

Staatsbosbeheer

Postadres Postbus 2, 3800 AA Amersfoort
Telefoon 030-692 61 11
Planeenheid Havelte
Object Havelte
Overeenkomst VGT060214
Zaak Z23-2685
Versienummer V00.on.01.22.1



Verkoopovereenkomst

Grond met of zonder gebouwen

De ondergetekenden:

- 1. 5.1.2e, geboren op 5.1.2e, Vastgoed & Geoinformatie, Staatsbosbeheer, gevestigd op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort), in deze hoedanigheid handelend namens Staatsbosbeheer, hiertoe bevoegd op grond van het besluit van de directeur Staatsbosbeheer van 11 december 2023 (Mandaatregeling Staatsbosbeheer 2024, Staatscourant 2024-240), die zijn bevoegdheid tot het verrichten van na te melden rechtshandeling ontleent aan artikel 13 van de Wet van 11 september 1997, Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1997/514 (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer), KVK-nummer 30263544, en
- 2. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Meppel, gevestigd aan Grote Oever 26, 7941 B Meppel, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.A. Trompetter, teammanager Ruimte Initiatief, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024, hierna te noemen 'koper'.

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

overwegende:

- Staatsbosbeheer is eigenaar van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Meppel, sectie I, nummer(s) 26 en 28, welk object wordt gebruikt als bos;
- De percelen zijn gelegen binnen het Omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan) "Chw bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense Landen 2020". Op grond van dit plan hebben de percelen de bestemming 'Woongebied - Boshoven' met de functieaanduiding 'Bos' en de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - exploitatiegebied';
- Staatsbosbeheer zal het bedoelde object aan koper verkopen;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Staatsbosbeheer verkoopt aan koper, die koopt van Staatsbosbeheer, de percelen, partijen genoegzaam bekend:

Kadastrale omschrijving			Oppervlakte		
gemeente	sectie	nr	ha	a	ca
Meppel	I	26		12	30
Meppel	I	28		64	40
Totaal				76	70

5.1.2e

5.1.2e

hierna te noemen: 'het verkochte', tegen een koopsom van totaal € 180.000,-- (zegge: honderdtachtigduizend euro), hierna te noemen: 'de koopsom'.

Het verkochte zal door koper worden gebruikt conform het vigerende omgevingsplan.

De voor overdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor Het Notarieel, kantoor houdende aan Zuideinde 53 te 7941 GB Meppel, uiterlijk binnen vier weken na ondertekening van onderhavige koopovereenkomst door bevoegde vertegenwoordigers, 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. Voor zover overdrachtsbelasting is verschuldigd door koper, doet koper een beroep op de aan haar toegekende vrijstelling op grond van art. 15 lid 1 sub c Wet op belastingen van rechtsverkeer.
4. De baten van het verkochte komen vanaf het moment van het passeren van de akte toe aan koper.
5. De zakelijke lasten voor het verkochte komen vanaf 1 januari van het jaar volgend op 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 ervoor te zorgen dat al het verschuldigde is bijgeschreven op de kwaliteitsrekening van de notaris vóór het passeren van de akte.
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 hypotheek (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.
3. Koper verklaart 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, voor zover elders in deze overeenkomst niet anders is bepaald.

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 verkochte 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, behoudens waar het gaat om rechten van derden die met zoveel woorden in de voorwaarden van deze overeenkomst zijn vermeld.

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 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 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 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. 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 8. 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 9. Zekerheidstelling

Niet van toepassing.

Artikel 10. Andere 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.

Artikel 11. 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 12. 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 kwaliteitseisen als bedoeld in het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit 2022, voor zover het de vaste bodem betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen. Onder bodemverontreiniging wordt in dit artikel mede begrepen asbestverontreiniging in (puin)verhardingen. Indien het grondwater betreft wordt aangesloten bij de signaleringsparameters voor grondwater als bedoeld in artikel 4.12a van het besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Koper 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 7 juni 2024 uitgevoerd door Grondslag met projectnummer 36223. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Staatsbosbeheer verwijst naar dit - aan deze koopovereenkomst gehechte - onderzoeksrapport 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.
3. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan partijen ervan uit dat het verkochte geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapport(en) geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich mee kunnen brengen. Indien eventuele verontreiniging nu dan

wel in de toekomst gebruiksbeperkingen met zich meebrengt dan accepteert koper deze gebruiksbeperkingen die geen aanleiding geven de koopsom te verlagen.

4. Koper zal Staatsbosbeheer niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover het risico op aanwezigheid daarvan uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
5. 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 wordt vastgesteld dat er in het verkochte sprake is van een partij ten tijde van het passeren van de akte niet bekend geval van substantiële bodemverontreiniging boven de interventiewaarden bodemkwaliteit die een onaanvaardbaar risico vormt voor mens, ecologie of verspreiding in het grondwater, en door koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het verkochte aanwezig was, 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.

Artikel 13. Bestemmingswijziging

Het eventueel realiseren van een bestemmingswijziging en/of een andere publiekrechtelijke wijziging, zodat het verkochte op een andere wijze zou kunnen worden gebruikt dan als bos/ natuur, komt geheel voor rekening en risico van koper. Het niet kunnen realiseren van de voorbedoelde wijziging levert geen grond op voor ontbinding van deze koopovereenkomst.

Artikel 14. 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 tien 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 € 18.000,-- (zegge: achttienduizend 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.

Artikel 15. Ontbindende voorwaarden

1. 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 is ontvangen. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief.
2. Indien deze koopovereenkomst op grond van artikel 6 lid 3 of artikel 16 wordt ontbonden, is Staatsbosbeheer nimmer gehouden enige boete dan wel schadevergoeding aan koper te voldoen.

Artikel 16. Ontbinding op basis van het 'Didam-arrest'

1. In het 'Didam-arrest' van 26 november 2021 ECLI:NL:HR:2021:1778 heeft de Hoge Raad bepaald dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Op dit uitgangspunt bestaat volgens de Hoge Raad een uitzondering indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Op dit moment bestaat nog slechts beperkte duidelijkheid over de reikwijdte en implicaties van dit arrest. In verder jurisprudentie zal naar verwachting op termijn meer duidelijkheid ontstaan. Staatsbosbeheer volgt dit arrest naar beste kunnen en inzicht na.
2. Het voornemen om deze onderhandse overeenkomst te sluiten heeft Staatsbosbeheer bekendgemaakt doormiddel van publicatie op de eigen website op 18 april 2024, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om een reactie in te dienen. Op grond van de ontvangen reactie(s) casu quo het uitblijven van (tijdige) reacties heeft Staatsbosbeheer geoordeeld dat de overeenkomst onderhands kan worden gesloten omdat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts de wederpartij als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor deze overeenkomst, dan wel omdat is gebleken dat er, naast de wederpartij, geen andere gegadigden zijn voor dezelfde overeenkomst.
3. Wanneer, in weerwil van het in lid 2 bedoelde oordeel van Staatsbosbeheer, zal blijken - bijvoorbeeld uit door derden ingestelde rechtsacties, uit voortschrijdende kennis of uit nieuwe jurisprudentie - dat de overeenkomst en/of de totstandkoming daarvan zich niet verdraagt met het Didam-arrest en om die reden niet in stand kan blijven, heeft Staatsbosbeheer het recht om tot 1 maand na de datum van deze overeenkomst deze te ontbinden of de uitvoering daarvan op te schorten tot een nader te bepalen datum, zonder een schadevergoeding, hoe genaamd en op welke grondslag dan ook, verschuldigd te zijn aan wederpartij.

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

Amersfoort

plaats

Meppel

plaats

27 september 2024

datum

5.1.2e

4-9-2024

5.1.2e

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

- Kadastrale kaart
- Laatste akte van levering
- Historisch bodemonderzoek Nieuwveense Landen te Meppel (Grondslag, Project 36223, 7 juni 2024)

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6