

**Koopovereenkomst gemaal ten behoeve van Lorentzvijver
en
en vestigen van een recht van overpad nabij de Anton Philipsweg 2c**

Ondergetekenden:

De **gemeente Hilversum** statutair gevestigd te Hilversum en kantoorhoudende te (1217 JE) Hilversum aan het Dudokpark1 ingeschreven in het handelsregister gehouden bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32170443, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer dr. ir. G.H van den Top, namens deze, de teammanager Vastgoed, de heer J. Smedema krachtens volmacht tot vertegenwoordiging van de burgemeester d.d. 31 oktober 2021, hierna ook te noemen de "verkoper" welke partij hierna met betrekking tot het recht van overpad zoals genoemd in artikel 9 en verder van deze overeenkomst, tevens hierna te noemen "gemeente".

En

Het **Waterschap Amstel, Gooi en Vecht**, gevestigd aan de Korte Ouderkerkerdijk 7 te Amsterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.A. van Hattum in de functie van vastgoedbeheerder van Waternet en als zodanig handelend krachtens het machtigingsbesluit van de Dijkgraaf van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht aan de assetmanager resp. vastgoedbeheerder van Waternet d.d. 4 november 2019 en gelet op het besluit met nummer 23.024089 d.d. 21 december 2023 van de directeur Assets en Operatie van Waternet, hierna te noemen "koper en/of houder" en voor de totstandkoming van het recht van overpad hierna te noemen "waterschap".

Hierna gezamenlijk te noemen "partijen".

Overwegende dat:

- tussen partijen onduidelijkheid bestond over de omvang van het watersysteem, als bedoeld in de Waterwet;
- partijen een onafhankelijk rapport "Verantwoordelijkheden watersysteem, Adviesdocument Taakverdeling Stedelijk water" d.d. 21 februari 2022 hebben laten opstellen dat concludeert dat het betrokken stedelijke watersysteem beschouwd moet worden onderdeel uit te maken van het watersysteem, als bedoeld in de Waterwet;
- partijen de conclusie in bovengenoemd rapport onderschrijven;
- partijen dit hebben vastgelegd in de "overeenkomst betreffende samenwerking en overdracht beheer en onderhoud van het watersysteem in het stedelijk gebied";
- als gevolg daarvan de gemeente het nog over te dragen deel van het watersysteem in beheer en onderhoud aan het waterschap overdraagt.
- de gemeente daartoe de eigendom van de installaties van het gemaal die zich in en op de grond bevinden overdracht aan het waterschap met gelijktijdig de vestiging van een recht van overpad voor de bereikbaarheid van het gemaal.
- partijen overeenstemming hebben bereikt en dit in onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen.

Zijn het volgende overeengekomen:

De verkoper verkoopt en zal leveren aan koper die heeft gekocht en bij deze zal aanvaarden de opstal met de installaties voor de waterhuishouding ter plaatse van de Lorentzvijver nabij de Anton Philipslaan 2c sectie C, nummer 10257 zoals aangegeven op bijlage 1 de situatieschets.

De koopprijs van het verkochte bedraagt € 1,- (Zegge: één euro)

Gelijktijdig met deze verkoop wordt het recht van overpad gevestigd op hetzelfde perceel grond, sectie C nr. 10257 voor het bereiken van de opstal. Het overpad zal 13 meter lang zijn en 1.20 meter breed en strekt zich uit van de Anton Philipsweg tot de opstal met het gemaal, hierna te noemen het: "verkochte".

