



KOOPOVEREENKOMST

Nr.: 24.015419 Dossier: E09374

1. Het hoogheemraadschap van Rijnland, gevestigd te (2333 CM) Leiden, Archimedesweg 1 (Postbus 156, 2300 AD), vertegenwoordigd door de heer drs. R.A.M. van der Sande, dijkgraaf, hierna te noemen: "Rijnland",

en

2. [*]
wonende aan de [*] te (1234AB) [*], hierna ook te noemen: "koper",

Rijnland en koper hierna gezamenlijk te noemen: "partijen"

Verklaren te zijn overeengekomen

Artikel 1 Koop

Rijnland verkoopt aan koper, die van Rijnland koopt:

een perceel grond met opstallen plaatselijk bekend als **Hoofdweg 562-564 te Hoofddorp**, kadastraal bekend gemeente **Haarlemmermeer**, sectie **AK**, nummers **3531, 3532, 3534** en **3535**, met een totale oppervlakte van circa **14.790 m²**, zoals op bijgevoegde tekening met arcering is aangegeven (**bijlage 1**) en dat onder het vigerende omgevingsplan de bestemming / functie van **Bedrijf** heeft met daarop (gedeeltelijk) de nadere functieaanduidingen '**bedrijfswoning**' en '**nutsbedrijf**' en door koper zal worden gebruikt als bedrijfsterrein binnen die bestemming,

bovengemelde onroerende zaken hierna te omschrijven als "het verkochte".

Met betrekking tot perceel Haarlemmermeer AK 3534 is een extra bepaling opgenomen in artikel 5.2 van deze overeenkomst.

Artikel 2 Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt € [*] kosten koper (notariskosten, waaronder kosten voor eventuele volmacht, recherche- en bankkosten, kadasterkosten, overdrachtsbelasting en, indien van toepassing, btw) (zegge: [*] euro).

Artikel 3 Algemene voorwaarden

- Op deze koopovereenkomst zijn de "Algemene verkoopvoorwaarden hoogheemraadschap van Rijnland 2024" (hierna: "de algemene voorwaarden") van toepassing, behoudens voor zover daarvan in deze koopovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het verkochte niet mogelijk is (**bijlage 3**).
- De inhoud van deze algemene voorwaarden is partijen bekend. Koper heeft een exemplaar van de algemene voorwaarden ontvangen.

Artikel 4 Waarborgsom/bankgarantie

- Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk twee weken na ondertekening van onderhavige overeenkomst op de

kwaliteitsrekening van de notaris als waarborgsom een bedrag te storten van tien procent (10%) van de koopprijs onder vermelding van de naam van koper en het adres van het verkochte. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

2. In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste 12 maanden na de hiervoor in het eerste lid genoemde datum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
3. De waarborgsom en de rente zullen, behoudens ontbinding van deze overeenkomst ingevolge artikel 7 van de algemene voorwaarden, met de koopprijs worden verrekend.
4. In het geval dat koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator deze overeenkomst niet in stand wil laten, zal de hiervoor genoemde waarborgsom dan wel bankgarantie van rechtswege als (deel van de) boete zoals bedoeld in artikel 7 van de algemene voorwaarden aan Rijnland zijn verbeurd.
5. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is het in artikel 7 van de algemene voorwaarden bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Verklaringen partijen

1. Voor zover aan Rijnland bekend:
 - bevat het verkochte **geen** verontreiniging die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
 - zijn er ten aanzien van het verkochte **geen** beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming dan wel op grond van afdeling 19.2a van de Omgevingswet genomen door het bevoegd gezag;
 - zijn er door de overheid of door nutsbedrijven **geen** verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het verkochte voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
 - is het verkochte **niet** gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing als
 - o Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - o als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan dan wel omgevingsplan.
2. Boven het perceel Haarlemmermeer AK 3534 bevindt zich een deel van de naastgelegen skibaan. Voor dit eigendom van anderen is geen zakelijk recht gevestigd. Het is echter niet gezegd dat de opstal (skibaan) om die reden niet mag overhangen tot op het verkochte. Enige beperking in het gebruik van het verkochte vanwege het overhangen van de opstal (skibaan) tot over het verkochte komt niet voor rekening en risico van Rijnland.
3. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de verkoopinformatie die Rijnland voorafgaand in het kader van de verkoopprocedure openbaar heeft gemaakt (**bijlage 4**). Koper begrijpt en aanvaardt de inhoud daarvan, in het bijzonder waar uit deze informatie een totstandkomingsvoorbehoud van deze overeenkomst en beperkingen van het gebruik van het verkochte volgen.
4. De enkele verklaring dat partijen niet bekend zijn met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of Rijnland.

