

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl
Bank IBAN [redacted] 9
BIC NWABNL2G

Waterschap
Rivierenland

[redacted] en
[redacted]
p.a. [redacted]

Archiefexemplaar
Waterschap Rivierenland

Datum:
3 december 2021

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
201511732/2021163530

Behandeld door:
team Grondzaken [redacted]

Onderwerp:
Toezenden overeenkomst ter ondertekening.

Doorkiesnummer / e-mail:
(0344) 64 91 13
[redacted]@wsrl.nl

Beste [redacted]

VERZONDEN 06 DEC. 2021

Bijgaand treft u de aangepaste overeenkomst in tweevoud ter ondertekening aan. In de artikelen 3 en 15 van de overeenkomst is de afspraak met de overdrachtsbelasting en de werkzaamheden aanvullend vastgelegd. Wanneer u met de overeenkomst kunt instemmen, verzoeken wij u alle exemplaren van de overeenkomst te (laten) ondertekenen en op elke pagina onder het kopje "paraaf koper/verkoper" te paraferen. Wilt u tevens de ontbrekende gegevens in de overeenkomst (laten) invullen.

Wij verzoeken u om **binnen veertien dagen** na verzenddatum van deze brief alle ondertekende exemplaren te retourneren. Vervolgens zullen wij de overeenkomst tekenen. Eén getekend exemplaar zullen wij aan u retour sturen voor uw administratie, het tweede exemplaar zullen wij naar de notaris zenden met het verzoek voor verdere notariële afwikkeling zorg te dragen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zien de ondertekende overeenkomsten graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
[redacted] nland

[redacted]
teamleider Grondzaken

Bijlagen: overeenkomst (2-voud), antwoordenvelop
Afschrift: archief (inclusief bijlagen)

Wij verzoeken u vriendelijk bij verdere correspondentie ons kenmerk te vermelden, zodat wij uw brief sneller kunnen beantwoorden.

OVEREENKOMST VAN KOOP EN VERKOOP

Waterschap Rivierenland, gevestigd en kantoorhoudende te 4003 BX Tiel, De Blomboogerd 1, vertegenwoordigd door [redacted] teamleider Grondzaken, te dezen handelend voor en namens het Waterschap Rivierenland, daartoe gemachtigd op grond van de ambtelijke bevoegdhedenregeling Waterschap Rivierenland 2011 van 14 december 2010, hierna te noemen "waterschap/partij I"

en

2. a. *Persoon 1*

Achternaam: [redacted]
Voorna(a)m(en): [redacted]
Geboorteplaats: [redacted] Geboorteland: [redacted]
Geboortedatum: [redacted] Nationaliteit: [redacted]
Adres: [redacted]
E-mailadres: [redacted]
Telefoon privé: [redacted] Telefoon werk: [redacted]
Telefoon mobiel: [redacted]
IBAN Bankrekening: [redacted]
Burgerlijke staat:

- ☐ ongehuwd en niet samenwonend
- ☐ gehuwd/geregistreerd partner 1e/2e/3e keer (aantal echten)
 - ☐ in gemeenschap van goederen (voor 01-01-2018)
 - ☐ in beperkte gemeenschap van goederen (na 01-01-2018)
 - ☐ op huwelijkse voorwaarden/partnerschapsvoorwaarden
- ☐ samenwonend
 - ☐ met samenlevingscontract
 - ☐ zonder samenlevingscontract

2. b. *Persoon 2*

Achternaam: [redacted]
Voorna(a)m(en): [redacted]
Geboorteplaats: [redacted] Geboorteland: [redacted]
Geboortedatum: [redacted] Nationaliteit: [redacted]
Adres: [redacted] te [redacted] (UT)
E-mailadres: [redacted]
Telefoon privé: [redacted] Telefoon werk: [redacted]
Telefoon mobiel: [redacted]
IBAN Bank-/Girorekening: [redacted]
Burgerlijke staat:

- ☐ ongehuwd en niet samenwonend
- ☐ gehuwd/geregistreerd partner 1e/2e/3e keer (aantal echten)
 - ☐ in gemeenschap van goederen (voor 01-01-2018)
 - ☐ in beperkte gemeenschap van goederen (na 01-01-2018)
 - ☐ op huwelijkse voorwaarden/partnerschapsvoorwaarden
- ☐ samenwonend

- met samenlevingscontract
- zonder samenlevingscontract

3. a. is het verkochte dienstbaar aan een eenmanszaak, VOF of BV?

- nee
- Ja, bedrijfsnaam:

b. in (economische) eigendom van een BV?

- Naam van de BV:
- KVK-nummer:

hierna te noemen "partij II"

komen het navolgende overeen:

A. Partij I verkoopt en draagt in eigendom over aan partij II die koopt en in eigendom aanvaardt het (de) perce(e)l(en) kadastraal bekend:

gemeente	sectie	nummer	oppervlakte
Ameide	C	319 gedeeltelijk	circa 12.000 ca
		Totale oppervlakte	circa 12.000 ca

met een oranje kleur aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening, hierna te noemen het "verkochte I"

B. Partij II verkoopt en draagt in eigendom over aan partij I die koopt en in eigendom aanvaardt het (de) perce(e)l(en) kadastraal bekend:

gemeente	sectie	nummer	oppervlakte
Ameide	C	522 gedeeltelijk	circa 8.000 ca
		Totale oppervlakte	circa 8.000 ca

met een rode kleur aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening, hierna te noemen het "verkochte II"

en dat overigens aan partijen voldoende bekend is, zodat zij geen verdere beschrijving ervan behoeven.

Partij I gebruikt de door haar te verkrijgen perce(e)l(en) voor het project Wateropgave Ameide.
Partij II gebruikt de door haar te verkrijgen perce(e)l(en) voor agrarische doeleinden/grasland.

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de navolgende condities:

Artikel 1, Overdracht

- De voor de overdracht vereiste akte van levering zal verleden worden ten overstaan van: De Rivieren Notarissen in de gemeente Altena, 085 -0220023, email info@derivierennotarissen.nl binnen zes maanden na ondertekening van deze overeenkomst, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 lid 5.
- Partij I/Partij II geeft voor zover van toepassing bij deze toestemming aan het Waterschap dan wel aan de notaris om middels de applicatie SPLITS van het kadaster voorafgaand aan de notariële overdracht voorlopige nieuwe kadastrale percelen te doen vormen, zulks met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde en conform de aan deze overeenkomst gehechte tekening. De definitieve bepaling van de kadastrale grenzen

alsmede de definitieve vaststelling van de groottes van de alsdan gevormde percelen zal plaatsvinden na de notariële overdracht door en vanwege het Kadaster".

Artikel 2, Koopsom

- De koopsom voor het verkochte I is € [redacted] (zegge: [redacted]), de koopsom voor het verkochte II is € [redacted] (zegge: [redacted]) zodat partij II gehouden is een toegift te betalen van € [redacted]

Artikel 3, Kosten

Alle kosten verbonden aan de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper, naar rato van ieders verkrijging. De betaling van de koopsom, de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris. In afwijking en in aanvulling op dit artikel hebben partijen de volgende afspraak gemaakt met betrekking tot de overdrachtsbelasting. Partij 2 is 8% overdrachtsbelasting over de koopsom van € [redacted] verschuldigd, dit is een bedrag van € [redacted]. Partij 1, Waterschap Rivierenland zal € [redacted] van de overdrachtsbelasting van partij 2 voor zijn rekening nemen. Het resterende bedrag van € [redacted] blijft voor rekening van partij 2 [redacted]

- Partij I/Partij II is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen door creditering van de bank-/girorekening van de notaris, uiterlijk op de datum van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
- Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek uit de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Partijen zijn ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van de akte van levering en betaling van de koopsom aan verkoper één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 4, Staat van het verkochte, juridische en feitelijke levering van het verkochte

- Het verkochte I/verkochte II wordt aan partij II/partij I in eigendom overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en lasten, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- De feitelijke levering van het verkochte I/verkochte II aan partij II/partij I geschiedt in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, behoudens verandering ten gevolge van normaal gebruik. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 8.
- Koper zal m.b.t. de betaling van de koopprijs zich niet beroepen op verrekening.
- De koper heeft het recht het verkochte I/verkochte II voor de feitelijke levering te inspecteren.
- Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
- Het verkochte I/verkochte II wordt vrij van huur of pacht of ander persoonlijk of zakelijk recht opgeleverd, uitgezonderd een zakelijk recht op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht.
- De feitelijke levering van het verkochte I/verkochte II geschiedt 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 de feitelijke levering, tenzij anders overeengekomen.
- Vanaf de datum van feitelijke levering komen de baten ten goede van de koper en zijn de lasten voor zijn rekening.

9. Partijen verplichten zich om bij akte van levering afstand te doen van de rechten om ontbinding van de overeenkomst te vorderen.
10. Bij deze koop en verkoop zijn geen roerende zaken begrepen.

Artikel 5, Overdrachtsbelasting

Waterschap Rivierenland doet bij deze een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Artikel 6, Zakelijke lasten

De zakelijke lasten worden ten tijde van de overdracht niet verrekend over het lopende kalenderjaar.

Artikel 7, Garanties

Verkoper garandeert onverminderd het navolgende ten aanzien van het verkochte I/verkochte II

- a. zij is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte.
- b. voor zover aan verkoper bekend, zijn er geen feiten die erop wijzen dat het verkochte I/verkochte II enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik door verkoper of die heeft geleid of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte I/verkochte II, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Artikel 7A, Bodemverontreiniging

1. Met betrekking tot de bodemverontreiniging als bedoeld in artikel 7 letter b, geldt het navolgende: Koper is gerechtigd voor de juridische levering een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De kosten van het betreffende onderzoek zijn voor rekening van de koper. Verkoper wordt zo spoedig mogelijk op de hoogte gesteld van de uitkomsten van het voornoemde onderzoek. Indien uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er zodanige verontreiniging wordt aangetroffen dat, gelet op het voorgenomen gebruik en (wettelijke) regelingen, nader onderzoek noodzakelijk is, dan heeft koper het recht om (voor haar rekening) binnen 1 week na de uitkomst daarvan opdracht te verstrekken tot een nader onderzoek. De kosten van dit onderzoek blijven, ongeacht de resultaten, voor rekening van de koper.
2. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het gekochte 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.
3. De juridische levering zal van rechtswege gedurende een periode van ten hoogste 6 maanden worden opgeschort indien een nader onderzoek als bedoeld in het eerste lid noodzakelijk is.
4. Partijen treden nader in overleg wanneer uit de resultaten van het / de ingestelde onderzoek(en) gebleken is dat de (wettelijke) normen voor het door koper gewenste gebruik overschreden zijn en derhalve saneringsmaatregelen gewenst c.q. noodzakelijk zijn. Koper en verkoper behouden alsdan het recht op ontbinding van onderhavige overeenkomst voor, in welk geval partijen geen schade en/of andere kostenvergoedingen jegens elkaar verschuldigd zijn.
5. Indien het verkochte I/verkochte II na de juridische levering een bodemverontreiniging blijkt te bevatten van fysische en/of chemische aard en die verontreiniging niet uit de hiervoor onder 1 en 2 bedoelde onderzoeken is gebleken, komt het risico hiervan voor rekening van de koper.

Artikel 8, Risico

Het verkochte I/verkochte II 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 de koper.

Artikel 9, Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.
2. Indien één der partijen, na bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.
3. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verbeuren. De hoogte van de boete bedraagt 10% van de koopsom met een minimum van € 500,00. Dit laat het recht van de wederpartij op (aanvullende) schadevergoeding onverlet.
4. Indien de nalatige na in gebrek te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
5. Deze overeenkomst zal van rechtswege zijn ontbonden zonder dat partijen verplicht zijn tot enigerlei vergoeding indien het bevoegde afdelingshoofd binnen 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst zijn goedkeuring aan deze overeenkomst onthoudt. Koper ontvangt per aangetekend schrijven bericht van de ontbinding van deze overeenkomst, zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen 10 dagen, nadat is vast komen te staan dat de goedkeuring niet wordt verleend.
6. Deze overeenkomst zal van rechtswege zijn ontbonden zonder dat partijen verplicht zijn tot enigerlei vergoeding indien uit de onderzoeken als genoemd in artikel 7A blijkt dat het gekochte enige verontreiniging bevat die als ernstig moet worden aangemerkt. Verkoper ontvangt per aangetekend schrijven bericht van de ontbinding van deze overeenkomst, zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen 10 dagen, nadat de resultaten van deze onderzoeken bekend zijn.

Artikel 10, Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en hoedanigheid ook, daaronder mede begrepen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlandse Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 11, Informatieplicht en onderzoeksplicht partijen

- a. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staan partijen er voor in de wederpartij met betrekking tot de respectievelijke percelen die informatie te verstrekken die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de wederpartij behoort te worden gebracht.
- b. Partijen aanvaarden uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot hun onderzoeksgebied behoren, voor hun risico komen (voor zover deze aan de wederpartij thans niet bekend zijn).

Artikel 12, Termijnen

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

Artikel 13, Plicht verkoper tot het verstrekken van informatie aan het ministerie

Indien het waterschap voor het einde van het lopende kalenderjaar het gekochte aan de landbouw onttrekt, is het mogelijk dat de verkoper niet kan voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) door de Europese Unie. Verkoper is zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van deze informatie aan het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Het waterschap is niet verantwoordelijk voor eventuele kosten/schades die voortkomen uit het niet kunnen naleven van de eisen die gesteld worden door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Artikel 14, Domicilie

Partijen kiezen voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst en alle verdere gevolgen daarvan, onveranderlijk woonplaats ten kantore van het notariskantoor dat in artikel 1 is vermeld.

Artikel 15, Bijzondere bepalingen.

Hoe de uitvoering/inrichting van de waterberging zal plaatsvinden, is op het moment van het aangaan van deze overeenkomst niet bekend. De projectleider zal de inrichting afstemmen met de contactpersoon van partij 2,  r 

Aldus in 2-voud opgemaakt en getekend ter respectieve woon- c.q. vestigingsplaatsen

d.d. _____/_____

 

(teamleider Grondzaken) 

 

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen