

Verkoop agrarisch bedrijf Schalkwijk



In deze brochure vindt u informatie over de verkoop van de boerderij met opstallen, erf en bijbehorende landbouwgronden aan het Neereind in Schalkwijk.



Inhoudsopgave

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud

Inleiding	3
1 Beschikbare opstallen en gronden	4
1.1 Beschrijving opstallen	4
1.2 Beschrijving gronden	5
1.3 Fosfaatrechten	5
1.4 Vigerende vergunning	6
1.5 Kavelindeling t.b.v. verkoop	6
2 Procedure	7
2.1 Gunningscriteria	7
2.2 Verkoopvoorwaarden	7
2.3 Proces	8
2.4 Planning	8
2.5 Belangstelling	9
Bijlagen	10
Bijlage 1	10
Bijlage 2	11

Inleiding

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is voornemens de boerderij met erf, opstallen, fosfaatrechten en bijbehorende landbouwgrond, gelegen aan het Neereind 37 te Schalkwijk, te verkopen.

In deze brochure vindt u informatie over het aangeboden object, de bijbehorende gronden en rechten, de verkoopvoorwaarden en de procedure voor inschrijving en gunning.

Schalkwijk
Neereind 37 - 39



1 Beschikbare opstallen en gronden

1.1 Beschrijving opstallen

De woonboerderij met bedrijfsopstallen en naastgelegen zomerhuis is gelegen aan het Neereind 37–39 te Schalkwijk.

Woonboerderij

Het betreft een dwarshuisboerderij met aangebouwd staldeel (Neereind 37), oorspronkelijk gebouwd in 1886 met een klassieke indeling.

De inhoud van het woonhuis bedraagt circa 967 m³ en de oppervlakte van de huisstal circa 171 m². De boerderij is gefundeerd op staal en opgetrokken in steens metselverband. Het pand beschikt over houten deuren en kozijnen met enkel glas, een betonnen begane grondvloer en een houten zoldervloer. Het zadeldak is voorzien van pannen en rust op een houten spantenconstructie.

De boerderij is al enkele decennia niet gerenoveerd. Het object beschikt nog over diverse authentieke details, maar verkeert in een staat die een volledige renovatie noodzakelijk maakt. De boerderij is aangewezen als gemeentelijk monument.

Zomerhuis

Het zomerhuis (Neereind 39) met aangebouwd staldeel is oorspronkelijk gebouwd in 1887 en heeft eveneens een klassieke indeling.

De inhoud van het woongedeelte bedraagt circa 473 m³ en de oppervlakte van de huisstal circa 126 m². Het zomerhuis is gefundeerd op staal en opgetrokken uit steens metselverband. Het pand beschikt over houten deuren en kozijnen met enkel glas, een betonnen begane grondvloer en een houten verdiepingsvloer. Het zadeldak is voorzien van pannen en rust op een houten spantenconstructie.

De inrichting en afwerking zijn gedateerd, maar het object verkeert in bewoonbare staat. Het achterste deel van de huisstal is ingestort. Het zomerhuis is verhuurd en is eveneens aangewezen als gemeentelijk monument.

Bedrijfsopstallen

Ligboxenstal (1980)

Melkveestal voor circa 60 melkkoeien, uitgevoerd in U-vorm rond een centrale voergang. De stal is opgebouwd uit gemetselde spouwmuren en een betonnen vloer met gedeeltelijk roostervloer. De stal is deels onderkelderd (circa 300 m³). Het dak rust op houten spanten en is voorzien van asbestvrije golfplaten. De stal beschikt over een traditionele visgraatmelkstal en een tanklokaal met melktank.

Werktuigenloods (1962)

Halfopen opslagschuur met stalen spanten, damwandprofielplaten en een dak met asbestvrije golfplaten.

Mestsilo (1993)

Betonnen mestsilo met een inhoud van circa 450 m³.

Vaste mestplaat

Er is een mestplaat aanwezig, voorzien van betonnen wanden aan drie zijden.

1.2 Beschrijving gronden

De bij het bedrijf behorende huiskavel heeft een oppervlakte van ruim 16 hectare, waarvan circa 1,4 hectare bestaat uit erf met opstallen. De huiskavel is ontsloten via het erf.

Daarnaast behoort een veldkavel (perceel 5) van circa 2,23 hectare tot het object. Deze kavel is gelegen aan het Neereind en wordt ontsloten via een boomgaard.

1.3 Fosfaatrechten

Het bedrijf beschikt over 2.638 kg aan fosfaatrechten. Bij overdracht van de fosfaatrechten vindt, conform de geldende regelgeving, afroaming plaats.

1.4 Vigerende vergunning

Voor het bedrijf gelden milieurechten voor het houden van:

- 75 melkkoeien
- 35 stuks vrouwelijk jongvee

Voor het bedrijf is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet verleend.

1.5 Kavelindeling t.b.v. verkoop

Alle percelen zijn gelegen in de kadastrale gemeente Houten, sectie I.

Kavelnummer	Omschrijving	Kadastraal perceel	Oppervlakte
1	Woonhuis, schuren, zomerhuis, erf, tuin en ondergrond	2251 ged.	1.44.00 ha
2	Fosfaatrechten		2.638 kg
3	Cultuurgrond aangrenzend aan erf	2251 ged.	1.43.95 ha
4	Cultuurgrond, overige huiskavel	2252	13.62.00 ha
5	Cultuurgrond veldkavel Neereind	238	2.23.25 ha

De ligging van de percelen is weergegeven in bijlage 1.

2 Procedure

2.1 Gunningscriteria

Om in aanmerking te komen voor aankoop van een of meerdere kavels gelden de volgende criteria:

- Gegadigde is een bedrijfsmatige landbouwer met een relatienummer bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).
- Gegadigde staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met een SBI-code beginnend met 01.1, 01.2, 01.4, 01.5 of 01.6.
- Verpachters die gronden regulier verpachten aan landbouwers die aan deze voorwaarden voldoen, komen eveneens in aanmerking.
- Gegadigde heeft in het kader van het project Sterke Lekdijk gronden aan HDSR overgedragen die niet of niet volledig zijn gecompenseerd.
- Gegadigde kan ook in aanmerking komen wanneer nog gronden zullen worden overgedragen in het kader van dit project.

In principe wordt gegund aan de partij die naar rato de meeste gronden heeft afgestaan of zal afstaan voor de dijkversterking, mits sprake is van een marktconforme bieding.

HDSR behoudt zich het recht voor om gemotiveerd van deze criteria af te wijken.

2.2 Verkoopvoorwaarden

De algemene en aanvullende verkoopvoorwaarden zijn opgenomen in bijlage 2 (format koopovereenkomst).



2.3 Proces

De kavels worden verkocht via een openbare verkoopprocedure. HDSR behoudt zich het recht voor om niet tot verkoop over te gaan.

Belangstellenden kunnen de gronden vanaf de openbare weg bezichtigen. Voor bezichtiging van de opstallen kan een afspraak worden gemaakt. De woningen zijn bij deze bezichtiging niet toegankelijk.

Na sluiting van de inschrijving beoordeelt HDSR de ingediende biedingen. Biedingen die niet voldoen aan de gestelde criteria worden niet verder in behandeling genomen.

De biedingen worden gerangschikt op basis van hoogte van het bod en mate waarin wordt voldaan aan de gunningscriteria. Met de partij die op de eerste plaats eindigt worden vervolggesprekken gevoerd.

Bij gelijke biedingen vindt een loting plaats in aanwezigheid van de betreffende partijen.

2.4 Planning

De procedure verloopt naar verwachting volgens onderstaande planning:

- **4 maart 2026** – start biedingsperiode
- **10 april 2026** – sluiting biedingsperiode
- **eind april 2026** – voorlopige gunning
- **mei 2026** – gesprekken met beoogde koper
- **medio juni 2026** – definitieve gunning (onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring)
- **binnen 4 weken** – ondertekening koopovereenkomst
- **uiterlijk 31 december 2026** – eigendomsoverdracht via notaris

Van deze planning kan worden afgeweken.

2.5 Belangstelling

Bezichtiging van opstallen, erf en gronden is mogelijk op woensdag 25 maart 2026.

Hiervoor kunt u een afspraak maken met:

mevr. S. Snijders

☎ 06-11614965

✉ grondzaken@hdsr.nl

Een bieding kan tot en met 10 april 2026 per e-mail worden ingediend via grondzaken@hdsr.nl

Vermeld hierbij altijd het onderwerp 'Verkoop Schalkwijk'.

De aanbidding dient te bevatten:

- een **financieel bod in euro's**
- een **korte motivatie**
- een **uittreksel van de Kamer van Koophandel**

Het financiële bod moet als aparte bijlage bij de e-mail worden toegevoegd. Indien op meerdere kavels wordt geboden, dient per kavel een afzonderlijk bod te worden vermeld.

Aanmeldingen die na vrijdag 10 april 2026 om 23.59 uur worden ontvangen, worden niet meer in behandeling genomen.

Bijlagen

Bijlage 1

De kaarten met de ligging van de percelen.

Kavelnummer	Omschrijving	Kadastraal perceel	Oppervlakte
1	Woonhuis, schuren, zomerhuis, erf, tuin en ondergrond	2251 ged.	1.44.00 ha
2	Fosfaatrechten		2.638 kg
3	Cultuurgrond aangrenzend aan erf	2251 ged.	1.43.95 ha
4	Cultuurgrond, overige huiskavel	2252	13.62.00 ha
5	Cultuurgrond veldkavel Neereind	238	2.23.25 ha



Bijlage 2

Concept koopovereenkomst; zie volgende pagina.

VERKOOPOVEREENKOMST
(model april 2022)
DMnummer:

De ondergetekende:

- I. **Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**, gevestigd te Houten, Poldermolen, postadres: Postbus 550, 3990 GJ Houten, de publiekrechtelijke rechtspersoon Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, (k.v.k.30276831000), ten deze krachtens artikel 95 van de Waterschapswet en het Mandaat- en volmachtbesluit Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2021, zoals vastgesteld op 23 november 2021 (kenmerk 1826514), rechtsgeldig vertegenwoordigd door de **gemachtigde in te vullen**,

hierna te noemen **"het waterschap en/of verkoper"**,

en

- II. **Vul hier naam wederpartij in**, gevestigd vul hier adresgegevens wederpartij in, te dezer zake vertegenwoordigd door **vul hier de naam van ondertekenaar in**,

hierna te noemen **"de koper"**,

in aanmerking nemende dat:

- **vul hier redenen in om deze transactie ten uitvoer te brengen**
- .
- .
- .

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Het waterschap verkoopt aan koper, gelijk aan de koper van het waterschap aanvaardt, de hierna vermelde **vul hier cultuurtoestand in** gelegen **vul hier een locatieduiding in** en kadastraal aangeduid als:

Kadastrale omschrijving Gemeente, sectie en nummers	ged.	Oppervlakte			Cultuurtoestand
		ha	a	ca	
Totale oppervlakte					

hierna te noemen **"het object en/of de percelen"**,

een en ander zoals schematisch is aangegeven op de aangehechte door beide partijen ondertekende situatietekening (**bijlage 1**),

en wel onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1: Koopsom

De koopsom bedraagt in totaal **€ vul hier koopsom in getallen in**
(Zegge: **vul hier koopsom in tekst in euro**).

Artikel 2: Toekomstig gebruik

De koper zal het object gebruiken als **vul hier toekomstig gebruik in**

Artikel 3: Transport

1. De transportakte zal worden verleden ten overstaan van **vul hier notaris in.**
2. De notaris stelt een volmacht op met de macht van substitutie, aan alle personen werkzaam ten kantore van de het in het voorgaande lid aangewezen notaris, om in zijn of haar naam de notariële akte van levering, waarin de inhoud van deze overeenkomst zal worden opgenomen, te verlijden en te ondertekenen, om deze akte te laten inschrijven in de daartoe bestemde registers, alsmede om al datgene te doen en te laten verrichten wat ter zake vereist mocht zijn.
3. De volmachtgever behoudt, ondanks het bepaalde in voorgaand lid, de mogelijkheid zelf partij te zijn bij de in die voorwaarden omschreven rechtshandeling.

Artikel 4: Kosten, belasting en verrekening over- en ondermaat

1. Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op deze eigendom(men) en eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van **vul hier in wie de kosten betaald.**
2. Alle baten en lasten komen vanaf de datum van de juridische levering voor rekening van koper.
3. Eventuele verrekening van alle baten, lasten en belastingen van het object, vanaf de datum van het notariële transport, zal plaatsvinden bij overdracht door de notaris door opname in diens nota.
4. Indien na opmeting door het Kadaster, blijkt dat het opgemeten oppervlak groter of kleiner is zullen partijen dit in onderling overleg verrekenen. De verrekening zal plaats vinden binnen twee maanden na het bekend worden van het definitieve oppervlakte van het perceel.
Over- of ondermaat zal worden verrekend tegen een grondprijs van € **vul hier m2 prijs in** per m², mits het te verrekenen bedrag groter is dan € **Vul hier minimum verrekenbedrag in**

Artikel 5: Betaling

1. De betaling van de koopsom en de overige rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering via het kantoor van de in artikel 3, lid 1 genoemde notaris.
2. Partijen stemmen ermee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt tot zeker is dat het object geleverd is vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 6: Levering en staat van het object

1. De feitelijke levering van het object zal aan de koper in eigendom worden overgedragen in de staat welke de eigenschappen bezit voor een normaal gebruik. Indien de levering later plaatsvindt, zal de zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor toekomstig gebruik nodig zijn, als omschreven in artikel 2 van deze overeenkomst.
2. De percelen zullen aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij de totstandkoming van deze overeenkomst bevindt, met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
3. Verkoper heeft kennis gegevens van alle hem bekende lasten uit hoofde erfdienstbaarheden als dienend of als heersend erf van alle kettingbeddingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - 3.1. de laatste(n) akte(n) van levering;
 - 3.2. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd;
 - 3.3. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.
4. De feitelijke levering zal plaatsvinden op het tijdstip van eigendomsoverdracht.
5. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan de het tijdstip van de feitelijke levering.

