



VERKOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Provincie Noord-Holland**, zetelend aan de Dreef 3, 2012 HR Haarlem, op grond van het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door gedeputeerde dhr. A. Tekin, Dreef 3, 2012 HR te Haarlem,

hierna ook te noemen: **Verkoper**;

2. het openbaar Lichaam Recreatieschap Geestmerambacht, te dezen zetelend aan de Genieweg 46a, 1981 LN te Velsen-Zuid, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter dhr. J. Nieuwenhuizen,

hierna ook te noemen: **Koper**,

verklaren, ter uitvoering van de vaststellingsovereenkomst:

1. DEFINITIES:

- 1A. **Verkochte, waarvan waarde van de gronden is verdisconteerd in de waarde van de afkoopsom:**

Uitbreiding Kleimeer, bestaande uit de percelen kadastraal bekend:

- gemeente Langedijk, sectie I, - nummer 15, groot 3 ha, 59 are, 20 ca,
- nummer 16, groot 6 ha, 40 are, 80 ca,
- nummer 18, groot 9 ha, 03 are, 0 ca,
- nummer 21, groot 1 ha, 30 are, 40 ca,
- nummer 341, groot 0 ha, 0 are, 69 ca,
- nummer 344, groot 5 ha, 78 are 70 ca,
- nummer 361, groot 0 ha, 27 are 05 ca,
- nummer 362, groot 6 ha, 50 are 25 ca,
- nummer 364, groot 15 ha, 95 are 18 ca
subtotaal 48.85.27 ha
- gemeente Alkmaar, sectie I, - nummer 2646, groot 5 ha, 20 are, 00 ca,
- nummer 4277, groot 7 ha, 56 are, 55 ca,
- nummer 6482, groot 2 ha, 85 are, 30 ca,
- nummer 6484, groot 1 ha, 30 are, 80 ca,
- nummer 6486, groot 0 ha, 61 are, 20 ca,
- nummer 6488, groot 1 ha, 06 are, 50 ca,
- nummer 6490, groot 0 ha, 68 are, 70 ca,
- nummer 6492, groot 0 ha, 67 are, 80 ca,

subtotaal 19.96.85 ha

Groene Pad I, bestaande uit het perceel kadastraal bekend:

gemeente Alkmaar, sectie I, - nummer 2654, groot 4 ha, 54 are, 80 ca,
subtotaal 4.54.80 ha;

Groene Pad II, bestaande uit de percelen kadastraal bekend:

gemeente Alkmaar, sectie I, - nummer 2661, groot 0 ha, 36 are, 20 ca,
- nummer 2663, groot 0 ha, 53 are, 0 ca,
- nummer 2664, groot 0 ha, 20 are 90 ca,
- nummer 2665, groot 0 ha, 52 are, 40 ca,
- nummer 6521, groot 0 ha, 24 are, 90 ca,
- nummer 6522, groot 0 ha, 72 are, 90 ca,
Subtotaal 2.60.30 ha;

Druppels, bestaande uit de percelen kadastraal bekend:

gemeente Langedijk, sectie E, - nummer 563, groot 0 ha, 14 are, 25 ca,
- nummer 564, groot 0 ha, 15 are, 0 ca
- nummer 982, groot 1 ha, 03 are 60 ca
Subtotaal 1.32.85 ha;

Proefpolderweg, bestaande uit de percelen kadastraal bekend:

gemeente Harenkarspel, sectie N - nummer 349, groot 2 ha, 11 are, 0 ca;
Subtotaal 2.11.00 ha

Diepsmeer, bestaande uit de percelen kadastraal bekend

gemeente Langedijk, sectie E, - nummer 459, groot 1 ha, 35 are, 80 ca,
nummer 460, groot 0 ha, 16 are, 10 ca,
nummer 462 gedeeltelijk, groot circa 2 ha, 79 are, 10 ca,
nummer 463 gedeeltelijk, groot circa 2 ha, 60 are, 30 ca,
nummer 464, groot 1 ha, 37 are, 90 ca,
nummer 707 gedeeltelijk, groot circa 3 ha, 77 are, 20 ca
Subtotaal 12.06.40 ha;