Artikel 6 Risico's verontreiniging

Het verkennend bodemonderzoek van 31 december 2023 (**bijlage 5**) heeft uitgewezen dat er geen verontreiniging aanwezig is die ten nadele strekt van het huidige gebruik. Voor

zover het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 1 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen, komt dit voor rekening en risico van koper. Rijnland aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid dienaangaande.

Artikel 7 Onderhoud

1. Rijnland is verantwoordelijk voor het buitengewone en gewone onderhoud van de watergang. De waterschapsverordening van Rijnland en de Legger oppervlaktewateren zijn hierop van toepassing.
2. Het buitengewoon onderhoud is het op – de voorgeschreven – diepte en breedte houden van de watergang door te baggeren. De voorgeschreven afmetingen staan in de Legger oppervlaktewateren.
3. Onder gewoon onderhoud valt:
 - het verwijderen van (overtollige) waterplanten;
 - het verwijderen van drijfvuil, kroos, ingevallen bladeren, overhangende takken, gezonken voorwerpen en overige zaken die de aan- en afvoer en berging van water hinderen;
 - het schoonhouden van duikers, waterdoorgangen onder wegen of andere constructies die bedoeld zijn om wateren met elkaar te verbinden;
 - het ophalen van ingetrapte en/of ingezakte oevers.
4. Voor zover Rijnland verantwoordelijk is voor het gewone onderhoud van de watergang, is koper verplicht het vuil (bijvoorbeeld overtollige waterplanten, takken en baggerspecie) op de oever te ontvangen.

Artikel 8 Kabels en leidingen

1. Koper is bekend met het feit dat zich in het verkochte kabels, leidingen en/of rioleringen (kunnen) bevinden. In verband met het laatste duldt koper hierbij onvoorwaardelijk het recht van nuts- en telecombedrijven alsmede van Rijnland, hierna tezamen ook te noemen: "de nutsbedrijven", tot het hebben, onderhouden, (ver)leggen, vervangen en/of verwijderen van betreffende kabels, leidingen en/of rioleringen op, in, aan of boven het verkochte.
2. Aan het in eerste lid genoemde recht van de nutsbedrijven zijn voor koper de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. koper zal zich onthouden van elke handeling waardoor, met behulp van de in het verkochte aanwezige kabels, leidingen en/of rioleringen, het te verrichten energie-, water- en/of datatransport kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen en/of goederen en zal in het bijzonder op de plaats waar de kabels, leidingen en/of rioleringen in de grond aanwezig (kunnen) zijn, geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel kabels of leidingen aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan een derde toestemming tot zulk een handeling verlenen, tenzij koper hiervoor voorafgaande toestemming verkrijgt van de nutsbedrijven. Elke schade die aan de kabels, leidingen en/of rioleringen ontstaat door overtreding van de in dit artikel genoemde bepalingen, komt voor rekening van koper;
 - b. koper moet dulden dat de nutsbedrijven (en/of door hen aan te wijzen derden) toegang verkrijgen om de betreffende kabels, leidingen en/of rioleringen te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen, en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar het oordeel van de nutsbedrijven herstel- of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, de nutsbedrijven en door hen aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot het verkochte met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met koper te bepalen wijze.
3. De nutsbedrijven kunnen de bedongen rechten en verplichtingen overdragen aan derden.

