
OVEREENKOMST VAN GRONDRUIL

Gemeente Heusden en [REDACTED], [REDACTED]

4 DECEMBER 2023

KENMERK OVEREENKOMST: DGB20231204001

Inhoudsopgave

Artikel 1	Aan- en verkoop van grond	2
Artikel 2	Koopsom.....	3
Artikel 3	Juridische overdracht.....	3
Artikel 4	Staat van het verkochte – gebruik	3
Artikel 5	Aanbesteding waterberging.....	4
Artikel 6	Informatie- en onderzoeksplicht	4
Artikel 7	Feitelijke levering	5
Artikel 8	Zakelijke lasten	6
Artikel 9	Kosten levering	6
Artikel 10	Bodemverontreiniging.....	6
Artikel 11	Verzuim.....	7
Artikel 12	Geschillen	7
Artikel 13	Overige bepalingen.....	7
Artikel 14	Onvoorziene omstandigheden	7
Artikel 15	Bekendheid inhoud overeenkomst	8
Artikel 16	Didam clause	8
Artikel 17	Ontbinding en einde overeenkomst.....	9
Artikel 18	Exclusiviteit	9

De ondergetekenden:

1. Mevrouw drs. W. van Hees, burgemeester van de gemeente Heusden, krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Heusden rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen: 'gemeente of verkoper of koper';
2. [REDACTED] woonachtig op het adres [REDACTED] te [REDACTED] en [REDACTED] woonachtig op het adres [REDACTED] te [REDACTED], hierna te noemen: [REDACTED] of verkoper of koper';

hierna samen te noemen "partijen"

verklaren het navolgende overeen te komen:

Artikel 1 Aan- en verkoop van grond

1. De gemeente verkoopt aan [REDACTED], die van de gemeente koopt:
 - a. een perceel grond, gelegen aan de Vergereindseweg te Vlijmen, ter grootte van 27.820 m², kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie O, nummer 84, hierna te noemen: grond A; en
 - b. een perceel grond, eveneens gelegen aan de Vergereindseweg te Vlijmen, ter grootte van 27.560 m², kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie O, nummer 85, hierna te noemen: grond B;
2. [REDACTED] verkoopt aan de gemeente, die van [REDACTED] koopt, een perceel grond, gelegen aan de Elshoutseweg te Drunen, ter grootte van 21.900 m², kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie K, nummer 687, hierna te noemen: grond C.

Hierna ook te noemen: het geruilde.

Artikel 2 Koopsom

1. De verkoop van grond A geschiedt voor de koopsom van € 222.560,00, de verkoop van grond B geschiedt voor de koopsom van € 220.480,00. In totaal derhalve voor een koopsom van € 443.040,00. De koopsom dient te worden vermeerderd met overdrachtsbelasting.
2. De verkoop van grond C geschiedt voor de koopsom van € 328.500,00, te vermeerderen met overdrachtsbelasting.
3. De gemeente en [REDACTED] doen allebei een beroep op vrijstelling van de te betalen overdrachtsbelasting.
4. Indien er door [REDACTED] geen beroep kan worden gedaan op vrijstelling van de overdrachtsbelasting, zoals in lid 3 gesteld, komt de te betalen overdrachtsbelasting voor rekening van de gemeente.

Artikel 3 Juridische overdracht

1. De notariële overdracht dient plaats te vinden ten overstaan van een door de gemeente en [REDACTED] gezamenlijk aan te wijzen notaris uiterlijk 31 december 2023.
2. Partijen staan in voor hun bevoegdheid tot verkoop en voor hun bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de notariële overdracht. Beide partijen verplichten zich in de notariële akte uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht om welke reden dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 4 Staat van het verkochte – gebruik

1. De gronden A, B en C zullen worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken (ook die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan).
2. Noch de gemeente noch [REDACTED] hebben kennis gegeven van eventuele met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;

b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

De gemeente en [REDACTED] aanvaarden uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven en die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met het verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor de gemeente en [REDACTED] kenbaar waren en die tevens voor hen een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, hebben de gemeente en [REDACTED] het recht onder opgaaf van redenen, aan de desbetreffende verkoper mee te delen dat zij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaarden dan wel de overeenkomst eenzijdig te ontbinden.

3. De gronden A en B zullen bij de notariële overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het door [REDACTED] beoogde gebruik nodig zijn. [REDACTED] is voornemens om de gronden A en B te gebruiken voor agrarische doeleinden. [REDACTED] is bevoegd het verkochte vóór de notariële overdracht te inspecteren.
4. Grond C zal bij de notariële overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het door de gemeente beoogde gebruik nodig zijn. De gemeente is voornemens om grond C te gebruiken voor de aanleg van een waterberging. De gemeente is bevoegd het verkochte vóór de notariële overdracht te inspecteren.

Artikel 5 Aanbesteding waterberging

De gemeente is voornemens om op de aan te kopen grond – grond C – een waterberging aan te leggen. Voor de aanleg vervaardigt de gemeente een bestek, dat de basis zal vormen voor de openbare aanbestedingsprocedure. De gemeente levert een bestektekening bij [REDACTED] aan, zodat hij de keuze kan maken of hij wil meedingen in de openbare aanbestedingsprocedure.

Artikel 6 Informatie- en onderzoeksplicht

1. Partijen verklaren die informatie aan de kopende partij te hebben gegeven die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot haar onderzoeksgebied behoren.
2. Ter uitwerking (niet limitatief) van de in lid 1 van dit artikel opgenomen informatieplicht:
 - a. garandeert de desbetreffende verkoper, onverminderd het overigens in deze overeenkomst bepaalde, dat voor zover aan de verkoper bekend er geen feiten zijn die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik door de verkoper, die kan leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;

- b. verklaart de verkoper niet bekend te zijn met erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan.
- c. verklaart de verkoper
 - dat het verkochte vrij van knolcyperus is;
 - dat er voor zover hem bekend geen asbesthoudende materialen in het verkochte zijn aangebracht en/of verwerkt;
 - dat er zich in het verkochte geen (ondergrondse) tanks voor de opslag van vloeistoffen bevinden;
 - dat er voor zover hem bekend in het verkochte geen schadelijke insecten voorkomen;
 - dat er op het verkochte geen ruilverkavelinglasten rusten;
- d. de verkoper dat ten aanzien van het verkochte geen uit een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop voortvloeiende verplichtingen bestaan tegenover derden, met uitzondering van de wet voorkeursrecht gemeente Heusden.
- e. de verkoper verklaart niet bekend te zijn met beperkingen op het gebied van:
 - luchtkwaliteit;
 - waterhuishouding;
 - flora & fauna;
 - cultuurhistorisch & archeologische waarde,

die de toekomstige gebruiksfunctie(s) van het verkochte als bedoeld in artikel 4 leden 3 en 4 van deze overeenkomst in de weg staan.

- 3. Partijen aanvaarden uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot haar onderzoeksgebied behoren, voor haar risico komen, tenzij deze feiten en omstandigheden aan verkoper bekend zijn.

Artikel 7 Feitelijke levering

Partijen dienen het verkochte feitelijk aan de desbetreffende koper te leveren bij de juridische levering. De feitelijke levering dient te geschieden vrij van pacht, huur en/of gebruik of aanspraken daarop, geheel leeg en ontruimd.

Artikel 8 Zakelijke lasten

Alle zakelijke lasten die op of ter zake van het verkochte geheven worden komen voor rekening van de desbetreffende koper vanaf 1 januari volgende op de datum van de notariële overdracht.

Artikel 9 Kosten levering

De gemeente betaalt de notariskosten betreffende de levering van de gronden A, B en C. ■■■■■ betaalt de kadastrale kosten, die betrekking hebben op de levering van de gronden A, B en C.

Artikel 10 Bodemverontreiniging

1. Voor zover partijen bekend, bevinden zich in de bodem van de gronden A, B en C geen bodem- en/of asbestverontreinigingen. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de grond en/of het grondwater van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van ene natuurlijk voorkomen is te verwachten, gelet op de huidige stand van de wetenschap.
2. Partijen zijn gerechtigd op eigen kosten vóór de juridische overdracht van het verkochte een verkennend bodemonderzoek, inclusief een vooronderzoek en asbestonderzoek, uit te laten voeren. De desbetreffende verkoper verplicht zich medewerking hieraan te verlenen. Als hieruit blijkt dat er sprake is of kan zijn van bodem- en/of asbestverontreiniging, is de desbetreffende koper bevoegd een nader onderzoek in te stellen en de uitvoering van deze overeenkomst voor maximaal een half jaar op te schorten. Indien de overeenkomst op grond van deze bepaling wordt opgeschort vervallen eventuele rente- en betalingsverplichtingen gedurende de tijdsduur van opschorting. De onderzoeken maken onderdeel uit van deze overeenkomst en gelden als een zogenaamde nulmeting met betrekking tot de toestand van het verkochte.
3. Ingeval er sprake is van bodem- dan wel asbestverontreiniging, heeft de gemeente of ■■■■■ het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding om welke reden dan ook.

Artikel 11 Verzuim

1. Een partij is in verzuim tegenover 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 al lopen voordat een partij nalatig is.

2. Wanneer de partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij 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, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 12 Geschillen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Geschillen zullen door partijen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch .

Artikel 13 Overige bepalingen

1. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
2. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van de levering woonplaats kiezen.

Artikel 14 Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waarover deze overeenkomst is gesloten onvoorzien en zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet

meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat de tussen partijen gesloten overeenkomst wordt ontbonden.

Artikel 15 Bekendheid inhoud overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de in deze overeenkomst aangehaalde bepalingen en zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat zij zich bewust zijn van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst.

Artikel 16 Didam clausule

1. Partijen verklaren bekend te zijn met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), het 'Didam-arrest'. In verband met dit arrest is de gemeente verplicht het aangaan van deze ruilovereenkomst te publiceren. Bij deze publicatie zal een termijn van 20 kalenderdagen worden opengesteld, waarin eventuele andere gegadigden een kort geding kunnen starten tegen de beoogde verkoop van de gronden A en B.
2. Deze overeenkomst komt niet eerder tot stand dan:
 - a. na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend en
 - b. nadat vaststaat dat voornoemde 20 dagen ongebruikt zijn verstreken, waaronder partijen verstaan dat eventuele gegadigden geen kort geding zijn gestart.
3. Indien eventuele gegadigden wel een kort geding starten dan wel uit een rechterlijke uitspraak volgt dat deze overeenkomst niet tot stand kan komen, is de gemeente niet aansprakelijk jegens [REDACTED] voor enige schade en/of enige kosten, alles in de breedste zin van het woord.
4. [REDACTED] aanvaardt onverminderd het voorgaande alle risico's die voortvloeien uit het Didam-arrest voor deze overeenkomst. De gemeente is jegens [REDACTED] nimmer aansprakelijk voor enige schade en/of kosten, alles in de ruimste zin van het woord, die een gevolg is of zijn van het feit dat is gehandeld in strijd met het in het Didam-arrest neergelegde rechtsbeginsel en de daarmee samenhangende verplichtingen.
5. [REDACTED] verklaart ermee bekend te zijn en in te stemmen dat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon de overeenkomst pas ondertekend nadat vast is

komen te staan dat er geen kort geding is aangespannen en dat hiermee enige tijd gemoeid kan zijn.

Artikel 17 Ontbinding en einde overeenkomst

1. Ingeval [REDACTED] vóór het passeren van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft verkregen, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
2. De overeenkomst eindigt nadat partijen aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen hebben voldaan.

Artikel 18 Exclusiviteit

Met ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle (eventueel) eerder tussen partijen mondeling of schriftelijk gemaakt afspraken terzake de in deze overeenkomst vastgelegde koop.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend,

te Vlijmen, d.d.2023

te Elshout, d.d.2023

De gemeente,

[REDACTED]

drs. W. van Hees

[REDACTED]