Geestmerloo, bestaande uit de percelen kadastraal bekend

gemeente Alkmaar, sectie I - nummer 6663, groot 0 ha, 07 are, 65 ca
- nummer 6662, groot 0 ha, 02 are, 05 ca
Subtotaal 0.09.70 ha;

Groene Loper, bestaande uit de percelen kadastraal bekend

gemeente Langedijk, sectie K, - nummer 31, groot 0 ha, 38 are 70 ca,
- nummer 313, groot 0 ha, 04 are, 0 ca,
- nummer 318, groot 0 ha, 1 are, 20 ca,
- nummer 61, groot 2 ha, 08 are, 70 ca,

- nummer 60, groot 0 ha, 74 are 60 ca,
 - nummer 285, groot 1 ha, 21 are 35 ca
 - nummer 284, groot 0 ha, 07 are 15 ca
- Subtotaal 4.55.70 ha

Totaal aantal ha: 96.12.87 hectare.

1B. Verkochte, waarvan de gronden tegen marktwaarde worden geleverd:

Groene Pad II, bestaande uit de percelen kadastraal bekend:

- gemeente Alkmaar, sectie I - nummer 6523, groot 4 ha, 12 are, 40 ha
- nummer 6543, groot 4 ha, 03 are, 40 ha
- Subtotaal 8.15.80 ha;

Diepsmeer, (inclusief bouwblok) bestaande uit de percelen kadastraal bekend:

- gemeente Langedijk, sectie E - nummer 462 gedeeltelijk, groot circa 0 ha, 51 are, 50 ca,
- nummer 463 gedeeltelijk, groot circa 0 ha, 08 are, 50 ca,
 - nummer 478, groot 4 ha, 04 are, 0 ca,
 - nummer 479, groot 0 ha, 89 are, 30 ca,
 - nummer 707 gedeeltelijk, groot circa 1 ha, 0 are, 0 ca,
- gemeente Langedijk, sectie I - nummer 149, groot 0 ha, 06 are, 80 ca,
- nummer 150, groot 0 ha, 35 are, 40 ca
- Subtotaal 6.95.50 ha;

Groene Loper, bestaande uit de percelen kadastraal bekend:

- gemeente Langedijk, sectie K, - nummer 307, groot 4 ha, 73 are, 10 ca
- Subtotaal 4.73.10 ha;

Bouwblok Geestmerloo, bestaande uit de percelen kadastraal bekend:

- gemeente Alkmaar, sectie I, - nummer 6650, groot 0 ha, 59 are, 35 ca
- Subtotaal 0.59.35 ha.

Perceel Voedselbos, bestaande uit de percelen kadastraal bekend:

- gemeente Langedijk, sectie I - nummer 120, groot 2 ha, 70 are, 50 ca,
- nummer 111 gedeeltelijk, groot circa 2 ha, 02 are, 30 ca,
 - nummer 336, groot 0 ha, 15 are, 0 ca,
 - nummer 334, groot 0 ha, 0 are, 30 ca,
 - nummer 332 gedeeltelijk, groot circa 0 ha, 06 are, 50 ca
- Subtotaal 4.94.60 ha;

Totaal ha tegen marktwaarde: 25.38.35 ha

2. **Notaris:** mr. J.F.P. de Beer, notaris te Haarlem, of diens waarnemer, te wiens overstaan de hierna te vermelden akte van levering zal worden verleden, kantoorhoudende ten kantore van Batenburg notarissen, met adres: Tempeliersstraat 20-A, 2012 ED Haarlem.
3. **Akte van levering:**
De notariële akte waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard.
4. **Koopprijs:**
De prijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht.
5. **Koopovereenkomst:**
De in deze akte vervatte overeenkomst van koop.
6. **Transportdatum:**
De datum waarop de Akte van levering zal worden verleden.
7. **Aflevering**
De datum waarop Koper de feitelijke beschikking over het Verkochte krijgt.