4. Indien koper wenst dat kabels, leidingen en/of rioleringen worden verlegd, dient koper hiervoor voorafgaande toestemming te verkrijgen van de nutsbedrijven. De kosten van verlegging komen geheel voor rekening van koper.
5. De in dit artikel genoemde verplichtingen worden zo veel mogelijk gevestigd als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Voor zover de in dit artikel genoemde verplichtingen niet kunnen worden gevestigd als kwalitatieve verplichtingen, is koper verplicht het bepaalde in dit artikel bij iedere vervreemding van het geheel of een gedeelte van het verkochte, daaronder begrepen het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of gerechtigde op te leggen in de vorm van een kettingbeding, dit op straffe van het betalen van een boete aan Rijnland zoals hierna in het zesde lid vermeld. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt koper zich jegens Rijnland in dat geval tot het bedingen van de nieuwe eigenaar of gerechtigde dat ook deze het bepaalde in dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Rijnland het beding aan.
6. Bij verzuim in de nakoming van enige in dit artikel genoemde verplichting verbeurt koper aan Rijnland een boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), te voldoen binnen veertien dagen nadat Rijnland deze boete aanmaant. Koper is in verzuim door het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit het onderhavig artikel, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe is vereist, zodat de bedongen boete terstond kan worden gevorderd.

Artikel 9 Opschortende voorwaarde (Didam) en ontbindende voorwaarde

1. De overeenkomst komt pas tot stand op het moment dat Rijnland het voornemen tot het sluiten van een overeenkomst met een derde partij op transparante wijze heeft gepubliceerd én Rijnland na het verstrijken van 20 kalenderdagen, gerekend vanaf de datum van publicatie, geen bezwaren tegen het voornemen tot het sluiten van een overeenkomst heeft ontvangen dan wel de bezwaren op enig moment daarna worden ingetrokken. Rijnland meldt aan koper als er geen bezwaren zijn geuit dan wel als deze zijn ingetrokken.
2. Zijn er dergelijke bezwaren, dan deelt Rijnland die met koper en beoordeelt Rijnland of het deze bezwaren gegrond acht. ~~Rijnland kan dan alsnog voor de openbare biedingsprocedure kiezen. Het is geheel ter beoordeling van Rijnland of het die keuze maakt. In het hier bedoelde geval komt de overeenkomst ook niet tot stand.~~
3. In het geval Rijnland de bezwaren ongegrond acht, doet het daarvan mededeling aan de derde en geeft het die derde een (verval)termijn waarbinnen de derde een procedure aanhangig kan maken. Indien deze derde geen procedure aanhangig maakt, komt de overeenkomst tot stand direct na verstrijken van de hier in de eerste zin van dit lid bedoelde vervaltermijn. Als deze derde een gerechtelijke procedure aanhangig maakt, geldt dat de overeenkomst tot stand komt direct nadat het rechterlijk oordeel dat de bezwaren ongegrond zijn, onherroepelijk is geworden. In het geval de rechter oordeelt dat de bezwaren gegrond zijn, dan ook is deze overeenkomst niet tot stand gekomen. Rijnland is niet gehouden in appel te gaan van een oordeel van een voorzieningenrechter in eerste aanleg. Koper staat dat vrij.
4. Koper heeft jegens Rijnland in geen van de hier bedoelde situaties aanspraak op enige vorm van schadevergoeding.
5. Deze koopovereenkomst kan door Rijnland worden ontbonden indien uiterlijk 1 jaar na de datum van totstandkoming als bedoeld in de eerste drie leden van dit artikel, door koper de notariële akte van levering niet is getekend. Artikel 7, eerste en tweede lid van de algemene voorwaarden zijn op deze bepaling van toepassing. De boetebepaling in artikel 7, tweede lid van de algemene voorwaarden is niet van toepassing.

Artikel 10 Nadere afspraken

Zoals benoemd in artikel 2.1. van de algemene voorwaarden, heeft koper het recht om de notaris aan te wijzen. De akte zal passeren bij het volgende notariskantoor [*].

Bijlagen

1. Bij deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gevoegd, die onderdeel uitmaken van deze overeenkomst en die bij ondertekening van deze overeenkomst mede door partijen zullen worden geparafeerd:
 - Bijlage 1:** Tekening van het verkochte
 - Bijlage 2:** Meerwaardeclausule en anti-speculatiebeding
 - Bijlage 3:** Algemene verkoopvoorwaarden Hoogheemraadschap van Rijnland 2024
 - Bijlage 4:** Openbare verkoopinformatie
 - Bijlage 5:** Verkennend bodemonderzoek van 31 december 2023
2. In geval van strijdigheid tussen de tekst van deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert de tekst van deze overeenkomst. In het geval bijlage 3, al dan niet gedeeltelijk, wordt toegevoegd aan de overeenkomst, vormt deze bijlage een onlosmakelijk deel van en staat zij gelijk aan deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt en getekend,

