

Concept de dato 5 februari 2025.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopovereenkomst

De ondergetekenden:

- 1 de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Emmen**, zetelende te Emmen aan het Raadhuisplein 1 (postadres: Postbus 30.001, 7800 RA Emmen), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door A.J. Jakobs, wethouder, op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, zulks verder op grond van een besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato 2025, nummer BW , hierna te noemen: '**verkoper**' en/of '**de gemeente**'

en

- 2 @ nader aan te vullen als de koper bekend is hierna te noemen: '**koper**'

Verkoper en koper hierna tezamen te noemen: '**partijen**'

Komen het navolgende overeen:

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

Een viertal perceelsgedeelten bouwrijpe grond, plaatselijk bekend als het C-Veld te Weiteveen, bestemd voor de realisatie van grondgebonden woningen, uitmakende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Schoonebeek, sectie I nummer 90 en sectie E nummer 873, ter gezamenlijke grootte van circa 32 are en 60 centiare, zoals in rode arcering aangegeven op tekeningnummer 14-G.2025 (Bijlage 1)
hierna tezamen te noemen: '**het verkochte**',

De verkoop geschiedt onder de volgende voorwaarden, bepalingen en bedingen:

Artikel 1 Betaling

- a. De koopprijs voor het verkochte bedraagt **€ 472.700,00** (zegge: vierhonderd tweeënzeventig duizend zevenhonderd euro), exclusief de verschuldigde omzetbelasting en bijkomende kosten.
- b. Alle kosten verband houdende met de eigendomsoverdracht komen voor rekening van koper.
- c. De betaling van de koopsom, kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het in artikel 3 genoemde notariskantoor.
- d. Uitbetaling van de koopsom zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht heeft plaatsgevonden zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.

Artikel 2 Kosten, rechten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de aflevering van het verkochte zijn voor rekening van koper.
- b. Het eigenaarsgedeelte van de zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte zullen per de dag van het ondertekenen van de notariële akte van levering worden verrekend. Verkoper garandeert dat hij niet achterstallig is met de betaling van deze lasten.

Artikel 3 Notariële akte van levering

- a. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan notaris @ te @.
- b. De juridische overdracht zal plaats moeten vinden binnen zestien weken na ondertekening van de koop-ontwikkelovereenkomst en de onderhavige overeenkomst of zoveel eerder of later als partijen nadien overeenkomen.

Artikel 4 Toepasselijkheid Algemene uitgiftevoorwaarden

Op het verkochte zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 (met uitzondering van het bepaalde in artikel 2.2 onder d, de artikelen 2.13 en 2.14 alsmede artikel 2.6 juncto artikel 3.2 en artikel 3.3), alsmede zijn van toepassing de artikelen 5.2 (leden b tot en met h), 5.8, 5.21, 5.22, 5.23 en 5.24 van de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, (Bijlage 5). Onder de werking van artikel 5.23 respectievelijk 5.24 van voormelde Algemene uitgiftevoorwaarden zal worden gebracht artikel 5.22.

Artikel 5 Feitelijke en juridische levering

- a. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats bij het ondertekenen van de akte van levering geheel vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten.
- b. Voor zover uit het vorige lid niet anders voortvloeit, staat verkoper er voor in dat het verkochte bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik en ongevorderd.
- c. Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
Door verkoper is een erfdienstbaarhedenonderzoek verricht. De resultaten van dit erfdienstbaarhedenonderzoek is aan deze overeenkomst gehecht (Bijlage 4). Uit dit erfdienstbaarhedenonderzoek blijkt dat er geen erfdienstbaarheden op het verkochte rusten.
- d. Koper is voornemens het verkochte aan te wenden voor de bouw van 14 grondgebonden woningen.

Artikel 6 Garanties/ verklaringen van verkoper

- a. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht van het verkochte ten tijde van het passeren van de akte van levering.
- b. Met betrekking tot het verkochte is een verkennend milieukundig en bodemonderzoek volgens NEN5740 + A1 verricht door Sigma Bouw & Milieu te Emmen. De resultaten zijn neergelegd in een rapport de dato 27 juni 2022 met projectnummer 22-M10393 (Bijlage 2). Koper verklaart een exemplaar van het rapport te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en hiervan geen nadere omschrijving te verlangen.
Na het bouwrijp maken van het verkochte zal de gemeente opdracht geven tot (aanvullend) bodemonderzoek op het verkochte. De resultaten van het (aanvullend) bodemonderzoek zullen als bijlage 3 aan deze overeenkomst worden gehecht.

Indien uit dit aanvullend bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang dat het verkochte geheel of gedeeltelijk moet worden gesaneerd, dan heeft de gemeente eenzijdig de bevoegdheid om de onderhavige overeenkomst en de daarmee samenhangende ontwikkelovereenkomst eenzijdig te ontbinden.

- c. Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte geen asbest aanwezig
- d. Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks aanwezig.
- e. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van duizendknoop in het verkochte. Koper heeft de bevoegdheid om notariële levering van het verkochte onderzoek te (laten) doen naar de aanwezigheid van duizendknoop in het verkochte. Indien voor de notariële levering blijkt dat er duizendknoop aanwezig is in het verkochte dan heeft zowel koper als verkoper de mogelijkheid om de onderhavige overeenkomst te ontbinden.
- f. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
- g. Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de gemeente. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.
- h. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.
- i. Koper heeft het recht het verkochte voor de ondertekening van de akte van levering te inspecteren.

Artikel 7 Over- of ondermaat

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

Artikel 8 Dekking van kosten in geval van ontbinding van de koopovereenkomst

- a In geval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de eventueel door de notaris gemaakte kosten terzake van de uitvoering van deze overeenkomst voor rekening van partijen, ieder voor de helft. In geval van ontbinding van deze overeenkomst door toedoen van één der partijen komen bovengenoemde kosten voor diens rekening.
- b In geval van ontbinding van de overeenkomst op grond van het bepaalde in lid a. komen de kosten van de inschakeling van externe deskundigen en adviseurs die partijen in het kader van deze overeenkomst hebben gemaakt of nog zullen maken, voor rekening van de partij die de betreffende kosten heeft gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.
- c Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen zal de tekortkomende partij de door de wederpartij gemaakte kosten, schade en rente aan de wederpartij vergoeden en kan de wederpartij deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

Artikel 9 Onverbrekelijk geheel

De onderhavige overeenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de tussen partijen te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst. In geval van ontbinding van de koop- ontwikkelovereenkomst wordt deze

Paraaf gemeente

Paraaf koper

overeenkomst eveneens wordt ontbonden.

Artikel 10 Didam Arrest

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest de dato 26 november 021(ECLI:NL:HR:2021:1778) bepaald, dat de gemeente op basis van het gelijkheidsbeginsel gehouden is bij verkoop van onroerende zaken mededingingsruimte te bieden als er meerdere (potentiële) gegadigden zijn. Bedoelde mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop. Door de gemeente is een verkoopprocedure met vooraanmelding gehouden. Dat de uitkomst van de procedure is dat de door koper ingediende inschrijving is beoordeeld als de bieding met de beste prijs-kwaliteitverhouding, waarmee de koper de economisch meest voordelige inschrijving heeft ingediend. Hiermee staat voor partijen vast dat koper enige serieuze gegadigde is, hetgeen door partijen objectief is vastgesteld.

Artikel 11 Bijlagen

Bijlage 1: uitgiftetekening genummerd 14-G.2025

Bijlage 2: Verkennend milieukundig en bodemonderzoeksrapport, de dato 27 juni 2022

Bijlage 3: (aanvullend) bodemonderzoeksrapport met kenmerk @

Bijlage 4: resultaten erfdienstbaarhedenonderzoek

Bijlage 5: Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, vijfde editie maart 2004

Deze koopovereenkomst is in tweevoud ondertekend in de plaats en op de datum zoals hieronder bij de handtekening staat vermeld.

plaats: Emmen

datum:

plaats: Emmen

datum:

Verkoper

Koper

Gemeente Emmen

A.J. Jakobs, wethouder

@

Paraaf gemeente

Paraaf koper