verkoper geen enkel recht.
2. Voor zover verkoper bekend is, bevat het registergoed geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen.
Eventuele aanwezigheid in het registergoed van ondergrondse tanks en leidingen en van de (eventuele) gevolgen daarvan, geeft koper jegens verkoper geen enkel recht.

3. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van de grond of van het grondwater van het registergoed van zodanige aard, ernst of omvang dat op grond van de thans van kracht zijnde milieuregelgeving het treffen van maatregelen is vereist.
Eventuele aanwezigheid van verontreiniging van bodem en/of grondwater, van welke aard, ernst of omvang ook, geeft koper jegens verkoper geen enkele aanspraak.
4. Koper heeft desverlangd gelegenheid om voor eigen rekening een ter zake deskundig en in overleg met verkoper aan te wijzen bureau opdracht te geven verkennend onderzoek te doen naar aanwezigheid van bodem- en/of grondwaterverontreiniging in het registergoed, welk onderzoek dient te zijn voltooid en de uitkomst daarvan bekend dient te zijn binnen vier weken na heden doch vóór het in artikel 1 bedoelde tijdstip van levering.
Indien die deskundige verontreiniging van bodem en/of grondwater aantreft die naar het redelijke en objectieve/onpartijdige oordeel van die deskundige op grond van de thans vigerende milieunormen moet worden gesaneerd, heeft koper het recht de participatieovereenkomst te ontbinden door een daartoe strekkende brief met ontvangstbevestiging, indien de objectief begrote kosten van de meest efficiënte saneringsmethode meer dan € @ exclusief BTW bedragen, in welk geval zij van alle verplichtingen zal zijn bevrijd. Zodanige mededeling dient dan uiterlijk binnen 10 dagen na de bekendmaking als bedoeld in de eerste zin van dit lid 4 c.q. na afloop van de daarbedoelde periode door verkoper te zijn ontvangen, bij gebreke waarvan het hier bedoelde recht op ontbinding zonder meer vervalt en koper het aandeel-Provincie dient te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt. Ontbinding door de koper geeft koper geen enkel recht, ook niet op vergoeding van kosten en/of schade.
5. Eventuele aanwezigheid van bodem-/grondwaterverontreiniging die bij het in lid 4 bedoelde onderzoek niet of niet volledig wordt gesignaleerd (zogenoeten restverontreiniging), geeft koper evenmin enige aanspraak jegens verkoper.

Artikel 10.

Partijen zullen in de akte van levering afstand doen van het recht om ontbinding van deze koopovereenkomst te vorderen.

Voor zover mogelijk doet koper alsdan tevens afstand van het recht om deze koopovereenkomst te vernietigen of aanpassing daarvan te verlangen, zo daartoe gronden aanwezig mochten zijn.

Artikel 11.

1. Indien koper, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen in verzuim blijft met de nakoming van de verplichting medewerking te verlenen aan de levering van het aandeel-Provincie, heeft verkoper het recht de participatieovereenkomst te ontbinden. Koper is dan aan verkoper een terstond opeisbare boete verschuldigd van 10% van de koopsom.
2. De in lid 1 omschreven bevoegdheid laat de overige rechten en bevoegdheden van verkoper volledig onverlet, daaronder begrepen het vorderen van nakoming, van aanvullende en/of vervangende schadevergoeding alsmede van wettelijke rente en vergoeding van kosten.

Artikel 12.

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de in de participatie overeenkomst omschreven (opschortende en/of ontbindende) voorwaarden.

Artikel 13.

Verkoper verklaart dat zij aan koper met betrekking tot het registergoed de informatie heeft verstrekt die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Artikel 14.

Verkoper is van oordeel dat het eertijds aan Stichting WSG, gevestigd en kantoorhoudende te Geertruidenberg, hierna te noemen: "WSG", verleende voorkeursrecht tot koop van het registergoed is vervallen althans niet meer kan worden uitgeoefend. Mocht niettemin na heden doch vóór de datum van ondertekening van de leveringsakte blijken van het bestaan van een uitoefenbaar voorkeursrecht ten behoeve van WSG, dan heeft verkoper de gelegenheid om het aan dat voorkeursrecht onderworpen registergoed alsnog aan te bieden aan de voorkeursgerechtigde, overeenkomstig het met deze gemaakte voorkeursbeding, onder opschorting van de in artikel 1 genoemde leveringsdatum. Indien de voorkeursgerechtigde gebruik wenst te maken van de aanbieding en een koopovereenkomst tot stand wenst te brengen, staat het verkoper vrij om de participatieovereenkomst gelijktijdig te ontbinden, in welk geval partijen van alle verplichtingen zullen zijn bevrijd.. Ingeval WSG op of na de datum van ondertekening van de leveringsakte een beroep doet op een uitoefenbaar voorkeursrecht dan zal verkoper koper vrijwaren voor alle schade en kosten voor koper diensgevolge.

BIJLAGE 4,

Behorende bij de participatieovereenkomst (artikel 7 lid 4 sub a en sub b) tussen de provincie en de congregatie.

Overzicht van kosten voor planmatig beheer en onderhoud (artikel 4 lid a) en Overzicht van de benodigde investeringen (artikel 4 lid b) voor noodzakelijke aanpassingen van het complex ten behoeve van de huidige en toekomstige bewoners.

A. Planmatig beheer en onderhoud:

De jaarlijkse kosten hebben betrekking op:

- Onderhoud terrein
 - Onderhoud gebouwen
 - Onderhoud liften
 - Oproepinstallatie brandmelding
 - Buitenschilderwerk
 - Belastingen, verzekeringen
 - Klein onderhoud voor rekening eigenaar
 -
- € 160.000

B. Reservering groot onderhoud

(schilderwerk, technische installaties etc) inclusief kosten deskundigenadvies voor planmatig onderhoud.

€ 50.000

- **Totaal (A) en (B) :** € 210.000

C. Overzicht beoogde investeringen voor innovatie/ modernisering en voorbereiding toekomstige gebiedsontwikkeling.

- Liftinstallatie klooster en modernisering keuken € 300.000
- Strategische planontwikkeling klooster en omgeving € 50.000
- Innovatie investeringen in zorgvoorzieningen € 100.000

Onderschrijdingen bij posten sub C kunnen additioneel worden gebruikt bij de overige posten sub C, indien nodig.

Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting

BIJLAGE 5,

behorende bij de participatieovereenkomst (artikel 12) tussen de provincie en de congregatie.

Randvoorwaarden bij verkoop van het registergoed door partijen aan een derde:

De koper dient de in de considerans van de participatieovereenkomst weergegeven belangen van de congregatie, van huurder Stichting Maria-Oord en van de provincie te onderschrijven en te respecteren. De ter behartiging van die belangen te formuleren verkoopvoorwaarden dienen door de koper te worden geaccepteerd, voor zoveel mogelijk met zakelijke werking zodat ook rechtsopvolgers van de koper daaraan gebonden zijn.

De congregatie, de leden van de congregatie en eventueel andere door de congregatie aangewezen religieuzen moeten zolang als nodig en wenselijk is in het registergoed kunnen blijven wonen, tegen een redelijke (huur)vergoeding voor het gebruik van de woon-/zorgeenheden, welke vergoeding de voor sociale huurwoningen geldende huurprijsgrenzen niet zal overschrijden.

De koper (alsdan verhuurder) zal deze huur niet eenzijdig kunnen beëindigen tegen de wil van genoemde huurders.

De koper (alsdan verhuurder) houdt bij aanpassingen van het complex aan nieuwe behoeften, na beëindiging van het gebruik van individuele woonruimten door de leden van de congregatie, rekening met het ongestoorde genot door de congregatie en haar leden van de overblijvende ruimten.

De koper moet betrokken willen zijn bij de transformatie en ontwikkeling van het omliggende gebied tot woonzorgcomplex(en) met aanduiding aanleun-/zorgwoning ten behoeve van Stichting Maria-Oord.

De door koper/verhuurder te verbouwen ruimten om deze geschikt te maken als woonzorgverblijf voor derden, niet zijnde leden van de congregatie, worden uitsluitend verhuurd met de verplichting voor de huurders om eventuele benodigde zorg af te nemen van Stichting Maria-Oord. Deze verplichting geldt zolang Stichting Maria-Oord huurster is van (een gedeelte van) het registergoed.

Deze opsomming is niet limitatief en kan worden uitgebreid met verdere randvoorwaarden die binnen de toekomstvisie van het registergoed en het omliggende gebied nodig of wenselijk zijn.