Leiden

Datum:

te

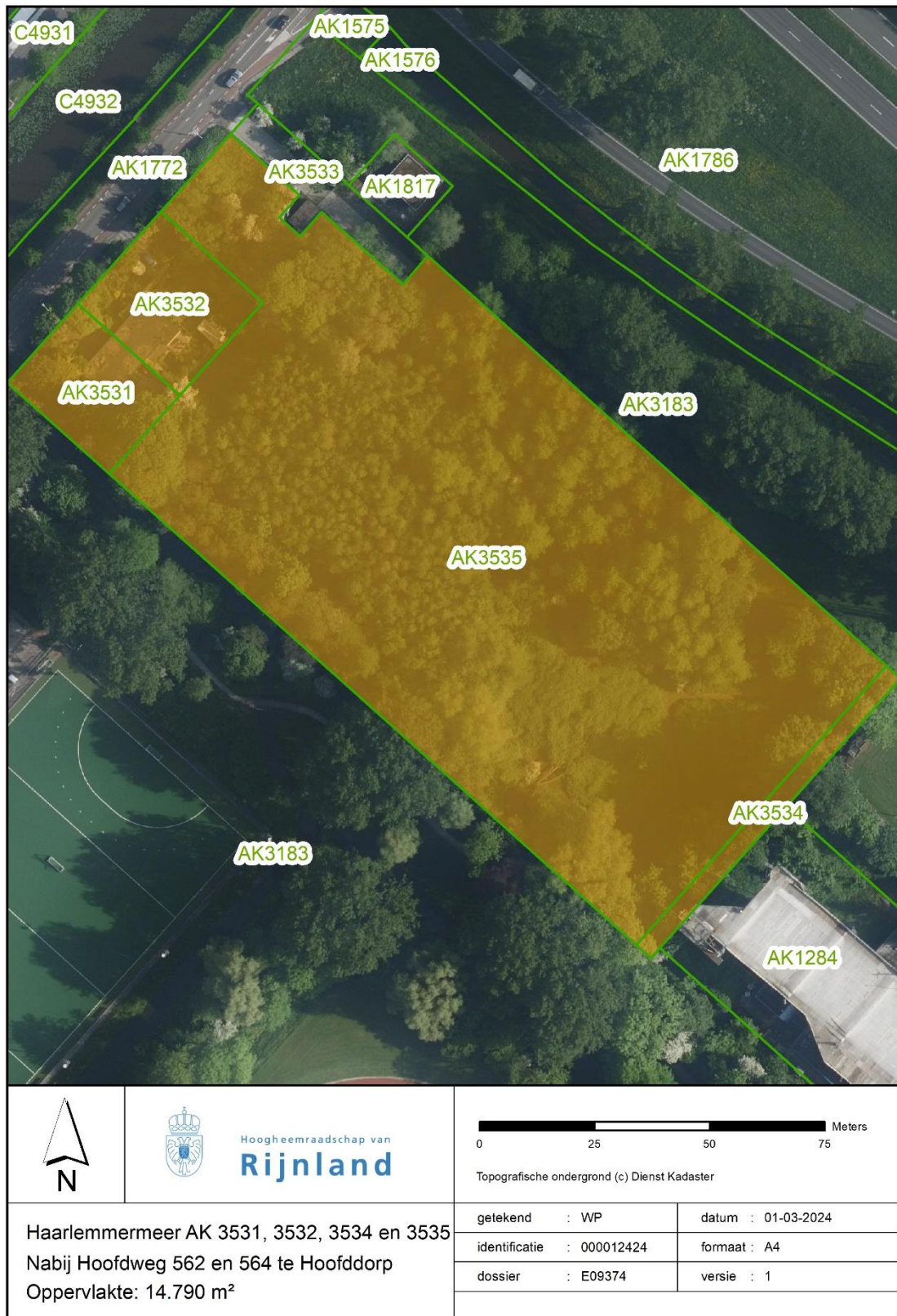
Datum:

De heer drs. R.A.M. van der Sande
Dijkgraaf

naam:

CONCEPT

Bijlage 1



Bijlage 2

Meerwaardeclausule

1. Indien binnen tien (10) jaar na het passeren van de notariële akte ter uitvoering van de onderhavige koopovereenkomst, voor het verkochte, of een gedeelte daarvan, de huidige (planologische) bestemming/functie van de grond, zijnde "Bedrijf, nutsbedrijf", wordt gewijzigd in een andere bestemming/functie, waardoor de grond een meerwaarde verkrijgt ten opzichte van de huidige waarde, dan zal koper dit zo spoedig mogelijk aan Rijnland melden en aan Rijnland 100% van de meerwaarde vergoeden.
2. Onder wijziging van de bestemming/functie wordt in dit artikel bedoeld:
 - a. iedere wijziging van de huidige bestemming/functie van het verkochte zoals vermeld in het ~~vigerende omgevingsplan~~ bestemmingsplan "Hoofddorp Oost" van de gemeente Haarlemmermeer, vastgesteld op 5 juni 2013 dat inmiddels onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan van de gemeente Haarlemmermeer.
 - b. het besluit tot het toestaan van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa), voor zover in dat besluit een andere bestemming/functie dan "Bedrijf, nutsbedrijf" wordt toegekend aan het verkochte.
3. Onder meerwaarde wordt in dit artikel verstaan het verschil tussen de waarde van het verkochte, of dat deel waarvoor de bestemmings-/functiewijziging geldt, direct vóór bestemmings-/functiewijziging en de waarde van het verkochte ná bestemmings-/functiewijziging.
4. De meerwaarde wordt door partijen in onderling overleg vastgesteld waarbij elk der partijen zich door een taxateur van eigen keuze kan laten bijstaan. Iedere partij betaalt de kosten van zijn eigen taxateur.
5. Indien dit overleg niet binnen zes weken na het inschakelen van de taxateurs leidt tot overeenstemming wordt de meerwaarde als volgt vastgesteld: de taxateurs van iedere partij zullen samen in overleg een derde taxateur benoemen. De eigen taxateurs en de aldus benoemde derde taxateur stellen gezamenlijk de meerwaarde bindend ~~tussen partijen~~ vast. De kosten van de derde taxateur worden door partijen voor gelijke delen gedragen.
6. De af te dragen 100% van de meerwaarde zal koper binnen vier weken na vaststelling van de meerwaarde zoals bedoeld in de vorige leden, overmaken op een door Rijnland aan te geven rekeningnummer.
7. Van een bewijsstuk van voldoening van de meerwaarde wordt bij vervreemding een kopie aan de notariële akte gehecht.
8. Partijen verplichten zich het bepaalde in dit artikel woordelijk op te nemen in de notariële akte. Koper is verplicht het bepaalde in dit artikel bij iedere vervreemding van het geheel of een gedeelte van het verkochte binnen de in het eerste lid van dit artikel genoemde termijn, daaronder begrepen het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of gerechtigde op te leggen ten behoeve van Rijnland en daartoe een bepaling in de notariële akte op te nemen in de vorm van een kettingbeding, dit op straffe van het betalen van een boete aan Rijnland, zoals hierna in het negende lid van dit artikel vermeld, met de bevoegdheid van Rijnland om daarnaast nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt koper zich jegens Rijnland tot het bedingen van de nieuwe eigenaar of gerechtigde dat ook deze het bepaalde in dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Rijnland het beding aan.
9. Bij verzuim in de nakoming van enige in dit artikel genoemde verplichting verbeurt koper aan Rijnland een boete van € 1.000.000,- (zegge: één miljoen euro) vermeerderd met de CPI-prijsindex alle huishoudens (2015 = 100) vanaf de datum van het ondertekenen van de notariële akte. Koper is in verzuim door het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit het onderhavig artikel, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe is vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding van eventueel meer geleden schade terstond

kunnen worden gevorderd. Partijen sluiten de werking van artikel 6:92, tweede lid, van het BW uit.

10. Uit de bepalingen van het onderhavige artikel kan nimmer volgen dat Rijnland een vergoeding aan koper verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens een negatieve meerwaarde.

