

Verkoopovereenkomst



11 apr 2024 / 001015



Registratienummer

24.0280798

De partijen,

publiekrechtelijk rechtspersoon Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, rechtsgeldig vertegenwoordigd door R.G. Rozemeijer, in zijn hoedanigheid van clusterhoofd Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken, hierna aangeduid als 'het hoogheemraadschap', welk hoogheemraadschap hierna (ook) wordt aangeduid als: 'verkoper'

en

publiekrechtelijk rechtspersoon Gemeente Wormerland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J. Michel-De Jong, in haar hoedanigheid van burgemeester, hierna aangeduid als 'koper'

Achtergrond

- Het hoogheemraadschap is vol eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Wormer, sectie F, nummer 6288 (hierna: het perceel).
- Het perceel is gelegen langs de waterkering De Veerdijk te Wormer en maakt voor de helft deel uit van het waterstaatswerk.
- Het perceel is onderdeel van de transformatielocatie Zaandriehoek.
- De gemeente heeft in oktober 2022 een voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- Op basis van het gevestigde voorkeursrecht zijn partijen tot overeenstemming gekomen over verkoop van het perceel aan de gemeente.
- Het perceel ligt al langere tijd braak en is nooit in feitelijk gebruik geweest bij verkoper, anders dan gedeeltelijk als waterstaatswerk.

Het verkochte

Verkoper verklaart aan koper te hebben verkocht en koper verklaart van verkoper te hebben gekocht:

het perceel, kadastraal bekend gemeente Wormer, sectie F, nummer 6288, groot 1.310 m², zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening van het Kadaster met datum 20 februari 2024, hierna te noemen 'het verkochte'.

Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt: € 786.000 exclusief BTW en overige belastingen, zegge: zevenhonderdzesentachtig duizend euro.



De koop is gesloten onder de volgende bedingen.

Notariële akte van levering

Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering wordt verleden ten overstaan van notaris Zaan Notarissen te Wormerveer op een nader door beide partijen overeen te komen datum doch uiterlijk op 15 juli 2024.

Kosten en belastingen

Artikel 2

Alle kosten van de overdracht -waaronder begrepen de belastingen, het kadastrale recht, onderzoek bevoegdheden en eventuele doorbelasting negatieve rente- zijn voor rekening van koper. Eveneens komen voor rekening van de koper de kosten van eventuele (gedeeltelijke) hypothecaire doorhalingen.

Betaling

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via de kwaliteitsrekening van de notaris.
2. Koper zal de koopprijs overmaken op de kwaliteitsrekening op zodanige wijze dat deze uiterlijk om 10.00 uur op de datum als genoemd in artikel 1 op de kwaliteitsrekening is bijgeschreven.
3. Uitbetaling vindt eerst plaats, 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.

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 4

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper geschiedt in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.
Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het nader in deze overeenkomst bepaalde.
2. De feitelijke levering van het verkochte geschiedt in beginsel bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
3. De feitelijke levering van het verkochte geschiedt vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten.
4. Voor zover in het verkochte leidingen, kabels en buisleidingen aanwezig zijn, zal koper de daarmee verband houdende verplichtingen bij de juridische levering van het verkochte van verkoper overnemen, zich verbinden deze na te komen en verkoper vrijwaren voor iedere vordering ter zake.
5. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.
6. De huidige bestemming van het verkochte is 'Gemengd'. Ook is het verkochte als transformatielocatie aangewezen door de gemeente Wormerland.
7. Aangezien verkoper het verkochte recentelijk niet zelf feitelijk heeft gebruikt kan de verkoper koper niet informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had



- gebruikt. In verband hiermee aanvaardt verkoper geen enkele aansprakelijk met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken.
8. Het verkochte wordt op de leveringsdatum voetstoots ("*as is where is*") aan koper overgedragen en door koper voetstoots aanvaard, hetgeen inhoudt dat koper het verkochte aanvaardt in de juridische, fiscale, technische en milieutechnische toestand waarin het verkochte zich alsdan bevindt, met alle bekende en onbekende zichtbare en verborgen gebreken en in de alsdan geldende gebruiksstaat, terwijl verkoper niet gehouden zal zijn ten aanzien van enig aspect van het verkochte enige (stilzwijgende) verklaring of garantie af te geven.
 9. Het verkochte valt voor ongeveer de helft binnen het waterstaatswerk (waterkering van de Zaan) en het overige deel van binnen de beschermingszone van de waterkering. Dit betekent dat onder andere de Omgevingswet (voorheen Waterwet), de Waterverordening en de Legger op het verkochte van toepassing zijn. Hieruit gelden beperkingen. De beperkingen hangen af van de beoogde ontwikkeling / bebouwing van het verkochte. In de hoofdlijn geldt dat er geen bebouwing mag plaatsvinden binnen het profiel van vrije ruimte (PVVR). Dit PVVR valt net buiten het aangeboden perceel en ligt op 12 meter gemeten vanuit de Zaan. Kelders kunnen niet zondermeer worden aangebracht in het aangeboden perceel en is maatwerk. Zo mag het minimale beoordelingsprofiel van de waterkering niet worden doorsneden. Voor alle werkzaamheden op het aangeboden perceel geldt dat zij vergunningsplichtig zijn op grond van de Omgevingswet (voorheen Waterwet). In verband met vorenstaande dient koper de beoogde ontwikkeling / bebouwing van het verkochte voor goedkeuring voor te leggen aan het hoogheemraadschap. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Juridische levering