De koop is gesloten onder de volgende bedingen:

artikel 1
Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. De zakelijke belastingen met betrekking tot het perceel zullen per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend.
3. Indien eventueel omzetbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van koper en is deze niet in voormelde koopprijs begrepen.

artikel 2
Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
3. Betaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen een of meer werkdagen verstrijken.

artikel 3
Eigendomsoverdracht

1. Verkoper zal de installaties met toebehoren in eigendom overdragen en leveren.
2. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden te notariskantoor Van Hengstum & Stolp te Hilversum.

artikel 4
Risico-overgang

1. De installaties en het recht van overpad komt eerst voor risico van het waterschap, 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 het waterschap.

artikel 5
Feitelijke levering

1. De feitelijke levering van de installaties aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.
2. De installaties zullen bij de feitelijke levering, de eigenschappen bezitten die voor het gebruik nodig zijn. Aan koper zijn kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden staan, komen voor diens risico, alles behoudens het bepaalde in artikel 4.
3. De feitelijke levering zal in beginsel geschieden 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 op het tijdstip van feitelijke levering.

artikel 6
Juridische levering

De juridische levering van het recht van overpad vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte.

artikel 7
Garantieverklaringen van de verkoper

1. verkoper garandeert, het navolgende:

- verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van de installaties.
- aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

artikel 8
Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding

1. Een partij is in verzuim jegens 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 10 dagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze 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 100% van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

artikel 9
Recht van Overpad

Het recht van overpad wordt verleend voor onbepaalde tijd en vangt aan op het moment van het passeren van de voor de vestiging benodigde notariële akte. Op het moment dat het gemaal met bijbehorende installaties teniet gaat, wordt vervangen of verplaatst naar een andere locatie vervalt het recht van overpad. Partijen kunnen het recht van overpad beëindigen door middel van opzegging. Opzegging dient te geschieden bij exploit en met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. Eventuele kosten van opzegging (waaronder de notariële en kadastrale kosten) komen voor rekening van de partij die opzegt.

artikel 10
Vergoeding voor het Recht van Overpad

Partijen zijn overeengekomen geen vergoeding in rekening te brengen en te betalen.

Artikel 11

Notariële akte van vestiging recht van overpad

1. De akte van vestiging van het recht van overpad passeert uiterlijk zes maanden na ondertekening door beide partijen van deze overeenkomst, ten overstaan van notaris Van Hengstum & Stolp te Hilversum die het waterschap heeft aangewezen.
2. Alle notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging van het recht van overpad komen voor rekening van het Waterschap. Onder deze kosten zijn in elk geval begrepen de kosten van het notarieel transport, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten.

Artikel 12

Inhoud recht van overpad

1. Het recht van overpad houdt in de bevoegdheid om het gemaal te kunnen bereiken en in en rond het gemaal werkzaamheden te kunnen uitvoeren.
2. Andere bebouwingen dan de hier vermelde zullen niet op het perceel waarvoor het recht van overpad geldt mogen worden geplaatst zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
3. Het waterschap gebruikt het perceel conform het vigerende bestemmingsplan.
4. Het is het waterschap zonder schriftelijke toestemming niet toegestaan om op het terrein belast met het recht van overpad uitstallingen en andere goederen te plaatsen anders dan noodzakelijk voor onderhoud van het gemaal.

Artikel 13

Kabels en leidingen

De gemeente is gerechtigd derden toe te staan kabels en leidingen in, op of boven het perceel waarop het recht van overpad is gevestigd te (laten) leggen in overleg met de houder, die zijn toestemming niet op onredelijke gronden mag onthouden. Indien de houder van het recht van overpad door van gemeenteweg uit te voeren werken of herstellingen enigerlei wijze hinder of schade mocht ondervinden zal hij op geen enkele wijze aanspraak kunnen maken op een schade vergoeding.

Artikel 14

Verplichtingen van de houder van het recht van overpad, vrijwaring

1. De houder van het recht van overpad is verplicht om de onroerende zaak in een dusdanige staat te houden dat de in artikel 12 aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de houder de grond in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig te herstellen.
2. De houder is verplicht om in het geval dat hij wijzigingen aan het recht van overpad aanbrengt, deze (gedeeltelijk) afbreekt, (gedeeltelijk) vervangt, hiervoor de benodigde vergunningen bij de gemeente c.q. bij andere (overheids)instanties aan te vragen vóór met de werkzaamheden wordt begonnen.
3. Achteruitgang van het door gebruik van het pad door een niet aan de gemeente toe te rekenen oorzaak komt voor risico van de houder.
4. De houder vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ontstaat door het gebruik of door verontreiniging door de houder of door gebrek aan onderhoud, gehele of gedeeltelijke instorting van het pad.

Artikel 15

Vervreemding onroerende zaak door de gemeente

1. Het is de gemeente toegestaan om de onroerende zaak waarop het recht van overpad is gevestigd over te dragen aan een derde, zonder dat daarvoor mondelinge of schriftelijke toestemming van het waterschap is vereist.

2. Bij vervreemding van de onroerende zaak zal de gemeente de houder uiterlijk acht weken voor het notariële transport hiervan schriftelijk in kennis stellen.

Artikel 16 **Belastingen**

1. Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van overpad zal bestaan, zijn direct na het notarieel transport voor rekening van het waterschap.
2. Ter zake de vestiging van het recht van overpad is overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van het recht van overpad.
3. Ter zake de vestiging van het recht van overpad stellen partijen ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting de waarde op $32 \text{ m}^2 \times € 150,- = 4.800,-$

Artikel 17 **Bodemverontreiniging**

1. Het is de gemeente niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 12 omschreven gebruik door de houder of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de onroerende zaak, dan wel tot het nemen van andere maatregelen, ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak
2. Het is de houder van het recht van overpad niet toegestaan de onroerende zaak zodanig te gebruiken dat ten gevolge van dit gebruik bodem- en andere milieuverontreiniging optreedt, dan wel schade aan de onroerende zaak of de belendende percelen kan ontstaan. Voor verontreiniging die aantoonbaar afkomstig is van belendende percelen, zal de houder niet aansprakelijk worden gehouden, mits de houder niet verantwoordelijk is voor verontreiniging op of in die belendende percelen.

Artikel 18 **Garanties**

De gemeente garandeert het volgende:

1. de gemeente is bevoegd tot vestiging van het recht van overpad;
2. het recht van overpad is niet bezwaard met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten {behoudens de in deze overeenkomst vermelde};
3. de onroerende zaak is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. voor de gemeente bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht die de vestiging in de weg staan;
5. de onroerende zaak is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of Ba van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
6. de gemeente staat er, voor zover dit binnen haar invloed ligt, zoveel mogelijk voor in dat geen handelingen plaatsvinden waardoor een ongestoorde uitoefening van (de rechten verbonden aan) het recht van overpad zou(den) kunnen worden belemmerd.

Artikel 19 **Einde van het recht van overpad**

Het recht van overpad eindigt:

1. door opzegging door de gemeente en/of de houder na de ingangsdatum met een opzegtermijn van één jaar.
2. door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;

3. door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 5:104 van het Burgerlijk Wetboek;
4. op andere in de wet omschreven gronden. Bij het einde van het recht van overpad zal de onroerende zaak door de houder worden opgeleverd in de staat waarin het zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.

Artikel 20
Over- en ondermaat

Als de geschatte grootte van de onroerende zaak waarop het recht van overpad betrekking heeft afwijkt van de later ingemeten oppervlakte, geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de tegenprestatie te vragen dan wel het recht om de overeenkomst te beëindigen.

Artikel 23
Kettingbeding

Bij een eventuele overdracht van het recht van overpad of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht aan de nieuwe houder of (beperkt) zakelijk gerechtigde zal ten behoeve van de gemeente in de notariële akte een kettingbeding worden opgenomen. In het kettingbeding dienen alle in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen letterlijk te worden opgenomen. De houder is verplicht om vóór de ondertekening van de notariële akte van overdracht, als bedoeld in lid 1, een ontwerp daarvan aan de gemeente te overhandigen ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan.

Artikel 24
Tot stand komen overeenkomst

Deze overeenkomst komt niet eerder tot stand dan 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.

Artikel 25
Bijlagen

Bijlage 1: Situatiekening en kadastrale tekening

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend.

Plaats: Hilversum
Datum:

Gemeente Hilversum
Namens deze

De heer J. Smedema

Plaats Hilversum
Datum: 27 december 2023

Waterschap Amstel Gooi en Vecht
Namens deze



De heer P.A. van Hattum