Anti-speculatiebeding

1. Indien koper of door diens rechtsofvolger onder algemene of bijzondere titel, hierna ook te noemen: "vervreemder", het voornemen heeft het verkochte te vervreemden, is hij verplicht vooraf schriftelijke toestemming te verkrijgen van Rijnland of zijn rechtsofvolger onder algemene titel, hierna ook te noemen: "gerechtigde".
2. Indien het verkochte binnen vijftien (15) jaar na het passeren van de notariële akte ter uitvoering van onderhavige overeenkomst, door koper of door diens rechtsofvolger onder algemene of bijzondere titel, hierna ook te noemen: "vervreemder", wordt vervreemd, is vervreemder verplicht dit aan Rijnland of zijn rechtsofvolger onder algemene titel, hierna ook te noemen: "gerechtigde", mede te delen.
3. Vervreemder dient in het in lid twee van dit artikel genoemde geval, de meerwaarde als bedoeld in lid 8 van dit artikel af te dragen aan de gerechtigde;
4. De vervreemder zal ter verkrijging van toestemming van de gerechtigde een schriftelijk verzoek indienen bij de gerechtigde, onder overlegging van een kopie van de door partijen getekende overeenkomst waaruit blijkt van de voorgenomen vervreemding. De gerechtigde zal binnen vier (4) weken na ontvangst van een in het eerste lid van dit artikel bedoeld verzoek tot toestemming van vervreemder haar besluit schriftelijk aan vervreemder kenbaar maken. Indien gerechtigde niet binnen vier (4) weken na ontvangst van het verzoek haar besluit kenbaar maakt, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. De gerechtigde zal de in eerste lid van dit artikel bedoelde toestemming niet weigeren, behoudens in geval van dringende redenen. De gerechtigde zal in zijn schriftelijke antwoord mededelen of, en zo ja, welk bedrag aan meerwaarde door de vervreemder dient te worden afgedragen.
5. Onder vervreemding in de zin van dit artikel wordt verstaan elke overdracht krachtens verkoop, schenking, ruil, huurkoop, inbreng of andere overeenkomst welke als titel van (economische dan wel juridische) eigendomsoverdracht is te beschouwen alsmede toedeling krachtens verdeling aan een ander, dit laatste alleen voor zover deze verkrijger meer dan zijn onverdeelde aandeel verkrijgt. Niet als vervreemding is te beschouwen een gedwongen overdracht, zoals de executie na beslag of door een hypothecaire schuldeiser, (vervreemding ter voorkoming van) onteigening of het opleggen van een gedoogplicht voor werken in het kader van groot openbaar belang ten behoeve van infrastructuur, waterveiligheid en basisvoorzieningen.
6. Onder vervreemding in de zin van dit artikel wordt tevens verstaan de overdracht of inbreng van (een gedeelte van) de aandelen in het kapitaal van vervreemder aan/in een andere (rechts)persoon, anders dan in het kader van een interne reorganisatie van een groep vennootschappen.
7. In geval van vervreemding in de zin van het zesde lid van dit artikel of wanneer geen prijs is bedongen ten aanzien van de vervreemding of wanneer de gerechtigde bewijst dat de prijs bij de vervreemding lager is dan de reële economische waarde van het verkochte, zal de marktwaarde in het vrije economische verkeer van het verkochte op het moment van de overdracht of inbreng worden vastgesteld door een door de gerechtigde aan te wijzen taxateur. De door de taxateur vastgestelde waarde zal gelden als koopprijs bij vervreemding in de zin van dit artikel.
8. Onder meerwaarde in de zin van dit artikel wordt verstaan: het verschil tussen de koopprijs (exclusief kosten koper) die de vervreemder bij zijn vervreemding (doorverkoop) realiseert en de (ver)koopprijs die vervreemder bij zijn verkrijging is overeengekomen.
 - De eerste vijf jaar na passering van de notariële akte wordt de te verrekenen meerwaarde jaarlijks met 10% verlaagd naar uiteindelijk 50% na het vijfde jaar.
 - Na de eerste vijf jaar wordt de te verrekenen meerwaarde jaarlijks met 5% verlaagd, zodat vijftien jaar na de verkoop het anti-speculatiebeding vervalt.

9. De meerwaarde zal door de vervreemder uiterlijk op de dag van de (economische dan wel juridische) eigendomsoverdracht aan de gerechtigde worden vergoed.
10. Indien het verkochte in eigendom overgaat op een ander dan de gerechtigde zonder dat sprake is van vervreemding in de zin van dit artikel en zonder dat sprake is van een gedwongen overdracht (executie), zal de vervreemder de uit onderhavig artikel voor hem voortvloeiende verplichtingen aan de nieuwe verkrijger moeten opleggen, zodanig dat de verplichtingen van de vervreemder ten behoeve van de gerechtigde op deze nieuwe verkrijger gaan rusten. Dezelfde verplichting rust eveneens op de vervreemder als het verkochte krachtens verdeling wordt toebedeeld, wanneer de onderhavige clause niet van toepassing is op deze toedeling.
11. Bij vervreemding van een gedeelte van het verkochte - zoals bij inbreng in mede-eigendom - zal het vorenstaande van toepassing zijn naar evenredigheid van het vervreemde gedeelte tot het geheel van het verkochte. Voor het niet vervreemde gedeelte van het verkochte blijft alsdan het bepaalde in het dit artikel van toepassing.
12. De vervreemder is verplicht de gerechtigde zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te stellen van een vervreemding in de zin van dit artikel doch uiterlijk binnen vier weken na het sluiten van een daartoe strekkende overeenkomst en in ieder geval vóór de juridische levering. Indien sprake is van overdracht onder algemene titel zal de rechtsopvolger van de vervreemder gehouden zijn zo spoedig mogelijk nadat overgang heeft plaatsgevonden de gerechtigde daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De vervreemder zal op eerste verzoek van gerechtigde inzage geven in de relevante akte(n).
13. Bij verzuim in de nakoming van enige in dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt de vervreemder aan de gerechtigde een boete van € 250.000,- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) vermeerderd met CPI-prijsindex alle huishoudens (2015 = 100) vanaf de datum van het ondertekenen van de leveringsakte, onverminderd het recht van de gerechtigde om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van de werkelijk geleden schade. Partijen sluiten de werking van artikel 6:92, tweede lid, van het BW uit. De vervreemder is in verzuim door het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit onderhavig artikel na in gebreke te zijn gesteld, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade terstond kunnen worden gevorderd. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk door middel van een aangetekende brief waarbij een termijn van acht dagen voor nakoming zal worden gegeven.
14. Uit de bepalingen van het onderhavige artikel kan nimmer volgen dat Rijnland een vergoeding aan koper verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens een negatieve meerwaarde.

Bijlage 3



Algemene verkoopvoorwaarden Hoogheemraadschap van Rijnland 2024

Artikel 1 Algemene bepalingen

1. Geldigheid

Deze algemene voorwaarden behoren bij en zijn onderdeel van de koopovereenkomst tussen het hoogheemraadschap van Rijnland en zijn wederpartij(en) ten aanzien van de verkoop van grond, berm en water waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

2. Aanhaling

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene verkoopvoorwaarden Hoogheemraadschap van Rijnland 2024".

3. Bijzondere bepalingen

Indien en voor zover noodzakelijk kunnen, in afwijking van deze algemene voorwaarden, bijzondere bepalingen in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Artikel 2 Overdracht

1. Notariële akte, notaris

De notariële akte wordt ondertekend op een door partijen te bepalen tijdstip, ten overstaan van een door koper aangewezen notaris zoals opgenomen in de koopovereenkomst.

2. Kosten

Alle kosten die voortvloeien uit en betrekking hebben op deze eigendomsoverdracht zijn voor rekening van koper.

3. Feitelijke levering

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte geschiedt op het moment van de ondertekening van de notariële akte van levering zoals weergegeven in Artikel 2.1, tenzij tussen partijen een ander tijdstip is overeengekomen of koper het verkochte reeds in gebruik heeft, in welk geval de feitelijke levering en aanvaarding plaatsvindt per het overeengekomen tijdstip of het tijdstip waarop het gebruik door koper een aanvang heeft genomen.

4. Risico-overgang

Het verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de notariële akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

Vanaf het moment van feitelijke levering zullen zakelijke lasten, zowel het eigenaars- als gebruikersgedeelte, voor rekening van koper komen ongeacht op wiens naam de betreffende aanslag is gesteld.

