
Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Naritaweg 221, 1043 CB Amsterdam Sloterdijk

Postadres: Postbus 58174, 1040 HD Amsterdam

Telefoon: 030-692 61 11

Planeenheid: Hollands duin

Object: Noordwijk

Relatienummer: **Relatienummer**

Overeenkomstnummer: **Overeenkomstnummer**

Versienummer: V01.03.on.17.1



Koopovereenkomst

Grond met of zonder gebouwen

De ondergetekenden:

1. comparitie mandaathouder ###

hierna te noemen: 'Staatsbosbeheer',

en:

2. Koper(s) Echtgeno(o)t(e) of partner

Naam	.....	.....
Voornamen	.....	.....
Geboren op/te	.....	.....
Straat, huisnummer	.....	.....
Postcode, woonplaats	.....	.....

Burgerlijke staat	.....	.....
Legitimatie	.....	.....

hierna (gezamenlijk) te noemen: 'Koper'

óf, indien de wederpartij een rechtspersoon is:

###, statutair gevestigd te statutair gevestigd en kantoorhoudende te ### aan de ###, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ###, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer/mevrouw ###,

hierna te noemen: 'Koper'

Staatsbosbeheer en Koper hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen" en ieder voor zich te noemen: "Partij",

overwegende dat:

- Staatsbosbeheer eigenaar is van het perceel inclusief de zich daarop bevindende schuur(tje) gelegen aan de Randweg te Noordwijkerhout, kadastraal bekend gemeente Noordwijk, sectie A, nummers 4017, totaal groot 0.31.04 ha hierna te noemen: “**het Object**” dat wordt gebruikt als grasland;
- het object conform het vigerende bestemmingsplan ‘Duinrand’ (NL.IMRO.0575.BPDuinrand-GU01) bestemd is voor agrarisch gebruik;
- op het object een oud(e) schuur(tje)/schuilplaats staat waar in het verleden paarden in hebben gestaan;
- het object anno 2018 minder/niet goed past bij de doelstellingen van Staatsbosbeheer en daarom wordt verkocht;
- Staatsbosbeheer zal het Object aan Koper verkopen, in welk verband Partijen

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Verkochte

Staatsbosbeheer verkoopt aan Koper, die koopt van Staatsbosbeheer, het perceel inclusief schuur(tje), gelegen aan de Randweg te Noordwijkerhout, kadastraal bekend gemeente Noordwijk, sectie A, nummers 4017, totaal groot 0.31.04 ha, partijen genoegzaam bekend, hierna te noemen: “**het Verkochte**”, tegen een koopsom van totaal € ###,- (zegge: ### euro).

Artikel 2. Kosten, belastingen en zakelijke lasten

1. De kosten van overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht, de kosten van de notariële akte van levering en de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van Koper.
2. Voor zover omzetbelasting (BTW) is verschuldigd, is deze niet in de in artikel 1.1 van deze koopovereenkomst vermelde koopprijs inbegrepen en zal deze door Koper worden voldaan.
3. De zakelijke lasten en/of baten van het Verkochte komen vanaf het moment van het passeren van de in artikel 3.1 van deze koopovereenkomst bedoelde notariële akte van levering voor rekening van Koper.

Artikel 3. Overdracht

1. De voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden uiterlijk op 2 maanden na het door beide partijen ondertekenen van deze overeenkomst, of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen.

2. De voor overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. ### of een notaris verbonden aan notariskantoor ###, kantoor houdende aan de ### te (###)###.

Artikel 4. Betaling koopprijs

1. De betaling van de koopprijs voor het Verkochte en de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de in artikel 3.2 van deze koopovereenkomst bedoelde notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de voor de voor overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering door creditering van de kwaliteitsrekening van de in artikel 3.2 van deze koopovereenkomst bedoelde notaris.
3. Uitbetaling aan Staatsbosbeheer zal eerst plaatsvinden, zodra de in artikel 3.2 van deze koopovereenkomst bedoelde notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het passeren van de voor de overdracht van het Verkochte notariële akte van levering niet bekend waren.