Artikel 5

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheeken en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten. Met betrekking tot het verkochte is in opdracht van verkoper een erfdienstbaarheden onderzoek uitgevoerd bij het Kadaster, dit erfdienstbaarheden onderzoek is aan deze koopovereenkomst gehecht (bijlage 1).
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen welke in deze voorwaarden zijn gemeld, alsmede die welke voortvloeien uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of afzonderlijke akte(n), kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek, alsmede alle mogelijk bestaande erfdienstbaarheden die niet beschreven staan en door verjaring zijn ontstaan.
3. Koper wordt geacht te hebben kennisgenomen van - en volledig bekend te zijn met - de feitelijke situatie van het verkochte.

Overgang, overdracht aanspraken

Artikel 6

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 voor zover mogelijk over op koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft.



Bepalingen bodemverontreiniging

Artikel 7

1. Voor zover de milieutechnische toestand van het verkochte voor de leveringsdatum is onderzocht, is de betreffende informatie vooraf met koper gedeeld die daarmee derhalve bekend is. Met voornoemde informatie wordt bedoeld:
 - a. Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming Betrokken bestuursorgaan: de Provincie Noord-Holland Ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 578501 nummer 116 op 25-11-2009 (bijlage 2).
 - b. Op het verkochte is door een derde in het verleden een leeflaag van circa 1 meter aangebracht in verband met sterke verontreiniging van de onderliggende laag. In dat kader wordt verwezen naar het in 2022 uitgevoerde bodemonderzoek (bijlage 3) en voorts alle overige bij de Omgevingsdienst beschikbare onderzoeken, beschikkingen en plannen inzake het verkochte.
Uit het "VERKENNEND BODEMONDERZOEK VEERDIJK NAAST 62 TE WORMER PROJECT 36716" van Grondslag uit 2022 blijkt onder andere dat de aangebrachte leeflaag niet op alle plaatsen 1 meter dik is. Indien koper het huidige gebruik van het verkochte voortzet, is koper onder andere verplicht deze leeflaag op 1 meter dikte aan te vullen. Indien koper het verkochte anders zal gaan gebruiken dan het huidige gebruik, dan zal koper mogelijk (sanerings)maatregelen moeten treffen. Koper is bekend met het feit dat verkoper behoudens de voornoemde informatie geen verdere onderzoeken heeft verricht voor de leveringsdatum of anderszins.
2. De milieutechnische toestand van het verkochte op de leveringsdatum en de gevolgen daarvan in de ruimste zin des woords worden hierbij uitdrukkelijk door koper aanvaard. Verkoper is op generlei wijze aansprakelijk voor enige vorm van al dan niet uit de verstrekte informatie blijken de vervuiling van de bodem of van de zich daarop bevindende gebouwen (met inbegrip van de installaties) met stoffen (zoals asbest) die (bij verwijdering) schadelijk kunnen zijn voor het milieu of de volksgezondheid of nadelige gevolgen kunnen hebben voor het verkochte en het huidige of toekomstige gebruik daarvan.
3. In de Leveringsakte zal uitdrukkelijk worden bepaald:
 - a. dat koper de milieutechnische toestand van het verkochte alsmede uitdrukkelijk ook de gevolgen daarvan in de ruimste zin des woords aanvaardt, met inbegrip van doch niet uitsluitend mogelijke verplaatsing, uitzakking, opbarsting van verontreiniging dan wel uitzijging van verontreiniging uit belendende percelen mede als gevolg van het aanbrengen van een zettingslaag op de belendende percelen; en
 - b. dat koper verkoper vrijwaart tegen alle vorderingen van derden, met inbegrip van vorderingen van de bevoegde autoriteiten en/of andere publiekrechtelijke organen, verband houdende met die milieutechnische toestand van het verkochte.
4. Koper wordt erop worden gewezen zelf een onderzoeksplicht te hebben over de nadere grondwater- en bodemgesteldheid.
5. Koper aanvaardt de in het verkochte registergoed aanwezige verontreiniging en/of asbest voor zijn risico.

