

Zaaknummer 355900-2025

Concept de dato 10 december 2025.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopovereenkomst

De ondergetekenden:

- de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Emmen**, zetelende te Emmen aan het Raadhuisplein 1 (postadres: postbus 30.001, 7800 RA Emmen) ten deze rechtsgeldig door vertegenwoordigd door A.J. Jakobs, op grond van artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet hiertoe gemachtigd door de burgemeester, voorts handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 2025 nummer ;

hierna te noemen: “**verkoper**”

- ;

hierna te noemen: “**koper**”

Verkoper en koper hierna tezamen ook te noemen: “**partijen**”

Partijen verklaren onder de hierna vermelde voorwaarden, bepalingen en bedingen een overeenkomst van verkoop en koop te hebben gesloten, waarbij verkoper verklaart te verkopen aan koper, die van verkoper koopt:

een perceel bouwgrond grond gelegen aan het Kallertkwartier te Emmen, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie V nummers 2106, ter grootte van circa 12 are zoals op bijgaande tekening genummerd 268-G.2025 (Bijlage 1) is aangegeven;

hierna te noemen: “**het verkochte**”

De koopprijs voor het verkochte bedraagt: € @ (zegge: @)

Met opmerkingen [MH1]: Invullen als koopsom bekend is

Partijen, handelende als gemeld, verklaren deze overeenkomst van verkoop en koop te hebben gesloten onder de navolgende voorwaarden, bepalingen en bedingen:

Artikel 1 Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan notariskantoor @ te Emmen, welke overdracht zal moeten plaatsvinden binnen drie maanden na de definitieve gunning of zoveel eerder of later als partijen nadien overeenkomen.

Met opmerkingen [MH2]: Nader op te geven door koper

Verkoper

Koper

Artikel 2 Betaling

- a De betaling van de koopsom, kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het in artikel 1 genoemde notariskantoor.
- b Uitbetaling van de koopsom 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.
- c Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 3 Kosten, rechten en belastingen

- a. De notariële kosten ter zake deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, komen voor rekening van koper.
- b De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) is voor rekening van koper.
- c Indien eventueel omzetbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van de koper en is deze niet in de koopsom begrepen.
- d Het eigenaarsgedeelte van de zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, derhalve niet het gebruikersgedeelte van de zakelijke belastingen, zullen per de dag van het ondertekenen van de notariële akte van levering worden verrekend. Verkoper garandeert dat zij niet achterstallig is met de betaling van deze lasten.

Artikel 4 Toepasselijkheid Algemene uitgiftevoorwaarden

Op het verkochte zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 (met uitzondering van artikel 2.2 onder d, en artikel 2.6 juncto artikel 3.2 en artikel 3.3, 2.13 en 2.14), alsmede de artikelen 5.6, 5.8, 5.22, 5.23 en 5.24 van de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, Vijfde editie, maart 2004 en vormen met deze overeenkomst een onverbreekelijk geheel. Onder de werking van artikel 5.23 respectievelijk 5.24 van voormelde Algemene uitgiftevoorwaarden zullen worden gebracht artikelen 5.6, 5.8 en 5.22.

Artikel 5 Feitelijke levering

- a De feitelijke levering van het verkochte zal plaatsvinden bij het ondertekenen van de akte van levering, geheel vrij van huur en pacht. De feitelijke levering zal plaatsvinden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- b 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 per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders over een te komen.
- c Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor de ontwikkeling en realisatie van grondgebonden woningen.

Artikel 6 Juridische levering/staat van het verkochte

Verkoper verklaart het navolgende:

- a 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, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- b Koper heeft het recht het verkochte voor het passeren van de akte van levering te inspecteren.
- c Het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- d Met betrekking tot het verkochte is door @ een @ bodemonderzoek verricht. De resultaten zijn neergelegd in een rapport de dato @ met kenmerk @ (Bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat @. 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 heeft dit rapport beoordeeld en haar conclusies zijn neergelegd in een memo, de dato @ 2025 met kenmerk @ (Bijlage 3). Koper verklaart een exemplaar van de memo te hebben ontvangen en met de inhoud hiervan bekend te zijn en hiervan geen nadere omschrijving te verlangen.
- e Voorzover aan verkoper bekend zijn er in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloe(-) stoffen aanwezig.
- f Verkoper verklaart dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing.
- g Verkoper staat er voor in dat hen tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd.
- h Het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- i Met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bezwaarschrift, bindend advies of arbitrage aanhangig.

Met opmerkingen [MH3]: Aanvullen als bodemonderzoeksrapport gereed is en de conclusie ODD is ontvangen.

Artikel 7 Over- of ondermaat

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

Artikel 8 Risico-overgang

Het verkochte komt eerst voor risico van koper, 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 de koper.

Artikel 9 Faillissement en beslag

Indien één van de partijen voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling is verleend, alsmede wanneer voor het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag is gelegd, is de andere partij bevoegd de overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 10 Hoofdelijkheid

In het geval koper uit twee of meer personen bestaat geldt het volgende: alle personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Gemeente Emmen,

blad 4-4

Artikel 11 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. Dit heeft de Hoge Raad bevestigd in de uitspraak van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

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. Gegund wordt aan de partij die de hoogste koopsom biedt. Dat de uitkomst van de procedure is dat de door koper ingediende inschrijving is beoordeeld als de bieding met de hoogste koopsom. Hiermee staat voor partijen vast dat koper enige serieuze gegadigde is, hetgeen door partijen objectief is vastgesteld.

Artikel 12 Koop- ontwikkelovereenkomst

De onderhavige overeenkomst en de koop- ontwikkelovereenkomst vormen een onverbrekkelijk geheel. Indien de koop- ontwikkelovereenkomst wordt ontbonden dan wordt ook de onderhavige overeenkomst ontbonden.

Artikel 13 Bijlagen

Bijlage 1: Uitgiftetekening genummerd 268-G.2025

Bijlage 2: Bodemonderzoeksrapport, de dato @

Bijlage 3: Memo ODD de dato @

Aldus getekend te Emmen, d.d. 2026

Verkoper

Koper

Gemeente Emmen

@

A.J. Jakobs

Gemeente Emmen

Koper