Artikel 3 Betaling koopsom/baten, lasten, belastingen, heffingen

1. Betaling koopsom

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de notariële akte.

2. Baten, lasten, belastingen, heffingen

De baten, lasten, belastingen en heffingen komen met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht zoals bedoeld in artikel 2.1, tenzij partijen een ander tijdstip

overeenkomen, voor rekening van koper. De dan lopende baten, lasten, belastingen en heffingen worden per die datum tussen partijen naar rato van tijd verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

Artikel 4 Staat van het verkochte/gebruik/aanvaarding rechten en lasten

1. Bestaande toestand, beperkingen

Het verkochte wordt aan koper in eigendom overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op het verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen.

Koper aanvaardt voorts uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op het verkochte rusten, een en ander voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorafgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op het verkochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. Koper aanvaardt tot slot alle lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar (kunnen) zijn en/of voor koper geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

2. Gebruik

Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het normale gebruik zoals vermeld in de koopovereenkomst. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal het verkochte op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Rijnland staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

3. Aanvaarding rechten en lasten

Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheek, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en plichten.

Rijnland heeft kennisgegeven van alle haar bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in Artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

Aan Rijnland zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in Artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend.

Koper aanvaardt de hiervoor genoemde lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar (kunnen) zijn en/of voor koper geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

Artikel 5 Garanties/verklaringen Rijnland

1. Garanties Rijnland

Rijnland garandeert:

- dat zij bevoegd is tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de notariële akte van levering;
- dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens een aanbiedingsplicht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;

2. Verklaringen Rijnland

Rijnland verklaart voorts dat, voor zover aan Rijnland bekend:

- het verkochte niet is opgenomen in een aanwijzing door Rijnland als bedoeld in de Omgevingswet;
- het verkochte niet is betrokken in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
- met betrekking tot het verkochte geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies;

De bovengenoemde verklaringen van Rijnland hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor koper ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.

Artikel 6 Over- en ondermaat

De vermelding van de oppervlakte van het verkochte houdt slechts een aanduiding in. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

Artikel 7 Ontbinding/ingebrekestelling

1. Ontbinding

Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

2. Ingebrekestelling

Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Ingebrekestelling dient schriftelijk te geschieden bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van vijfentwintig procent (25%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op schadevergoeding en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

3. Nakoming

Indien de wederpartij geen gebruik maakt van het recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in Artikel 7.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van één procent (1%) van de koopsom met een maximum van vijfentwintig procent (25%) van de koopsom, onverminderd het recht op schadevergoeding en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van vijfentwintig procent (25%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op schadevergoeding en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

4. Schadevergoeding bij nakoming

Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

5. Einde boetes

Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van Artikel 7.2 en/of Artikel 7.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van het verkochte heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge Artikel 7.3 zijn verbeurd,

blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens Artikel 7.2 en/of Artikel 7.3 (nadat de koopsom is betaald en het verkochte aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

Artikel 8 Hoofdelijkheid

Indien koper twee of meer personen zijn, geldt het volgende:

- a.** zij kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b.** zij verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c.** zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 9 Woonplaatskeuze

Partijen kiezen voor de uitvoering van de koopovereenkomst en haar gevolgen woonplaats voor wat betreft Rijnland aan de Archimedesweg 1 te Leiden (2333 CM) en voor wat betreft koper ten kantore van de notaris.

Artikel 10 Termijnen

Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 11 Toepasselijk recht/bevoegde rechter

1. Toepasselijk recht

Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

2. Bevoegde rechter

Geschillen tussen Rijnland en koper worden voorgelegd aan de bevoegde rechter. Dit gebeurt pas nadat is geprobeerd op informele wijze een oplossing te vinden voor het geschil.

Artikel 12 Persoonsgegevens

1. De door Rijnland verkregen persoonsgegevens worden opgenomen in een geautomatiseerd bestand. Rijnland zal deze gegevens alleen gebruiken in verband met deze overeenkomst.

2. Partijen verklaren toestemming aan de notaris te verlenen in de zin van de Algemene verordening gegevensbescherming om al de informatie in te winnen, welke de notaris nuttig of noodzakelijk acht met betrekking tot de in deze overeenkomst genoemde rechtshandelingen.