

Concept de dato 10 juni 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 tweetal perceelsgedeelten bouwgrond – bestemd om te worden bebouwd -, gelegen aan de Ringlaan te Nieuw-Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie G nummers 8387 en 8916, ter gezamenlijke grootte van circa 14 are en 5 centiare, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening genummerd 154-G.2025 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 **€ 835.000,00** (zegge: achthonderd vijfendertig duizend euro), exclusief de verschuldigde omzetbelasting casu quo overdrachtsbelasting en bijkomende kosten.
- b. De betaling van de koopsom, kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het in artikel 3 genoemde notariskantoor.
- c. 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. Verkoper handelt bij de verkoop en levering van het verkochte als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, en verkoper garandeert dat het verkochte kwalificeert ten tijde van de levering als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van genoemde wet, zodat de levering van het verkochte van rechtswege belast is met omzetbelasting en de situatie zodanig is dat het verkochte alsdan – of als dat eerder is, op de datum van feitelijke oplevering door verkoper aan koper nog niet als bedrijfsmiddel gebruikt zijn opdat ter zake de verkrijging door koper de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting geldt.
- c. De omzetbelasting is voor rekening van de koper en deze is niet in de koopsom begrepen.
- d. 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 de hoofdstukken 1, 2 (met uitzondering van het bepaalde in artikel 2.2 onder d, de artikelen 2.13, 2.14 en 2.15 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), 5.22, 5.23 en 5.24 van de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, (Bijlage 3), 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 hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- d. Koper is voornemens het verkochte aan te wenden voor de ontwikkeling en realisatie van gestapelde hoogbouw.

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 bodemonderzoek volgens NEN 5740 + A! verricht door Sigma Geo & Milieutechniek te Emmen. De resultaten zijn neergelegd in een rapport de dato 10 oktober 2022 met projectnummer 22-MO456 (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. De ODD (destijds genaamd RUD) heeft het bodemonderzoek beoordeeld. De resultaten zijn neergelegd in een memo de dato 18 oktober 2022 met zaaknummer

Paraaf gemeente

Paraaf koper

2022-012982 (Bijlage 4)

- 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. Bij een eerder uitgevoerde optische inventarisatie zijn geen invasieve exoten, zoals de Japanse duizendknoop, aangetroffen. Voor zover aan verkoper op dit moment bekend is, groeien er geen invasieve exoten op het perceel. Het betreft een momentopname. Verkoper kan hier geen garanties aan verbinden.
Koper heeft de bevoegdheid om voor de 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. Verkoper heeft geen sonderingsonderzoek uitgevoerd. Dit wordt gezien als een verantwoordelijkheid van de koper.
- g. Verkoper heeft geen KLIC-melding gedaan. Het doen van een KLIC-melding wordt gezien als een verantwoordelijkheid van de koper casu quo de grondroerder.
- h. 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.
- i. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.
- j. 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 overeenkomst eveneens wordt ontbonden. In geval van ontbinding van de onderhavige overeenkomst

Paraaf gemeente

Paraaf koper

wordt de koop-ontwikkelovereenkomst eveneens ontbonden.

Artikel 10 Didam Arrest

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest de dato 26 november 2021 (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 154-G.2025

Bijlage 2: Bodemonderzoeksrapport Sigma Geo & Milieutechniek te Emmen, de dato 10 oktober 2022, projectnummer 22-M0456

Bijlage 3: Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, vijfde editie maart 2004

Bijlage 4: Memo ODD (destijds genaamd RUD) de dato 18 oktober 2022

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

plaats: Emmen

datum:

plaats: @

datum:

Verkoper

Koper

Gemeente Emmen

A.J. Jakobs, wethouder

@

Paraaf gemeente

Paraaf koper