Aanvullende regelingen bodemverontreiniging

Artikel 7a

Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het registergoed of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens een wilsgebrek waaronder dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het registergoed en deze verontreiniging niet aan de



verkoper bekend is bij het tot stand komen van deze overeenkomst en niet op dat moment op grond van hem bekende feiten bekend had behoeven te zijn.

Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 8

Verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Verrekening zakelijke belastingen

Artikel 9

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.

Het betreft hier in ieder geval de volgende belastingen:

- a. onroerendezaakbelasting;
- b. rioolrecht;
- c. waterschapslasten (omslagheffing);
- d. baatbelasting;
- e. ruilverkavelings- of landinrichtingsrente.

Garantieverklaringen van verkoper

Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde, het navolgende.

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur en pacht wordt overgedragen, zal het verkochte ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en pacht zijn en/of van andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
3. Aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd.
4. Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in procedure tot aanwijzing:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
5. Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 - a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
6. Aan verkoper is niet bekend dat het registergoed betrokken is in een ruilverkavelings- of landinrichtingsplan casu quo herinrichtingsplan of ter onteigening is aangewezen.



7. Aan verkoper is niet bekend dat er sprake is van leegstand in de zin van de Huisvestingwet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingwet.
8. Aan verkoper is bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, artikel 4, artikel 5, of artikel 9a dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (nu opgenomen in de Omgevingswet). Koper betreft de gemeente waarmee wordt voldaan aan de criteria van het voorkeursrecht.
9. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop.

Risico-overgang, beschadiging

Artikel 11

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper. Tot dat moment is verkoper alleen voor opstellen verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden.
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 koper 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 aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten die verkoper ter zake 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, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan wordt de juridische levering opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig worden verlengd.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, die zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang.
4. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zijn voor rekening van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 12

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. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.



2. 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.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, verbeurt de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs.
4. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na afloop van genoemde termijn van acht dagen:
 - a. Indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper te betalen uit de bij de notaris door koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
 - b. indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen.

Mededingingsruimte

Artikel 13

1. Koper vrijwaart het hoogheemraadschap, zowel in als buiten rechte, voor alle schade en aanspraken van derden die in enig verband staan met of het gevolg zijn van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) in relatie tot (de uitvoering van verplichtingen uit) deze overeenkomst tenzij het hoogheemraadschap grove schuld of grove nalatigheid valt te verwijten.
2. Koper doet afstand van enig recht op schadevergoeding of welke aanspraak dan ook voortvloeiende uit een eventuele ontbinding, vernietiging of nietigverklaring van deze overeenkomst die in enig verband staat met of het gevolg is van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).
3. Koper is ervan op de hoogte dat, gezien het gevestigde Voorkeursrecht Gemeenten, het voornemen tot verkoop aan de gemeente, als enig mogelijke verkoper niet is gepubliceerd.

Meerwaardeclausule

Artikel 14

1. Als koper binnen een tijdsbestek van 5 jaar na datum van juridische levering van het verkochte, het geheel of een gedeelte van het verkochte vervreemdt, juridisch en / of economisch, of een zakelijk recht op het verkochte vestigt, én de koopsom / overeengekomen vergoeding van het verkochte daarvoor hoger is dan de koopsom waarvoor koper het perceel op grond van onderhavige koopovereenkomst van het hoogheemraadschap koopt dan is koper verplicht aan het hoogheemraadschap een nabetaling te betalen van éénhonderd procent (100%) van deze meerwaarde.
2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde nabetaling neemt gedurende de periode van 5 jaar na de datum van juridische levering van het verkochte niet af.
3. Koper is verplicht vooraf melding te maken bij het hoogheemraadschap wanneer er sprake is van het voornemen tot activiteiten zoals in lid 1 van dit artikel is beschreven, zulks bij nalaten op straffe van een onmiddellijk door het hoogheemraadschap opeisbare boete van driehonderddrieënnegentig duizend euro (€ 393.000,00).

Datum
28 maart 2024



Termijnen

Artikel 15

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Domicilie

Artikel 16

Deze akte berust ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend te
Heerhugowaard op op

Verkoper:

Koper:

R.G. Rozemeijer
Clusterhoofd Inkoop, Juridische Zaken &
Grondzaken

J. Michel-De Jong
Burgemeester