

Koopovereenkomst onbebouwde grond

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

_____ te _____ hierna te noemen 'verkoper',

en

2. de te Noordwijk gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Noordwijk, kantoorhoudende te 2201 HW Noordwijk, Voorstraat 42 (postadres: Postbus 298, 2200 AG Noordwijk), te dezen vertegenwoordigd door mw. C.F. van Eijk, teamcoach van de afdeling Onroerende Zaken en als zodanig die gemeente op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, krachtens mandaat conform het mandaatbesluit 2019, rechtsgeldig vertegenwoordigende, de gemeente hierna ook te noemen: 'koper';

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

de Gemeente Noordwijk koopt van de verkoper die aan de gemeente verkoopt:

een perceel grond, gelegen achter de Achterweg 10 en 10a, 2201 AH Noordwijk ZH, groot 8460 m², kadastraal bekend gemeente Noordwijk, sectie H nummer 1392, voor een koopprijs van **45 euro per m²**, bij vervulling van de navolgende voorwaarden gevolgd door twee nabetalingen ter hoogte van **resp. 25 en 20 euro per m²**, hierna ook wel te noemen: 'het verkochte'.

De koop en verkoop geschiedt onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Notariële overdrachtArtikel 1

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notariskantoor Kruis-Sweere te Noordwijk of een plaatsvervanger op een in nader overleg te bepalen datum.
2. De notariële overdracht zal geschieden binnen één maand nadat de gemeenteraad in een rechtsgeldige raadsvergadering het benodigde budget voor de aankoop heeft vastgesteld;

Kosten en Belastingen

Artikel 2

1. Alle kosten van de verkoop, en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. De koper verwacht dat met betrekking tot de levering van het verkochte overdrachtsbelasting verschuldigd is. Deze overdrachtsbelasting is voor rekening van koper.
3. Indien eventuele omzetbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van koper en is deze niet in de koopprijs begrepen.

Betaling en nabetalingen

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen en de verrekening van de door verkoper tijdig vóór het passeren van de akte van levering op te geven zakelijke belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Kopers zijn verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij 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 meer werkdagen verstrijken.
4. De kopers zijn niet verplicht een waarborgsom te betalen of een bankgarantie te stellen.
5. Partijen komen overeen dat de koopprijs voor de voornoemde onroerende zaak bij notariële levering 45 euro per m² bedraagt, derhalve 380.700 euro (zegge: driehonderdtachtig duizend zevenhonderd euro);
6. Indien binnen 25 jaar bij rechtsgeldig besluit van de Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland uitdrukkelijk toestemming wordt verleend aan woningbouw in het Achterweggebied zal koper aan verkoper een nabetaling verschuldigd zijn van 25 euro per m², derhalve 211.500 euro (tweehonderdelf duizend vijfhonderd euro);
7. Indien binnen 25 jaar door de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk op het perceel een woonbestemming wordt vastgesteld en indien en nadat deze woonbestemming onherroepelijk geworden is, zal koper aan verkoper een nabetaling verschuldigd zijn van 20 euro per m², derhalve 169.200 euro (zegge: honderdzesennegentig duizend tweehonderd euro).
8. Na het verlopen van de in lid 6 en 7 genoemde termijnen is de koop definitief geworden tegen de in lid 1 genoemde koopprijs. Na het verstrijken van deze termijnen kan verkoper geen enkele aanspraak meer maken op enige nabetaling of aanvullende vergoeding uit hoofde van dit artikel.

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 4

1. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het huidig en voorgenomen gebruik, als in het tweede lid van dit artikel omschreven, nodig zijn. De voor de koper tijdens de levering kenbare gebreken zijn voor diens risico.
2. De koper is voornemens het verkochte te gebruiken overeenkomstig de huidige bestemming. Aan het perceel wordt door koper tevens een toekomstige woonbestemming toegedacht. Koper is voornemens om hiertoe een bestemmingswijziging in procedure te brengen en om het perceel na de bestemmingswijziging conform de gewijzigde bestemming te gebruiken.
3. De aflevering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering, tenzij anders wordt overeengekomen tussen Partijen. De zorgplicht van de verkoper eindigt per het tijdstip van feitelijke levering.
4. Kopers hebben het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

Juridische levering

Artikel 5

1. Het verkochte wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het verkochte tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.
2. Partijen hebben kennis gegeven van alle hen bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheid, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de 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 vooromschreven rechten werden gevestigd.

Partijen aanvaarden de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaarden partijen uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hen uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaarder belasting betekenen.

Toegang tot het verkochte

Artikel 6

1. In aanmerking nemend dat het verkochte geen zelfstandige aansluiting heeft op de openbare weg, en verkoper eigenaar is van het aangrenzende perceel, kadastraal bekend gemeente Noordwijk, sectie H, nummer 1390, verleent verkoper aan koper op het voornoemde perceel een recht van overpad om te komen en gaan naar het verkochte. Het overpad betreft een ca 4 meter breed grindpad zoals aangegeven op de aangehechte tekening.
2. In aanmerking nemende dat verkoper het verkochte na verkoop in gebruik zal nemen in overeenstemming met hetgeen bepaald in artikel 15 van deze overeenkomst, constateren partijen dat het overpad niet ten alle tijden vrij toegankelijk hoeft te zijn. Partijen komen overeen dat verkoper het in lid 1 bedoelde grindpad moet aanleggen en aanhouden, maar naar eigen inzicht mag gebruiken, met inachtneming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

3. Verkoper is verplicht het in lid 1 bedoelde pad op verzoek van de gemeente binnen 48 uur vrij toegankelijk te maken. Indien het pad niet binnen 48 uur na ontvangst van een dergelijk verzoek vrij toegankelijk is, verbeurt verkoper aan de koper, zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete van €100 euro voor elke 24 uur dat de overtreding voortduurt. In het verzoek geeft de gemeente aan voor welke periode het pad vrij toegankelijk dient te blijven. In het geval van overmacht of een verblijf in het buitenland treden partijen in overleg en is deze boete pas na een periode van twee weken verschuldigd, tenzij partijen hierover andere afspraken maken.

4. De gemeente doet een verzoek zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel niet vaker dan 8 keer per jaar, tenzij dit noodzakelijk is voor het beoogde doel (woningbouw) of vanwege een zwaarwegende reden van algemeen belang.

5. Verkoper verklaart dat hij zijn medewerking zal verlenen aan het vestigen van een zakelijk recht van erfdienstbaarheid op het perceel, kadastraal bekend gemeente Noordwijk, sectie H, nummer 1390 (derhalve het dienend erf), ten behoeve van het in lid 1 van dit artikel overeengekomen recht van overpad. Het recht van erfdienstbaarheid zal worden opgenomen in de notariële akte van levering of in een daartoe bestemde notariële vestigingsakte. De kosten voor het vestigen van dit zakelijke recht komen voor rekening van de koper.

6. Koper zal trachten de overlast door uitoefening van het in lid 1 en lid 2 bedoelde recht van overpad zoveel mogelijk te beperken. Indien overlast ontstaat door het gebruik van het in lid 1 en 2 benoemde recht van overpad, zullen partijen in overleg treden om deze overlast te verhelpen dan wel te doen verminderen. Schade veroorzaakt tijdens het gebruik van het overpad dient hij dit te vergoeden aan verkoper en/of diens rechtsopvolger, een en ander op basis van hetgeen bepaald in het zesde boek van het Burgerlijk Wetboek omtrent de aansprakelijkheid voor schade.

7. Het op grond van deze bepaling tot stand gekomen recht van overpad en het zakelijke recht van erfdienstbaarheid zal komen te vervallen nadat koper door middel van de aankoop van een naastgelegen perceel op een andere wijze gangbare toegang krijgt tot het verkochte. Koper is in dit geval gehouden mee te werken aan het vervallen verklaren van het op grond van lid 2 van deze overeenkomst gevestigde recht van overpad en/of erfdienstbaarheid.

Bodemverontreiniging

Artikel 7

1. Op het verkochte zijn in het verleden werkzaamheden uitgevoerd t.b.v. het verwijderen van bedrijfsmatige opstallen en het verbeteren van de grondkwaliteit. Verkoper verklaart dat hij niet bekend is met enige huidige vorm van bodemvervuiling op het verkochte.
2. Koper behoudt zich het recht voor om binnen drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst voor haar rekening een bodemonderzoek op het verkochte uit te laten voeren, ten behoeve van de toegedachte bestemming (wonen). Indien uit dit bodemonderzoek zou blijken dat er sprake is van een zodanige vervuiling die voor de koper redelijkerwijs niet acceptabel geacht mag worden met het oog op de toegedachte woonbestemming, is de gemeente vrij om op grond hiervan deze overeenkomst te ontbinden. In overleg kunnen partijen er ook voor kiezen om de kosten voor bodemsanering op de verkoopprijs in mindering te brengen.

Garantieverklaringen

Artikel 8

De verkoper verklaart, onverminderd het hiervoor en hierna verklaarde, het volgende:

- a. Hij is bevoegd tot verkoop van het verkochte;
- b. het verkochte is bij de notariële levering geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd

en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;

- c. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en zijn niet ter onteigening aangewezen;
- d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- e. aan de verkoper is van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd, afgezien van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan;
- f. het verkochte is niet betrokken in een (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- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet,
 - 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;

Informatieplicht / onderzoeksplicht

Artikel 9. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar de geldende verkeersopvattingen door haar 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 onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, voor zover deze aan de verkoper thans niet bekend zijn.

Risico-overgang, beschadiging

Artikel 10

- 1. Het verkochte komt eerst voor risico van de verkrijger, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder dan wel later plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de verkrijgende partij. Tot dat moment van levering blijft het verkochte voor rekening en risico van de verkoper;
- 2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht kopers daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 1 genoemde datum van levering:
 - a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper het verkochte aan kopers zal overdragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
of,
 - b. verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken.

Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, hebben de kopers alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maken kopers geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een eventueel gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.

Overgang, overdracht aanspraken

Artikel 11

1. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op kopers per het tijdstip vermeld in de akte van levering van het registergoed, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251, is verkoper verplicht op eerste verzoek van kopers mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan kopers te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van kopers te doen stellen.

Overmaat, ondermaat

Artikel 12

1. In het geval dat de totale door verkoper geleverde oppervlakte van het verkochte meer dan vijf procent (5%) afwijkt (als over- of ondermaat) van de hiervoor vermelde totale oppervlakten van het verkochte, zal verrekening per vierkante meter plaatsvinden op basis van de overeengekomen grondprijs.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 13

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.
2. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van dertig (30) dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
3. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
4. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete bedraagt vijf duizend euro (€5.000,00). Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Bijzondere bepalingen

Artikel 14

1. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is Algemene Termijnenwet van toepassing.
2. In gevallen waarin de bepalingen van deze overeenkomst niet voorzien, worden de door de gemeente vastgestelde 'Algemene verkoopvoorwaarden 2009' van toepassing verklaard (met uitzondering van hoofdstukken 2, 3, 4,5). De algemene verkoopvoorwaarden zijn ter volledigheid bij deze overeenkomst gevoegd (bijlage 5).

Huurovereenkomst

Artikel 15

1. Na de notariële levering van het verkochte zal koper het verkochte in huur uitgeven aan verkoper ten behoeve van niet agrarische doeleinden, te weten: hobbymatig weiland.
2. Ten behoeve van deze niet agrarische huur zullen partijen een afzonderlijke huurovereenkomst opstellen. De volgende bepalingen zijn vanaf notariële levering van kracht en maken in elk geval onderdeel uit van de voornoemde niet agrarische huur overeenkomst:
 - a. De niet agrarische huurovereenkomst kent een aanvankelijke looptijd van 20 jaar, behoudens tussentijdse beëindiging door koper;
 - b. Verkoper/buiklener zal voor de huur een vergoeding verschuldigd zijn aan koper van € 800,- per jaar;
 - c. Verkoper/buiklener gedraagt zich ten aanzien van het verkochte als goed huisvader en zal het verkochte voor eigen rekening en risico onderhouden;
 - d. Het recht op huur is strikt persoonlijk en zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van koper niet overdraagbaar aan derden,
 - e. Vanaf het moment dat de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft genomen ten aanzien van woningbouw op het perceel, kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk de niet agrarische huurovereenkomst met onmiddellijke ingang beëindigen;
 - f. Indien het college van de in sub e bedoelde bevoegdheid gebruikmaakt, dan wel als de niet agrarische huurovereenkomst op enige andere (rechtsgeldige) wijze eindigt is de gemeente niet gehouden tot vergoeding van de schade die verkoper/buiklener of eventuele derden dientengevolge lijden, in welke vorm dan ook.

Domiciliekeuze

Artikel 16

1. Deze overeenkomst en akte(n) zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

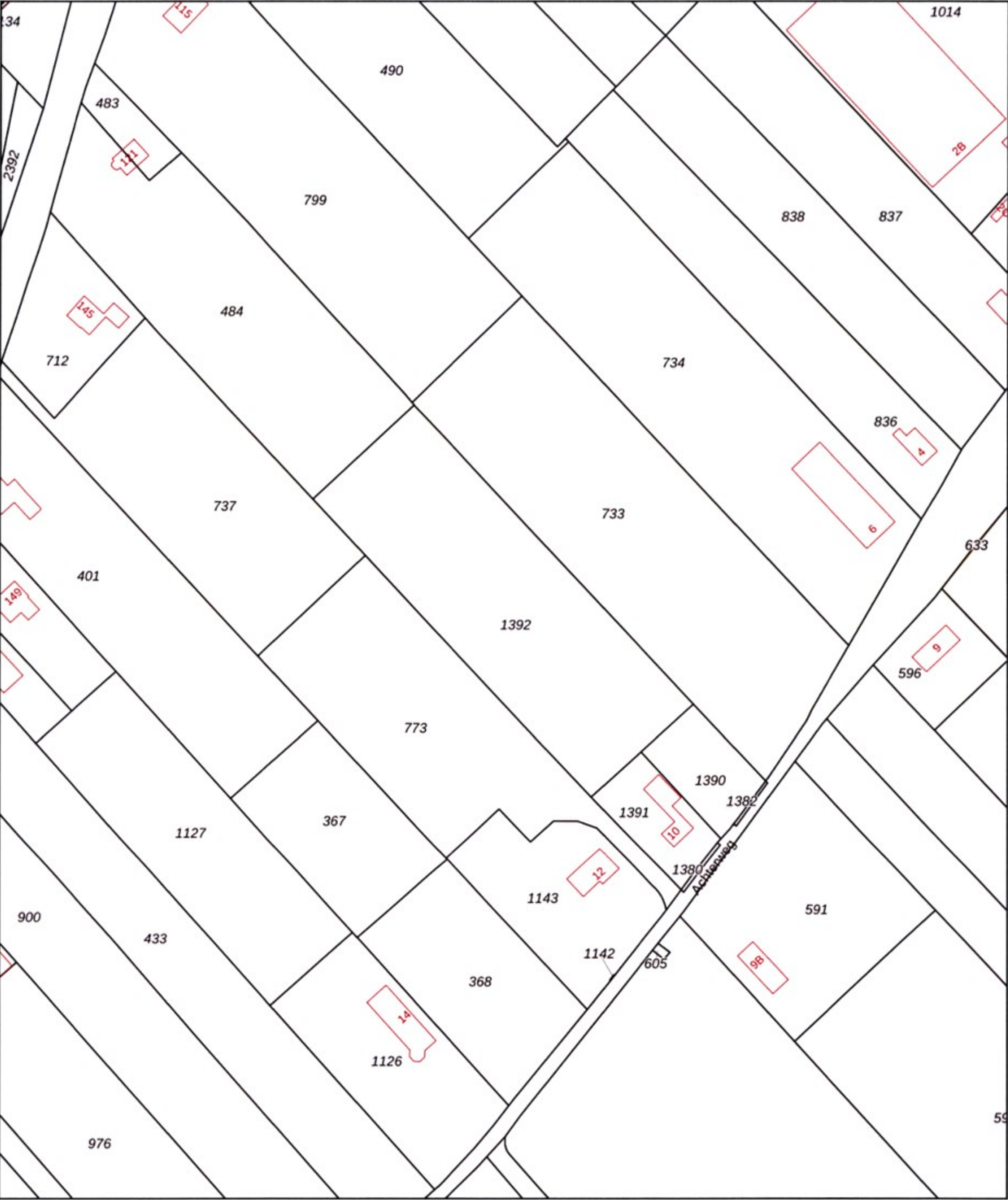
Ontbindende voorwaarden

Artikel 17

1. Deze koopovereenkomst kan door de koper worden ontbonden indien:
 - a. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk vóór 1 januari 2022 besluit om geen uitvoering te geven aan hetgeen bepaald in deze overeenkomst, dan wel op enige andere wijze besluit om aan deze overeenkomst geen medewerking of goedkeuring te verlenen.
 - b. De gemeenteraad van de gemeente Noordwijk vóór 1 april 2022 (1-12-2021) bij rechtsgeldig genomen raadsbesluit besluit om geen uitvoering te geven aan hetgeen bepaald in deze overeenkomst, om geen begrotingswijziging vast te stellen zoals bedoeld in artikel 5 van deze overeenkomst, dan wel indien de gemeenteraad op enige andere wijze besluit om aan deze overeenkomst geen medewerking of goedkeuring te verlenen.
2. De termijn als bedoeld in artikel 16 lid 1 onder b kan eenmalig door de gemeente met een periode van drie maanden worden verlengd. De verlenging dient te worden medegedeeld bij aangetekende brief. Indien verdere verlenging noodzakelijk is, treden partijen hierover in overleg.
3. Indien deze ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van deze overeenkomst.
4. Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde goedkeuring.
5. Partijen hebben geen recht op enige (schade)vergoeding wegens de ontbinding van de overeenkomst op grond van dit artikel, behoudens hetgeen bepaald in artikel 13 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Noordwijk,





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Noordwijk
Sectie	H
Perceel	1392

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 december 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers