

KOOPOVEREENKOMST

Tussen gemeente Uithoorn en A.P. Blommestijn Veehouderij

Ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Uithoorn, postadres postbus 8, 1420 AA te Uithoorn, kantooradres Laan van Meerwijk 16 te Uithoorn, te dezen, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.J. Heiliegers, burgemeester, hierna ook te noemen "**verkoper**" of "**de gemeente**",

en

de eenmanszaak A.P. Blommestijn Veehouderij, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Boterdijk 91, 1424 ND te De Kwakel, welke eenmanszaak staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 56456824, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar eigenaar, de heer A.P. Blommestijn, geboren 14 december 1964 te De Kwakel, hierna aangeduid als: "**koper**",

Verkoper en koper hierna gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**".

Overwegende dat:

- A. Koper bij verkoper de wens heeft geuit om het perceel kadastraal bekend gemeente Uithoorn sectie C, nummer 2495, hierna te noemen: het verkochte, te willen overnemen;
- B. Zowel verkoper als koper het verkochte hebben laten taxeren om de marktwaarde te bepalen maar de getaxeerde waarderingen te ver uit elkaar lagen om onmiddellijk overeenstemming te bereiken over de koop van het verkochte;
- C. Partijen hun taxateurs vervolgens opdracht hebben geven om te onderzoeken of zij tot één gezamenlijke waardering voor het verkochte konden komen;
- D. Blijkens de op 1 maart 2021 verzonden 'aanvullende verklaring taxatie' het de taxateurs is gelukt om tot een gezamenlijke waardering van het verkochte te komen
- E. Partijen in deze overeenkomst de verplichtingen over en weer voor de koop van het Verkochte wensen vast te leggen.

verklaren het volgende overeen te zijn gekomen:

ARTIKEL 1: KOOP

Verkoper verkoopt aan koper gelijk koper koopt van verkoper een perceel kadastraal bekend als gemeente Uithoorn, sectie C, nummer 2495, ter grootte van circa 3 hectare, 28 are en 90 centiare of zoveel meer of minder als bij nadere kadastrale opmeting vanwege de Landmeetkundige dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam zal blijken, welke met arceringen is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte, door partijen voor akkoord geparafeerde, tekening "Grondverkoop, perceel [...], groot 3 hectare, 28 are en 90 centiare nr. [...], laatstelijk gewijzigd d.d. [...]" (bijlage 1), hierna te noemen: "het verkochte".

ARTIKEL 2: KOOPSOM EN BETALING

1. De koopsom voor het verkochte bedraagt € 245.000,-- euro (zegge: tweehonderd vijfenveertigduizend euro), exclusief overdrachtsbelasting.
2. De betaling van de koopsom met kosten en de verrekening van de door verkoper uiterlijk 14 dagen voor het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de notaris. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de leveringsakte door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de leveringsakte, per valuta van die dag.
3. Het beoogd gebruik van het verkochte is een weiland.

ARTIKEL 3: KOSTEN EN RECHTEN

1. Voor rekening van koper zijn:
 - de kosten voor de ten uitvoerlegging van deze overeenkomst;
 - de kosten wegens levering en overdracht van het verkochte;
 - de eventuele kosten van kadastrale opmeting;
 - de eventueel verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting;
 - de kosten van het opvragen van ontbrekende titelbewijzen en bescheiden, een en ander ter beoordeling van de notaris.
2. Koper en verkoper zijn elkaar geen vergoedingen verschuldigd voor kosten van overleg voortvloeiend uit deze overeenkomst.
3. Partijen gaan er bij het sluiten van deze overeenkomst vanuit dat de koop en levering plaatsvindt onder een voor partijen zo gunstig mogelijk fiscaal regime. Indien desondanks op de in deze overeenkomst genoemde koopsom een ongunstiger fiscaal regime van toepassing is, treden partij met elkaar in overleg over de ontstane situatie, waarbij als uitgangspunt wordt genomen dat partijen niet in een ongunstiger (financiële) positie komt te verkeren dan bij het sluiten van deze overeenkomst.

ARTIKEL 4: OPGAVEN DOOR VERKOPER

Verkoper verklaart:

- a. Verkoper is bevoegd en zal zowel ten tijde van de levering, als ten tijde van de inschrijving van de juridische leveringsakte(n) bevoegd zijn tot de overdracht van het verkochte.
- b. Het verkochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, huur, pacht, heersende en dienende erfdienstbaarheden, opstalrechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van die lasten of beperkingen welke in deze overeenkomst worden genoemd dan wel naar aanleiding van het sluiten van deze overeenkomst worden gevestigd en uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard door ondertekening van deze overeenkomst.
- c. De lasten met betrekking tot het verkochte zijn de aanslag onroerende zaakbelasting wegens genot krachtens zakelijk recht per jaar (na oplevering te vermeerderen met de aanslag krachtens feitelijk gebruik per jaar) en de aanslag waterschapslasten per jaar. Deze kosten komen ten laste van koper vanaf het moment van levering. Verrekening hiervan vindt plaats tijdens de notariële levering als omschreven in artikel 10.

- d. Voor zover aan verkoper bekend:
- is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
 - zijn er geen feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
 - zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- e. Verkoper verklaart dat het verkochte is gebruikt als weiland.
- f. Verkoper verklaart op grond van het in sub e omschreven gebruik het verkochte in principe geschikt is voor het beoogd gebruik als bedoeld in artikel 2 lid 3.

ARTIKEL 5: GARANTIES

Verkoper garandeert de juistheid van zijn opgaven hiervoor gedaan in artikel 4. Verkoper staat ervoor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschafte, die ter kennis van de koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

ARTIKEL 6: VERKLARINGEN VAN KOPER

Koper verklaart uitdrukkelijk de in artikel 4 bedoelde lasten en beperkingen te aanvaarden c.q. mee te werken aan de vestiging daarvan, en ook die welke na onderzoek, als bedoeld in artikel 4, voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

ARTIKEL 7: LEVERING

1. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden op de transportdatum, zijnde bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Voor het verkochte geldt dat het verkochte tot aan de transportdatum voor risico is van verkoper. Indien de feitelijke levering van het verkochte plaatsvindt op een eerder tijdstip dan de transportdatum, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering.
3. Het verkochte wordt notarieel overgedragen in de staat waarop het verkeer ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst. Bij vervroegde ingebruikneming wordt de grond echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op het moment van ingebruikneming.
4. De notariële akte van levering zal worden verleden binnen zes weken nadat deze overeenkomst is ondertekend en alle in deze overeenkomst overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt dan wel door partijen geen beroep wordt gedaan op deze ontbindingsmogelijkheden. De notariële akten van levering zullen worden verleden ten kantore van notariskantoor Akkermans Meuleman te Uithoorn.
5. Verkoper en koper verlenen de notaris en zijn medewerkers, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, een volmacht om de leningen op te zeggen waarvoor het verkochte hypotheccair is verbonden, een en ander voor zover nodig om doorhaling te verkrijgen, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; en inzage te nemen van alle documenten en registers, die de notaris ter uitvoering van de koop van belang acht.

ARTIKEL 8: OP- OF ONDERMAAT

Indien de opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen.

ARTIKEL 9: TEKORTKOMING (WANPRESTATIE)

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één der contractspartijen, na bij deurwaardersexploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van de nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs, of;
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete, inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting, wordt in mindering gebracht op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

ARTIKEL 10: ONTBINDENDE VOORWAARDEN

1. Partijen verplichten zich evenwel om telkenmale in overleg te treden om een oplossing te zoeken voordat zij zich beroepen op een in dit artikel opgenomen ontbindingsmogelijkheid.
2. Deze overeenkomst wordt door verkoper aangegaan onder de voorwaarde, dat deze zal zijn ontbonden, indien voor het verlijden van de notariële akte van levering:
 - a. executoriaal beslag op roerende of onroerende zaken van koper wordt gelegd, of
 - b. aan koper surseance van betaling wordt verleend, of koper in staat van faillissement wordt verklaard, of
 - c. wanneer verkoper een rechtspersoon is – tot ontbinding van koper wordt besloten,
 - d. deze overeenkomst niet door het college van burgemeester en wethouders van Uithoorn wordt bekrachtigd.

ARTIKEL 11: TERMIJNEN, FORUM, RECHTSKEUZE

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het verkochte is gelegen bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing;
3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

ARTIKEL 12: SLOTBEPALINGEN

1. De bijlagen bij deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst.
2. Waar in deze overeenkomst wordt verwezen naar een bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een bijlage of een artikel bij of van de overeenkomst.
3. Deze overeenkomst bevat de gehele wilsovereenstemming tussen partijen met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het gestelde in de overeenkomst. Eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten tussen partijen worden geacht in de overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige – voor zover nodig – geacht te zijn beëindigd.

ARTIKEL 14: BIJLAGEN

De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door partijen zijn gewaarmerkt:

Bijlage 1: Grondverkooptekening

Bijlage 2: Aanvullende verklaring taxatie

Voor zover de inhoud van een bijlage in strijd is met het bepaalde in deze overeenkomst, prevaleren de bepalingen in deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud:

Uithoorn, d.d. 2021

....., d.d.2021

Verkoper,

Koper,

P.J. Heiliegers,

A.P. Blommestijn