Artikel 5. Waarborgsom/bankgarantie (vervallen)

Artikel 6. Verplichtingen Staatsbosbeheer, aanvaarding lasten en beperkingen door Koper

1. Staatsbosbeheer is verplicht Koper het Verkochte te leveren, met alle daarbij behorende (zakelijke) rechten en aanspraken (waaronder, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen) en voorts een recht van eigendom te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort noch vernietigd kan worden; en
 - b. niet bezwaard is met pandrechten, beslagen en hypotheken (noch inschrijvingen daarvan).
2. Staatsbosbeheer zal het Verkochte leveren met geen andere lasten en beperkingen, die het gebruik zouden kunnen hinderen, dan die blijken uit de openbare registers. Koper verklaart hierbij van de openbare registers kennis te hebben genomen en de eventueel daarin genoemde rechten, verplichtingen en beperkingen te aanvaarden.
3. Voor zover aan Staatsbosbeheer bekend, is het Verkochte:
 - a. niet betrokken in een ruilverkavelings-, land- of herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen;
 - b. niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing bedoeld in artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - c. niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 7. Verklaringen Koper

1. Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij door Staatsbosbeheer genoegzaam in staat is gesteld om onderzoek uit te voeren ten aanzien van het Verkochte.
2. Koper verklaart te hebben geconstateerd dat er ten aanzien van het Verkochte geen staat of eigenschappen zijn die het door koper voorgenomen gebruik beperken, belemmeren of onmogelijk maken. Alle aan Partijen kenbare en niet kenbare gebreken die aan het toekomstig gebruik in de weg zouden kunnen staan, komen voor rekening van Koper.
3. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat Staatsbosbeheer niet beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.
4. Het eventueel realiseren van een bestemmingswijziging en/of een andere wijziging, zodat het Verkochte op een andere wijze zou kunnen worden gebruikt dan grasland/agrarisch, komt geheel voor rekening en risico van Koper. Het niet kunnen realiseren van zojuist bedoelde wijziging, levert geen grond op voor ontbinding van deze koopovereenkomst.
5. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat Staatsbosbeheer het Verkochte niet (recent) zelf heeft gebruikt en dat Staatsbosbeheer Koper derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het Verkochte waarvan Staatsbosbeheer op de hoogte zou zijn geweest als Staatsbosbeheer het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van Koper komen.

Artikel 8. Feitelijke levering, overdracht aanspraken

1. De feitelijke levering en aanvaarding van het Verkochte vindt plaats ten tijde van het passeren van de in artikel 3 van deze koopovereenkomst bedoelde notariële akte van levering, geheel leeg en ontruimd, vrij van huur, pacht en gebruik.
2. Feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst bevindt.
3. Het Verkochte is met ingang van het moment van het passeren van de notariële akte van levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
4. Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is Staatsbosbeheer verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, Koper hiervan schriftelijk in kennis te stellen.
5. Indien het Verkochte door overmacht vóór het moment van het passeren van de in artikel 3 van deze koopovereenkomst bedoelde notariële akte van levering, wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat met als gevolg dat het Verkochte in zijn geheel niet meer geschikt zijn voor het feitelijke gebruik, heeft Koper de mogelijkheid om deze koopovereenkomst te ontbinden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor het moment van de zojuist bedoelde overdracht:

- a. Koper nakoming van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval Staatsbosbeheer – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs – aan Koper op de overeengekomen dag van overdracht van het Verkochte, het Verkochte aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke Staatsbosbeheer ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden toekomen; dan wel
 - b. Staatsbosbeheer verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van overdracht van het Verkochte of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van overdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a toegekende recht, in welk geval de overdracht van het Verkochte plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.
6. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Staatsbosbeheer ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, zonder dat Staatsbosbeheer tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats ten tijde van het passeren van de voor overdracht vereiste notariële akte van levering, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt. Staatsbosbeheer verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 9. Bodem

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Staatsbosbeheer heeft onderzoek laten verrichten naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van 3 november 2017 met 'documentcode: 17F473.RAP001.WL' uitgevoerd door LievenseCSO. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Staatsbosbeheer verwijst naar dit- aan deze koopovereenkomst gehechte - onderzoeksrapport(en) voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte. Staatsbosbeheer is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat de bodem niet verontreinigd is.

3. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van Staatsbosbeheer indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van het passeren van de in artikel 3 van deze koopovereenkomst bedoelde notariële akte toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover Staatsbosbeheer Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
4. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een partijen ten tijde van het passeren van de in artikel 3 van deze koopovereenkomst bedoelde notariële akte niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het Verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door Staatsbosbeheer vergoed. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van het passeren van de in artikel 3 van deze koopovereenkomst bedoelde notariële akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van het passeren van de in artikel 3 van deze koopovereenkomst bedoelde notariële akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Staatsbosbeheer.

Artikel 7:23 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing. Er kunnen op grond van dit artikel in het Burgerlijk Wetboek meerdere termijnen spelen:

- A. de termijn waarop de verontreiniging wordt ontdekt of behoort te worden ontdekt;
- B. de termijn, na ontdekking, waarbinnen de verontreiniging bekend moet worden gemaakt;
- C. de termijn, na bekendmaking, waarbinnen de rechtsvordering aanhangig moet zijn gemaakt. (verjaring na 2 jaar).

De termijn van tien jaar zoals genoemd in artikel 9.4 van deze koopovereenkomst slaat op de termijn bedoeld onder A.

5. Behoudens omstandigheden genoemd in artikel 9.3 komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van het passeren van de in artikel 3 van deze koopovereenkomst bedoelde notariële akte voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van één van Partijen ten tijde van het passeren van de in artikel 3 van deze koopovereenkomst bedoelde notariële akte in het Verkochte onbekende verontreiniging.

Artikel 10. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Een Partij is in verzuim indien één van Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze koopovereenkomst en de nakoming daarvan na schriftelijke ingebrekestelling gedurende acht dagen uitblijft.
2. Indien een Partij in verzuim is, heeft de andere Partij het recht hetzij nakoming te vorderen, hetzij deze koopovereenkomst door middel van een schriftelijke verklaring, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden.
3. Na het verstrijken van de in artikel 10.1 van deze koopovereenkomst bedoelde termijn, verbeurt de Partij die in verzuim is ten behoeve van de wederpartij, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een terstond opeisbare boete gelijk aan 10% van de koopprijs ad € ### (zegge: ### euro), onverminderd het recht om binnen één jaar na de ingebrekestelling – ongeacht of de boete is verbeurd of niet – een aanvullende schadevergoeding te vorderen.
4. Indien de Partij die in verzuim is na in gebreke te zijn gesteld binnen de in artikel 10.1 van deze koopovereenkomst alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 11. Ontbindende voorwaarden

1. Deze koopovereenkomst kan door Staatsbosbeheer worden ontbonden, indien na het ondertekenen van deze koopovereenkomst en vóór het moment waarop de in artikel 3.2 van deze overeenkomst bedoelde notariële akte wordt verleden, ten aanzien van het Verkochte of een gedeelte daarvan een aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeente is geschied.
2. Deze koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat voor het aangaan van deze overeenkomst de benodigde ministeriële goedkeuring wordt verleend een en ander zoals bepaald in artikel 3 lid 4 en lid 5 van de Wet verzelfstandiging Staatbosbeheer.
3. De Partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de eerste werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief.
4. Indien deze koopovereenkomst op grond van artikel 8.5 of artikel 11.1 van deze koopovereenkomst wordt ontbonden, is Staatsbosbeheer nimmer gehouden enige boete dan wel schadevergoeding aan Koper te voldoen.

Artikel 12. Slotbepalingen

1. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het Verkochte zal aan geen van Partijen het recht geven tot het vorderen van een vermeerdering of vermindering van de overeengekomen koopprijs.
2. Indien twee of meer personen kopers zijn, zijn zij allen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
3. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
5. Staatsbosbeheer verklaart onherroepelijk last en volmacht te geven aan alle kandidaat-notarissen en/of medewerkers werkzaam bij het kantoor van de in artikel 3 van deze koopovereenkomst genoemde notaris om met recht van substitutie voor en namens Staatsbosbeheer de op grond van deze koopovereenkomst te verlijden notariële akte van levering te ondertekenen en verder alles te verrichten wat ter zake voorgeschreven mocht nodig zijn, nadat Staatsbosbeheer het ontwerp van die akte heeft goedgekeurd.

Aldus overeengekomen en in 2-voud opgemaakt, per pagina geparafeerd en ondertekend:

(plaats)

(plaats)

(datum)

(datum)

(handtekening Staatsbosbeheer)

(handtekening koper(s))

De volgende bijlagen zijn aan deze koopovereenkomst gehecht:

- o kadastrale kaart
- o bodemrapport