2. TOTSTANDKOMING KOOPOVEREENKOMST

Koper is er mee bekend dat deze overeenkomst eerst tot stand komt

- a. indien en nadat Gedeputeerde Staten hiertoe hebben besloten en
- b. indien er, in het geval van een Bibob-onderzoek, **niet** blijkt uit het door Verkoper aangevraagde advies van het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, casu quo onderzoek door Verkoper dat:
 - Er sprake is van [een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar] dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of;
 - Er sprake is van [een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar] dat in of met het Verkochte waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd of;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten of;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd of;
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de provincie Noord-Holland zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Tot het tijdstip dat de opschortende voorwaarden zijn vervuld, vloeien uit deze overeenkomst nog geen verbintenissen voort.

Partijen verklaren dat zij met deze verkoopovereenkomst uitvoering geven aan de voorwaarden van de Vaststellingsovereenkomst en dat zij geen andere afspraken hebben gemaakt met betrekking tot het Verkochte dan uit deze overeenkomst blijkt. Koper is ermee bekend dat Gedeputeerde Staten een openbaar besluit nemen, waarbij hij met naam wordt genoemd.

3. KOOPPRIJS

De Koopprijs van het Verkochte:

1 A (waarvan de waarde van de gronden is verdisconteerd in de waarde van de afkoopsom) bedraagt € 1,-, (zegge één Euro)

1 B (waarvan de gronden tegen marktwaarde worden geleverd) bedraagt € 2.025.780,00 (zegge tweemiljoen vijftwintigduizend zehnhonderdtachtig Euro)

4. LEVERING

De Akte van levering zal op uiterlijk 3 december 2018 worden verleden ten overstaan van de Notaris, ofwel zoveel eerder of later als partijen in onderling overleg overeenkomen.

5. OVERDRACHTSBELASTING, // OMZETBELASTING, // NOTARISKOSTEN, KADASTRALE RECHTEN

5.1. De ter zake van de levering van het Verkochte verschuldigde notariskosten en het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper. De kosten van het opvragen van ontbrekende titelbewijzen en bescheiden, een en ander ter beoordeling van de Notaris, zijn voor rekening van Koper.

5.2. Ter zake van de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting is niet begrepen in de Koopprijs, komt voor rekening van Koper en wordt gedragen door Koper.

Eventuele verschuldigde belastingen ter zake van de levering van het Verkochte met alle bijkomende kosten komen voor rekening en risico van Koper.

5.3. Koper is een verkrijger als bedoeld in artikel 15, lid 1, sub c. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Koper zal in de Akte van levering ter zake van haar verkrijging van het Verkochte een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, sub c. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

6. BETALING

6.1. De betaling van de Koopprijs en van de notaris kosten, rechten en belastingen vindt plaats via de Notaris.

6.2. Koper is verplicht het verschuldigde als in artikel 6.1. bedoeld te voldoen vóór het ondertekenen van de Akte van levering door creditering van rekeningnummer **NL61 RABO 0308001117**, ten name van **Derdengeldrekening Batenburg notarissen**, inzake derdengelden notariaat, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.

- 6.3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat Verkoper aan zijn in artikel 9.1. onder (i) vermelde verplichting heeft voldaan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de Transportdatum en het uitbetalen van de Koopprijs één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

7. WAARBORG SOM, BANKGARANTIE

n.v.t.

8. AFLEVERING EN STAAT VAN HET VERKOCHTE

- 8.1. De inbezitstelling van het Verkochte aan Koper zal, behoudens normale slijtage, op de Transportdatum geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze Koopovereenkomst bevindt.
Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van aflevering.
- 8.2. De Aflevering van het Verkochte geschiedt in beginsel bij de ondertekening van de Akte van levering. Indien de Aflevering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Akte van levering, eindigt de zorgplicht van Verkoper per het tijdstip van Aflevering.
- 8.3. De Aflevering van het Verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, behoudens de eventueel Verkochte roerende zaken, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- 8.4. Koper heeft het recht het Verkochte kort vóór de Aflevering in- en uitwendig te (doen) inspecteren.
- 8.5. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als recreatieterrein.
Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte deelt Verkoper nog het volgende mee:
- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan noch zijn hem zichtbare of onzichtbare gebreken bekend, anders dan de aangetroffen asbest in de objecten 1 en 3/ Koper aanvaardt de hiervoor vermelde zichtbare en onzichtbare gebreken uitdrukkelijk / ;
 - hem is niet bekend dat het Verkochte gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- 8.6. Aan Verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak of bij installaties asbesthoudende materialen zijn verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, destijds gebruikelijk was (mede gelet op de ouderdom van de zaak en gelet op het jaar waarin het verkochte is gebouwd, Nauertogt 21a: 1973 en Wagenweg 6: 1969). Ook is aan Verkoper niet bekend dat naderhand door andere (vorige) eigenaren of bewoners asbesthoudende materialen zijn gebruikt bij eventuele renovaties en/of verbouwingen. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de bij partijen bekende asbestverontreiniging ook andere, niet bekende asbestverontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening van Koper. Koper vrijwaart Verkoper te dezer zake. Verkoper wijst koper er uitdrukkelijk op dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen, dit geldt ook voor asbesthoudende vloerbedekking, er op grond van de

(milieu)wetgeving speciale maatregelen dienen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid voor schade die (eventueel) voortvloeit uit de aanwezigheid van (on)bekende asbesthoudende stof in de onroerende zaak.

- 8.7 Omtrent de aanwezigheid van asbest in het Verkochte is op 3 september 2018 in opdracht van Verkoper door HB Advies een asbest- en een asbest in grond inventarisatieonderzoek verricht in en rondom de bebouwing van Wagenweg 6 en Nauertogt 21a. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de rapporten met nummers 18HB0380-1 en 18HB0380-2, de dato 1 oktober 2018. Uit voormelde rapportage blijkt dat sprake is van //overschrijding van de grenswaarden. Koper verklaart voor het ondertekenen van deze Koopovereenkomst een kopie van het rapport te hebben ontvangen, de inhoud daarvan met verkoper en/of een deskundige besproken te hebben en dus met de inhoud ervan bekend te zijn en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid voor schade die (eventueel) voortvloeit uit de aanwezigheid van (on)bekende asbesthoudende stof in de onroerende zaak.
- 8.8. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de schuren meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe de schuren het geval is. Tenzij de Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de Verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het hiervoor in artikel 8.5. en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven gebruik.
- 8.9. Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen nadrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van Koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden.

9. JURIDISCHE LEVERING

- 9.1. Het Verkochte zal worden overgedragen:
- (i) vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
 - (ii) vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdienstbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet uit deze Koopovereenkomst blijkt.
- 9.2. Verkoper heeft naar beste weten aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit
- de notariële akte van levering waarbij Verkoper de eigendom van het Verkochte verkreeg, op 12 december 2014 voor mr. Cornelis Adrianus de Zeeuw, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden, waarvan een afschrift op 29 oktober 2014 is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Alkmaar, in register

- Hypotheek 4, deel 65098, nummer 102, van welke akte Koper een kopie heeft ontvangen; en/of
- een notariële akte van 29 december 2006, voor mr. H.J. de Jong, destijds notaris te, Schagerbrug, gemeente Zijpe, verleden, waarvan een afschrift op 29 december 2006 is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te, in register Hypotheek 4, deel 51378, nummer 83, van welke akte Koper een kopie heeft ontvangen.
- 9.3. n.v.t.
- 9.4. Koper is bekend met het feit dat het Verkochte:
is belast met een inschrijving als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht, waarvan blijkt uit een inschrijving in de openbare registers voor registergoederen in register Hypotheek 4 deel, 11239 nummer 6 de dato 28 oktober 2003.
- 9.5. Koper heeft kennis genomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk.

10. OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN

- 10.1. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.
- 10.2 Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

11. OVER-, ONDERMAAT

Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

12. ZAKELIJKE LASTEN

De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte zullen niet tussen partijen worden verrekend maar zijn in de koopprijs inbegrepen.

13. GARANTIES VAN VERKOPER

Verkoper garandeert, behoudens voor zover uit deze Koopovereenkomst anders voortvloeit, het navolgende:

- 13.1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- 13.2. het Verkochte wordt vrij van aanspraken tot gebruik zoals hiervoor vermeld en ongevorderd overgedragen, behoudens voor zover uit deze Koopovereenkomst anders voortvloeit;
- 13.3. aan Verkoper is betreffende het Verkochte dan wel het gebied waarin het Verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;

- b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- 13.4. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
- 13.5. aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2, artikel 6 of artikel 9a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- 13.6. aan Verkoper is niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen of dat het Verkochte ter onteigening is aangewezen;
- 13.7. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bezwaarschrift, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- 13.8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, noch uit hoofde van een beding van wederinkoop of leasing;
- 13.9. ter zake van het Verkochte zijn geen subsidies van overheidswege aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen.

14. BODEMGESTELDHEID, TANK(S), MILIEUVERGUNNING

- 14.1. Van verontreiniging van het Verkochte is sprake indien zich op en/of in het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit bodemklasse wonen voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, en de Waterwet indien het bodem en oever van een oppervlaktewaterlichaam betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- 14.2. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte is in opdracht van Verkoper door HB Advies een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport met nummer 18HB0380-1 en 18HB0380-2 de dato 23 juli 2018. Uit voormelde rapportage blijkt dat sprake is van een geval van bodemverontreiniging. Koper verklaart voor het ondertekenen van deze Koopovereenkomst een kopie van het rapport te hebben ontvangen en met de inhoud ervan bekend te zijn.
- 14.3. Verkoper verklaart wel bekend te zijn met het feit dat er zich in het Verkochte mogelijk ondergrondse tanks bevinden voor het opslaan van ontbrandbare vloeistoffen.
- 14.4. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat. Voor zover een bodemonderzoek nog niet heeft plaatsgevonden, geeft de Verkoper toestemming aan de Koper tot het laten uitvoeren van een vooronderzoek en/of verkennend bodemonderzoek. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van de Koper. Indien uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt, dat de tot het Verkochte behorende grond en/of het grondwater ongeschikt is voor het beoogde gebruik zodat sanering of het nemen van andere

maatregelen noodzakelijk zijn, kunnen partijen in overleg treden en/of de in artikel 17 genoemde ontbinding vorderen.

- 14.5. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de bij partijen bekende verontreiniging ook andere, partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening van Koper. Koper kan Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen tegen de aan partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte, dan wel tot het betalen van welke vergoeding dan ook in verband hiermee. Koper vrijwaart Verkoper te dezer zake. Verkoper is voor dit risico van verontreiniging echter niet gevrijwaard indien de onbekendheid met de verontreiniging ten tijde van het sluiten van deze Koopovereenkomst het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van de Verkoper.
- 14.6 Er is voor- en vervolgonderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest in puin, verhardingsmateriaal of dempingen in het Verkochte door HB Advies. De resultaten/Het resultaat hiervan zijn/is vastgelegd in het rapport/de rapporten nummer 18HB0380 -1 en 18HB0380-1, de dato 1 oktober 2018. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport/van deze rapporten. De Verkoper verwijst naar dit/deze - aan deze akte gehechte - onderzoeksrapport(en) voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van aanwezigheid van asbest in puin, verhardingsmateriaal in één of meer wegen, paden, erven of dempingen in of op het Verkochte. De Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat asbest aanwezig is in puin, verhardingsmateriaal in één of meer wegen, paden, erven of dempingen in of op het Verkochte, dan welke zijn vermeld in het onderzoek.
- 14.7. Het in dit artikel 14 bepaalde zal als een kwalitatieve verplichting, en voor zoveel nodig, als een kettingbeding in de Akte van levering worden opgenomen, waarbij de boete wordt gesteld op tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00).
Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

15. INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSP LICHT KOPER

- 15.1. Onverminderd het in deze Koopovereenkomst bepaalde, staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven respectievelijk te zullen geven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.
- 15.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren en voor zijn risico komen en voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn.

16. RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING EN VERZEKERING

- 16.1. Het Verkochte komt met ingang van de Transportdatum voor risico van Koper.
- 16.2 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen

vier weken nadat de Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 4 genoemde datum van levering:

- Koper niettemin uitvoering van de onderhavige Koopovereenkomst verlangt, in welk geval Verkoper het Verkochte aan Koper zal overdragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;

dan wel

- Verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 4.1. genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering kan 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 Koopovereenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan kan de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

17. WANPRESTATIE

- 17.1. Indien één van de partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
- a. uitvoering van de Koopovereenkomst te verlangen; of
 - b. de Koopovereenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren.
- 17.2. Bij ontbinding van de Koopovereenkomst als in dit artikel bedoeld, verbeurt de tekortschietende partij, anders dan door niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht), ten behoeve van de wederpartij een zonder nadere ingebrekestelling, aanmaning, andere kennisgeving, rechterlijke tussenkomst of anderszins terstond opeisbare boete van 10% van de Koopprijs.
- 17.3. De tekortschietende partij is aansprakelijk voor alle door de ontbinding voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de tekortschietende partij in verzuim is in de zin van dit artikel en ongeacht het feit of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.
- 17.4. Ontbinding van deze overeenkomst is verder niet mogelijk voor zover deze overeenkomst daar niet in voorziet.

18. DEKKING VAN KOSTEN IN GEVAL VAN ONTBINDING VAN DE KOOPOVEREENKOMST

- 18.1. Ingeval van ontbinding van deze Koopovereenkomst door partijen in onderling overleg, dragen partijen ieder de kosten welke zij en/of hun adviseurs ter voorbereiding en/of uitvoering van deze Koopovereenkomst hebben gemaakt.
- 18.2. Ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen zal de tekortkomende partij de in lid 1 bedoelde, door de wederpartij

gemaakte, kosten aan de wederpartij vergoeden, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.

19. ONDEELBAARHEID EN HOOFDELIJKHEID

De uit de Koopovereenkomst voor koper voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar. De ondergetekenden namens Koper zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de voor hen uit hoofde van de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Derden kunnen geen enkel recht aan de Koopovereenkomst ontleen.

20. BEDENKTIJD

n.v.t.

21. RECHT VAN PROVINCIE BIJ VERKOOP

21.1 Kettingbeding verkoop:

De over te dragen percelen 1A van het Verkochte zijn door Verkoper aangekocht voor realisatie van de RodS (Recreatie om de Stad). Deze percelen mogen uitsluitend voor RodS-doeleinden ingezet worden. Zonder toestemming van de provincie Noord-Holland is het de koper niet toegestaan het Verkochte 1A te vervreemden en/of te gebruiken voor andere doelen dan recreatieve doelen. Onder vervreemding wordt tevens verstaan vestiging of overdracht van een beperkt recht.

