

---

**Staatsbosbeheer**

Bezoekadres: Naritaweg 221, 1043 CB Amsterdam Sloterdijk

Postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Telefoon: 030-692 61 11

Planeenheid: Haarlemmermeer

Object: Westeinderplassen

Relatie: .....

Transactienummer: VGT059227

Zaak: Z20-447

Versienummer: **V01.03.on.17.1**

---



## Verkoopovereenkomst

Grond met of zonder gebouwen

### De ondergetekenden:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw mr. M.A. Kuiper,

hierna te noemen: '**Staatsbosbeheer**', en

2. ....

hierna te noemen: '**koper**'.

Staatsbosbeheer en koper hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen',

### overwegende:

- Staatsbosbeheer is eigenaar van het perceel, gelegen aan het Jaagpad nabij Uithoorn/ de Kwakel, kadastraal bekend als gemeente Uithoorn, sectie D nummer(s) 4663, welk object wordt gebruikt als grasland;
- Staatsbosbeheer tot taak heeft om natuur- en recreatiegebieden die Staatsbosbeheer in eigendom heeft te beheren en duurzaam in stand te houden. Bovengenoemd perceel niet (meer) begrensd is binnen het NatuurNetwerkNederland en/of is aangewezen als Natura 2000 gebied. Derhalve het beheer en duurzame instandhouding van dit perceel geen taak is van Staatsbosbeheer en het perceel kan worden vervreemd;
- Staatsbosbeheer een perceel dat niet meer nodig is voor de taakstelling middels een openbare inschrijving aan de markt heeft aangeboden, en **koper** in het kader van deze inschrijving is gegund;
- Staatsbosbeheer zal het bedoelde object aan koper verkopen.

### verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Staatsbosbeheer verkoopt aan koper, die koopt van Staatsbosbeheer, het perceel, partijen genoegzaam bekend:

Kadastrale omschrijving			Oppervlakte		
gemeente	sectie	nr	ha	a	ca
Uithoorn	D	4663	2	37	84
<b>Totaal</b>			<b>2</b>	<b>37</b>	<b>84</b>

hierna te noemen: 'het verkochte', tegen een koopsom van totaal € ..... zegge: ..... (..... euro), hierna te noemen: '**de koopsom**'.

Het verkochte zal door koper worden gebruikt als cultuurgrond.

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 ....., uiterlijk op ..... of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen. De notaris ten overstaan van wie de voorbedoelde akte zal worden verleden wordt hierna in deze overeenkomst aangeduid als 'de notaris'. De notariële akte van levering zal hierna in deze overeenkomst kortheidshalve worden aangeduid als 'de akte'.

**Op deze overeenkomst zijn de navolgende voorwaarden van toepassing.**

#### **Artikel 1. Kosten, belastingen en zakelijke lasten**

1. De kosten van de overdracht zijn voor rekening van koper. Onder die kosten worden in ieder geval begrepen het kadastraal recht, de kosten van de akte en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting.
2. Voor zover omzetbelasting (BTW) is verschuldigd, is deze niet in de in koopsom inbegrepen en zal deze apart door koper worden voldaan.
3. De zakelijke lasten voor- en de baten van het verkochte komen vanaf het moment van het passeren van de akte voor rekening van koper.

#### **Artikel 2. Betaling koopsom**

1. De betaling door koper van de koopsom voor het verkochte en de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht al het verschuldigde over te maken naar de kwaliteitsrekening van de notaris vóór het ondertekenen van de akte van levering, die nodig is voor de voor overdracht van het verkochte.

3. Uitbetaling door de notaris aan Staatsbosbeheer zal pas kunnen gebeuren, wanneer de notaris onderzoek bij de openbare registers heeft gedaan en daarbij is gebleken dat de overdracht heeft plaatsgevonden zonder inschrijvingen die bij het passeren van de akte nog niet bekend waren.

### **Artikel 3. Lasten en beperkingen**

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. Staatsbosbeheer is voorts verplicht 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 deze overeenkomst en 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.

### **Artikel 4. Verklaringen koper**

1. Koper verklaart 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 en risico van koper.

### **Artikel 5. Feitelijke levering, overdracht aanspraken**

1. De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats op het moment van het passeren van de akte, tenzij partijen in de voorwaarden van deze overeenkomst of naderhand anders overeenkomen.
2. De feitelijke levering en aanvaarding vinden plaats in dezelfde staat waarin het zich op het moment van sluiten van deze koopovereenkomst bevindt.
3. Het verkochte dient bij de feitelijke levering geheel leeg en ontruimd te zijn. Dit geldt, in afwijking van lid 2, ook wanneer dit op het moment van sluiten van deze koopovereenkomst nog niet het geval is.
4. Bij de feitelijke levering en aanvaarding dient het verkochte vrij van huur, jacht, pacht en ander gebruik te zijn.