Artikel 7: Jacht- en visrechten

Vul hier eventuele jacht- en/of visrechten in of niet van toepassing

Artikel 8: Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voorvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 9: Risico

De percelen zijn met ingang van het moment van de juridische levering voor rekening en verantwoording van de koper, tenzij de feitelijk levering eerder heeft plaats gevonden, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat.

Artikel 10: Garantieverklaring van verkoper

De verkoper garandeert, onverminderd het in bovenstaande artikelen verklaarde, het volgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het object;
2. *Vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst zal het object niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht, verhuurd, in huurkoop worden gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van het waterschap;*
3. *Aan de verkoper is het betreffende het object geen lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijvingen bekend:*
 - 3.1. *tot beschermd monument in de zin van de Monumentenwet*
 - 3.2. *tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de monumentenwet;*
 - 3.3. *door de gemeente of provincie tot beschermd stads- of dorpsgezicht.*
4. Het object is niet betrokken in een landinrichting en niet ter onteigening aangewezen;
5. aan de verkoper is niet bekend dat het object is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
6. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
7. aan de verkoper zijn geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend;
8. de lasten over voorafgaande jaren zijn voldaan.

Artikel 11: Bepalingen bodemverontreiniging

1. Aan de verkoper zijn geen verontreinigingen bekend die ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zouden geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen. Verkoper heeft ten aanzien van de hem bekende bodemkundige situatie van het object, de aan deze overeenkomst gehechte vragenlijst ingevuld en ondertekend. Deze vragenlijst is als **bijlage 2** toegevoegd en maakt als zodanig deel uit van deze overeenkomst.
2. Voor zover aan de verkoper bekend:
 - 2.1. is met betrekking tot het object door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - 2.2. zijn krachtens de wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het object door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
3. Het is aan de verkoper niet bekend dat in het object ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
4. Door en voor rekening van koper is aan buro Grondslag opdracht geven tot het verrichten van een verkennend (water-) bodem- en asfaltonderzoek. De resultaten van dat onderzoek zijn door Buro Grondslag op (reserveren) een rapport uitgebracht. Koper verklaart dat hij op basis van de conclusies en aanbevelingen van dat rapport, de kwaliteit van de aan te kopen grond (onderzochte grond) voldoende is om de beoogde bestemming als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst te realiseren. Een kopie van dit onderzoeksrapport is aan verkoper ter hand gesteld.

Artikel 12: Erfdienstbaarheden en andere lasten met beperkingen

Vul hier alle van toepassing zijnde erfdienstbaarheden en andere lasten met beperkingen of niet van toepassing.

Artikel 13: Informatieplicht verkoper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de verkoper ervoor in aan de koper met betrekking tot het object die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hen ter kennis van de koper behoort te worden gebracht.

Artikel 14: Ingebrekestelling, verzuim en ontbinding

Voor de wijze van ingebrekestelling, verzuim en ontbinding wordt verwezen naar de regeling uit boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 15: Bijzondere voorwaarden

Vul hier de bijzondere voorwaarden in of niet van toepassing.

Artikel 16. Ligging nieuwe kadastrale grens

Vul hier, in geval van aankoop gedeeltelijke percelen, de nieuwe kadastrale grenzen in of niet van toepassing.

Artikel 17: Forumkeuze

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 18: Bestuur Hoogheemraadschap

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat:

1. Het Dagelijks Bestuur van het Hoogheemraadschap binnen een periode van 2 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door verkoper, instemt met de inhoud van deze overeenkomst. (Indien niet wordt voldaan aan deze voorwaarde komt er geen overeenkomst tot stand);
2. Het Hoogheemraadschap de **verkoper** (uiterlijk) binnen acht (8) dagen na afloop van de in lid 1 van dit artikel genoemde periode schriftelijk (per gewone brief en/of per email) zal meedelen of de bovengenoemde voorwaarde is vervuld;
3. Bij het niet tot stand komen van deze overeenkomst, het Hoogheemraadschap en koper aangaande de in dit artikel genoemde bekrachtiging, ieder afzonderlijk, geen recht op enigerlei vergoeding, hoe ook genaamd.

Bekendheid met de inhoud van de koopovereenkomst

Het waterschap en de koper verklaren ieder afzonderlijk, zij voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst, zorgvuldig kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan en voldoende informatie hebben ontvangen om de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst te overzien.

Het waterschap,
Houten, 2026
Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden
Dijkgraaf & Hoogheemraden
namens deze,

De koper,
Plaatsnaam, op 2026

HDSR

Naam wederpartij

Bijlage 1: situatietekening

CONCEPT

Bijlage 2: vragenlijst bodemonderzoek

CONCEPT