De provincie Noord-Holland kan aan een toestemming voorwaarden verbinden omtrent opbrengsten. Koper verbindt zich het in dit artikel bepaalde, bij elke vervreemding in eigendom van het bij deze akte gekochte of een gedeelte daarvan, zo ook bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het bij deze akte Verkochte 1 A of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke vervreemding van dat zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht op te leggen, ten behoeve van Verkoper te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit lid bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor de koper en/of iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te doen nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van Verkoper, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd.

21.2 Goedkeuring transactie door Provincie:

Onderhavige transactie vindt slechts doorgang indien de provincie Noord-Holland hieraan haar goedkeuring verleent.

22. ANTI-SPECULATIE BEDING

22.1. Koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht om indien van het Verkochte de percelen 1A binnen tien (10) jaar na het passeren van de Akte van levering wordt overgedragen, aan Verkoper te betalen, ingeval wordt overgedragen gedurende het eerste casu quo het tweede, het derde, het vierde, het vijfde, het zesde, het zevende, het achtste, het negende,

of het tiende jaar na heden, honderd, respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig, of tien procent van het bedrag waarmee het bedrag van de verkoopwaarde van het Verkochte, het bedrag van de kosten van het verkrijgen van het Verkochte (de verwervingskosten) te boven gaat.

22.2. Het hiervoor in lid 1. bepaalde geldt niet ingeval van;

- a. verdeling van een (huwelijks-)gemeenschap of krachtens erfrecht;
- b. verkoop na overlijden van (één van) de Koper, of diens echtgenoot/echtgenote; en
- c. verkoop na beëindiging van een gemeenschappelijke duurzame huishouding.

22.3. Voor de toepassing van het hiervoor in lid 1. bepaalde, wordt onder de verwervingskosten verstaan:

- de kosten voor het verkrijgen van het Verkochte;
- de ten tijde van die verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting;
- de kadasterkosten voor de Akte van levering en de hypotheekakte;
- de eventuele kosten van de makelaar of adviseur voor wat betreft de aankoop;
- de notariskosten voor de Akte van levering en de hypotheekakte;
- de financieringskosten, zoals afsluitprovisie;
- de kosten van eventuele uitgevoerde verbeteringen en/of verbouwingen van de op het Verkochte gestichte opstallen, welke een onroerend karakter hebben, één en ander voor zover verschuldigd en voldaan door Koper.

23. ENERGIELABEL

n.v.t.

24. ONTBINDEnde VOORWAARDE

Verkoper:

24.1. Deze koop is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat niet uiterlijk op de Transportdatum blijkt, uit het door Verkoper aangevraagde advies van het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, casu quo onderzoek door Verkoper dat:

- Er sprake is van [een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar] dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of;
- Er sprake is van [een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar] dat in of met het Verkochte waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd of;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten of;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd of;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de provincie Noord-Holland zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;

- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

- 24.2 Het invoeren van de sub 24.1 gestelde ontbindende voorwaarde dient aangetekend te geschieden uiterlijk op de werkdag voorafgaand aan de Transportdatum.

25. TERMIJNEN

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

26. DOMICILIE- & RECHTSKEUZE

- 26.1. Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze Koopovereenkomst woonplaats kiezen.
- 26.2. Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

27. OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN

- 27.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 3 is het jachtrecht op de percelen kadastraal bekend gemeente Harenkarspel sectie N, nummer 349 verhuurd aan WBE Grootgeestmerambacht tot 30 juni 2024 voor een bedrag van € 6,33 per jaar.
- 27.2. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 3 zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Langedijk sectie I, nummers 111, 332, 334, 336, verhuurd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor een bedrag van € 200,- per jaar.

ONDERTEKENING

1. Aldus door Koper getekend te Haarlem op 2018.

Naam: J. Nieuwenhuizen
(Functie): voorzitter

2. Aldus door Verkoper getekend te Haarlem op 2018.

Naam: A. Tekin
Functie: Gedeputeerde

conform het besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland
de dato 9 oktober 2018 met nummer 1130165,