## **Artikel 6. Overgang risico, schade, overdracht aanspraken**

1. Koper draagt het risico voor het verkochte vanaf het moment van het passeren van de akte. Wanneer de feitelijke levering op een eerder moment plaatsvindt dan het passeren van die akte, dan gaat het risico over op de koper op het moment van feitelijke levering.
2. Wanneer het verkochte wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat vóór het moment waarop het risico overgaat op de koper, dan zal Staatsbosbeheer koper hiervan schriftelijk op de hoogte brengen uiterlijk binnen 48 uur nadat dit aan Staatsbosbeheer bekend is geworden.
3. Wanneer het verkochte vóór het moment waarop het risico overgaat op de koper als gevolg van overmacht wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, waardoor het verkochte in zijn geheel niet meer geschikt is voor het feitelijke gebruik, dan kan koper deze koopovereenkomst ontbinden.
4. In plaats van de ontbinding die in lid 3 wordt bedoeld, kan koper in die situatie ook nakoming van deze koopovereenkomst verlangen. In dat geval zal de levering van het verkochte aan koper, door het passeren van de akte, doorgaan op de overeengekomen dag. De levering vindt dan plaats in de staat waarin het verkochte zich dan bevindt. Staatsbosbeheer is in dit geval geen bijzondere tegenprestatie verschuldigd en koper blijft de overeengekomen koopsom verschuldigd. Wel zal Staatsbosbeheer alle rechten die Staatsbosbeheer jegens derden heeft ter zake van de schade aan koper overdragen. Daarbij gaat het met name om rechten die voortvloeien uit verzekeringen.
5. Lid 3 geldt niet wanneer Staatsbosbeheer toezegt de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van overdracht van het verkochte of, wanneer dat later is, binnen vier weken na het ontstaan van de schade. In het laatste geval schuift een eerder overeengekomen dag van overdracht op naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken.
6. Vindt het herstel, bedoeld in lid 5, niet ten genoegen van koper plaats, dan treden partijen hierover in overleg. Leidt dit overleg niet tot een in redelijkheid aanvaardbare oplossing, dan kan koper deze koopovereenkomst alsnog ontbinden, onverminderd de mogelijkheid van lid 4. Bij toepassing van de in lid 4 bedoelde mogelijkheid vindt de overdracht van het verkochte plaats op de overeengekomen datum of, wanneer dat later is, uiterlijk zes weken na het ontstaan van de schade.

## **Artikel 7. 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 is ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst niet bekend met feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat.

3. Staatsbosbeheer onderzoek heeft laten verrichten naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging door Antea  
Het rapport van 13 april 2021 wijst uit dat er geen sprake is van bodemverontreiniging.
4. Ter zake van:
  - a. het in lid 3 bedoelde onderzoek;
  - b. het eventuele verdere bodemonderzoek;
  - c. de eventuele sanering;
  - d. de ter zake in de notariële akte op te nemen bepalingen
  - e. het moment waarop de notariële akte gepasseerd kan worden;
  - f. ten tijde van de overdracht onbekende verontreiniging die nadien bekend wordt;
  - g. andere aspecten van bodemverontreiniging die voor de verkoop relevant zijn;zijn de Gedragslijnen inzake bodemverontreiniging in Staatseigendommen (Ministerie van VROM, 25 september 2009) leidend. Partijen stemmen ermee in dat in de notariële akte artikelen worden opgenomen overeenkomstig de bepalingen uit een van de bijlagen D, E, F of G van de bedoelde Gedragslijnen, al naar gelang de situatie die van toepassing is. Partijen verklaren afdoende bekend te zijn met de inhoud van de bedoelde Gedragslijnen en bijlagen.

#### **Artikel 8. Overdracht aanspraken**

In deze koopovereenkomst is, voor zoveel 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 akte, 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. Bedenktijd bij koop van een woning NIET VAN TOEPASSING**

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing wanneer de koper (mede) een woning van Staatsbosbeheer koopt en een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
2. De door partijen ondertekende koopovereenkomst of een afschrift daarvan wordt aan de koper ter hand gesteld.
3. Gedurende drie dagen de door partijen ondertekende koopovereenkomst of een afschrift daarvan aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden.
4. De in lid 3 bedoelde bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst of een afschrift daarvan aan koper ter hand is gesteld.

5. Indien de in lid 3 bedoelde bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, dan wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
6. De in lid 3 bedoelde bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

#### **Artikel 10. Toepasselijk recht, hoofdelijkheid**

1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Indien twee of meer personen kopers zijn, zijn zij allen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **Artikel 11. Overdracht**

Staatsbosbeheer verklaart onherroepelijk last en volmacht te geven aan alle kandidaat-notarissen en/of medewerkers werkzaam bij het kantoor van de notaris om met recht van substitutie voor en namens Staatsbosbeheer de op grond van deze koopovereenkomst te verlijden akte te ondertekenen en verder alles te verrichten wat ter zake voorgeschreven mocht nodig zijn, nadat Staatsbosbeheer het ontwerp van die akte heeft goedgekeurd.

#### **Artikel 12. Waarborgsom/bankgarantie**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichting, zal koper uiterlijk op 1 augustus 2021:

als waarborgsom storten bij notaris een bedrag van € .....,- (zegge: ..... Euro, zijnde 10% van de koopsom). Deze waarborgsom zal behoudens ontbinding van deze koopovereenkomst op basis van het in deze koopovereenkomst bepaalde en behoudens het bepaalde in artikel 2 in mindering strekken op de koopsom.

2. Over de in lid 1 bedoelde waarborgsom wordt door Staatsbosbeheer geen rente vergoed. Als de notaris over deze waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente toe aan koper.
3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal de in lid 1 bedoelde waarborgsom van rechtswege als boete als bedoeld in artikel 19 van de koopovereenkomst aan Staatsbosbeheer zijn verbeurd. In geen geval zal koper beslag leggen op de waarborgsom of bankgarantie of de bankgarantie op een andere wijze blokkeren.

#### **Artikel 13. Lasten en beperkingen**

1. Voor zover aan Staatsbosbeheer bekend of uit de voorwaarden van deze overeenkomst niet anders blijkt, 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 3.1 van de Erfgoedwet;
  - c. *niet* opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
  
2. Ter zake van het verkochte zijn jachtrechten verhuurd aan derden. De betreffende overeenkomst is in kopie aan deze koopovereenkomst gehecht. Voor de inhoud van deze rechten en de betreffende locaties wordt daarnaar verwezen. Koper verklaart hiermee genoegzaam bekend te zijn en zal ter zake de rechten en plichten van Staatsbosbeheer overnemen.

#### **Artikel 14. Verschil tussen werkelijke en opgegeven grootte**

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 koopsom.

#### **Artikel 15. Verklaringen koper**

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 16. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

1. Van verzuim is sprake indien één van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze koopovereenkomst en de nakoming daarvan na schriftelijke ingebrekestelling door de andere partij 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 lid 1 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 koopsom 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 lid 1 genoemde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
5. De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
  - a. indien koper in gebreke blijft, het bedrag van de door koper verbeurde boete uit de bij de notaris bedoelde waarborgsom of uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan Staatsbosbeheer te betalen;
  - b. indien Staatsbosbeheer in gebreke blijft, de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen of de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden;
  - c. indien het geval van lid 4 zich voordoet is de notaris verplicht de waarborgsom als boete aan Staatsbosbeheer te betalen;
  - d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

#### **Artikel 17. Ontbindende voorwaarden**

1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op 1 december 2020 koper voor de financiering van het verkochte voor een bedrag van: € ..... (zegge: .....euro) geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft verkregen.
2. Deze koopovereenkomst kan door Staatsbosbeheer worden ontbonden, indien na het ondertekenen van deze koopovereenkomst en vóór het moment waarop de akte wordt verleden ten aanzien van het verkochte of een gedeelte daarvan een aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten is geschied.
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 6 lid 3, artikel 20 lid 2 of artikel 28 wordt ontbonden, is Staatsbosbeheer nimmer gehouden enige boete dan wel schadevergoeding aan koper te voldoen. De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
  - a. de door koper reeds gestorte waarborgsom aan koper terug te storten; of
  - b. de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden.

**Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en ondertekend:**



---

(plaats)

---

(plaats)

---

(datum)

---

(datum)

---

(handtekening Staatsbosbeheer)

---

(handtekening koper)

De volgende bijlagen, door partijen geparafeerd, zijn aan deze koopovereenkomst gehecht en maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

- Kadastrale kaart(en)
- Laatste akte(n) van levering
- Bodemonderzoeksrapport

Kadastrale kaart

Lv referentie: moulflw



12345 Deze kaart is noordgetoet  
Parcelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voortloopte kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bekouwing

Schaal 1: 2000  
Kadastrale gemeente Urthoom  
Sectie D  
Perceel 4965



Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 2021  
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers  
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 databankrecht.