Inhoudsopgave

ONDERGETEKENDEN 2

OVERWEGEN HET VOLGENDE: 2

VERKLAREN HET NAVOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN: 3

ARTIKEL 1 VERKOOP EN KOOP 3

ARTIKEL 2 TOEPASSELIJKHEID ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 3

ARTIKEL 3 KOOPSOM 3

ARTIKEL 4 BOUWPROGRAMMA 3

ARTIKEL 5 NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING 3

ARTIKEL 6 VERGUNNINGAANVRAAG EN BOUWPLAN 4

ARTIKEL 7 BODEMONDERZOEK 4

ARTIKEL 8 ERFAFSCHEIDING 4

ARTIKEL 9 ACHTERPADEN, MANDELIGE ONROERENDE ZAAK 4

ARTIKEL 10 OVERMAAT, ONDERMAAT 5

ARTIKEL 11 ONTBINDENDE VOORWAARDE 5

ARTIKEL 12 BIJLAGEN 5

MODEL

Koopovereenkomst Delftlanden locatie Langhietszoom

Ondergetekenden

1 de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Emmen,** gevestigd en kantoorhoudend te Emmen aan het Raadhuisplein 1 te Emmen (Postadres: Postbus 30.001, 7800 RA Emmen), hierbij vertegenwoordigd door NAAM TEAMLEIDER, teamleider Vastgoed en Grondzaken, op grond van artikel 160, lid 1 sub e, en 171, lid 2 van de Gemeentewet, het college van burgemeester en wethouders respectievelijk de burgemeester vertegenwoordigende, één en ander als vastgesteld in het Mandaatverzamelbesluit 2026, vastgesteld door het college op 7 april 2026, hierna te noemen: **'de gemeente'**

en

2 de besloten vennootschap:[NAAM RECHTSPERSOON], statutair gevestigd te [PLAATS], kantoorhoudende aan de [ADRES, HUISNR, PC] te [PLAATS], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [NUMMER KVK], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [VOORLETTERS EN ACHTERNAAM RECHTSGELDIG BEVOEGDE PERSOON], in de hoedanigheid van [FUNCTIE], hierna te noemen: '**koper'**

de gemeente en koper tezamen te noemen: **'partijen'**

Overwegen het volgende:

a. Op het perceel gelegen in het woningbouwproject Delftlanden, aan de Langhietszoom te Emmen, worden acht woningen gerealiseerd, waarvan minimaal twee (2) woningen als starterswoning en de overige woningen als seniorenwoning;
b. Het gebied Delftlanden wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd;
c. De ontwikkeling vindt plaats binnen de gemeentelijke kaders en ambities, zoals vastgelegd in het omgevingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Deze gemeentelijke kaders zijn de minimale eisen waar de ontwikkeling aan moet voldoen;
d. De gemeente heeft in 2026 een verkoopprocedure uitgeschreven om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling voor de acht woningen op de locatie Langhietszoom. De gemeente heeft een selectieleidraad en een inschrijvingsleidraad opgesteld voor de verkoopprocedure met als doel het selecteren van een marktpartij, die de grond op de locatie van de gemeente koopt en vervolgens voor eigen rekening en risico de verdere planuitwerking, ontwikkeling, realisatie en afzet van de woningen op de locatie Langhietszoom op zich neemt;
e. Door in te schrijven heeft koper zich gecommitteerd aan hetgeen in de documenten is opgenomen en welke als **Bijlage 4** bij deze overeenkomst is gevoegd. De inschrijvingsleidraad wordt hierna genoemd "Inschrijvingsleidraad";
f. De gemeente heeft de aanbiedingen van alle deelnemers beoordeeld aan de hand van de door haar opgestelde Inschrijvingsleidraad. De gemeente is tot de conclusie gekomen dat koper de winnende aanbieding heeft gedaan met de hoogste kwaliteitsscore;
g. De gemeente is voornemens om op basis van de winnende aanbieding de onroerende zaak onder de voorwaarden die in de koopovereenkomst zijn opgenomen te verkopen en te leveren aan koper;
h. Het woningbouwprogramma van acht woningen voor het woningbouwproject op het in artikel 1 genoemd perceel past binnen de mogelijkheden binnen het omgevingsplan, namelijk:
   - Minimaal twee woningen voor starters met een maximale vrij op naam verkoopprijs van € 330.000, -- v.o.n.;

MODEL

- De overige woningen voor senioren met een maximale vrij op naam verkoopprijs van € 360.000, -- v.o.n.;

i. In deze overeenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder koper het perceel van de gemeente koopt en de gemeente het perceel aan de koper verkoopt waarna koper voor eigen rekening en risico het Bouwplan ontwikkelt en realiseert.

Verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Verkoop en koop

1. De gemeente verkoopt aan koper die van de gemeente koopt een perceel bestemd voor de bouw van minimaal twee starterswoningen en voor het overige seniorenwoningen, gelegen in het woningbouwproject Delftlanden aan de Langhietszoom te Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C, nummer 1062 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 17 are en 30 centiare, als aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende gewaarmerkte grondverkooptekening, nummer 155-G.2026 d.d. 8 juli 2026 (**Bijlage 1**), hierna te noemen: **'de bouwkavel'**

Artikel 2 Toepasselijkheid Algemene verkoopvoorwaarden

1. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Hoofdstukken 1 en 2 alsmede de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.8, artikel 3.12, 3.13, 3.15, 3.16 en 3.17 van de Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Emmen 2026 (hierna te noemen: Algemene verkoopvoorwaarden). Deze Algemene verkoopvoorwaarden maken onverbrekelijk onderdeel uit van deze overeenkomst (**Bijlage 2**).
2. Voor zover bepalingen in deze overeenkomst afwijken van de Algemene verkoopvoorwaarden prevaleren de bepalingen in deze overeenkomst, mits deze afwijkingen uitdrukkelijk en schriftelijk zijn overeengekomen.
3. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.5 sub a van de Algemene verkoopvoorwaarden bedraagt het aantal op eigen terrein te realiseren **parkeerplaatsen voor hoekwoningen 2**.

Artikel 3 Koopsom

1. De koopsom is € 423.850, -- (zegge: vierhonderd drieëntwintigduizend achthonderd vijftig euro). Over de koopsom is BTW verschuldigd.

Artikel 4 Vergunningaanvraag, Bouwprogramma

1. Koper dient, met inachtneming van artikel 2.5 van de Algemene verkoopvoorwaarden, een aanvraag om een omgevingsvergunning in overeenkomstig het door de gemeente voorlopig goedgekeurde bouwplan (**Bijlage**).
2. Koper dient binnen zes (6) maand(en) na verkrijging van een onherroepelijke vergunning, met inachtneming van artikel 3.3 van de Algemene verkoopvoorwaarden, te starten met de bouw.
3. De acht door koper te ontwikkelen en te realiseren woningen in de (woningbouw)categorieën zijn:
   a. Minimaal twee (2) woningen voor starters met een maximale vrij op naam verkoopprijs van € 330.000, --;
   b. De overige woningen zijn bestemd voor senioren met een maximale vrij op naam verkoopprijs van € 360.000, --.
4. Onder starters en seniorenwoningen wordt verstaan woningen zoals bepaald in de Subsidieregeling Betaalbare Woningbouw 2026 gemeente Emmen.

Artikel 5 Notariële akte van levering

1. De eigendomsoverdracht van de onroerende zaak vindt plaats binnen twee maanden nadat koper beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning, maar niet eerder dan nadat de bouwkavel bouwrijp is gemaakt. De akte van levering van de onroerende zaak wordt verleden ten overstaan van een notaris van het notariskantoor NAAM te PLAATS.

MODEL

Artikel 6 Vergunningaanvraag en Bouwplan

1. De onroerende zaak heeft ingevolge het daarvoor geldend Omgevingsplan 'Emmen Delftlanden 3.0' de bestemming wonen. Koper dient, met inachtneming van artikel 2.5 van de Algemene verkoopvoorwaarden, een aanvraag om een omgevingsvergunning in overeenkomstig het door de gemeente voorlopig goedgekeurde Bouwplan.
2. De ontwikkeling en realisatie van het op de bouwkavel te realiseren Bouwplan geschiedt door en voor eigen rekening en risico van koper overeenkomstig de bestemming met inachtneming van:
   - het Stedenbouwkundig plan
   - de voorschriften van het voor de onroerende zaak geldend Omgevingsplan Emmen, Delftlanden 3.0 d.d. 25 juni 2026;
   - het Beeldkwaliteitsplan Emmen Delftlanden 3.0, d.d. 25 juni 2026;
   - de Inschrijvingsleidraad Rijwoningen Langhietszoom Delftlanden incl. Aantal NvI hier invullen Nota's van Inlichtingen, d.d. Klik of tik om een datum in te voeren (**Bijlage 4**);
   - de hoofdprincipes en ruimtelijke uitgangspunten van het gegunde plan, en met inpassing van de mandelige achterpaden op de onroerende zaak;
   - de omgevingsvergunning;
   - de op DATUM gesloten koop- en ontwikkelovereenkomst;
   - overige publiekrechtelijke regels;
   - OVERIGE BIJLAGEN INDIEN VAN TOEPASSING OPNEMEN
3. Wijziging van de door koper op de bouwkavel te realiseren Bouwplan vereist altijd voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Substantiële wijzigingen van het woningbouwprogramma zijn niet toegestaan.

Artikel 7 Bodemonderzoek

1. De gemeente heeft een adviesmemo daterend van 11 januari 2023 (**Bijlage 5**) opgesteld op basis van de reeds bekende bodemrapporten en/of bodemkwaliteitskaart. Koper verklaart in het bezit te zijn van dit adviesmemo. De gemeente verwijst naar dit aan deze overeenkomst gehechte adviesmemo voor de haar bekende feiten en omstandigheden. De gemeente is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in de adviesmemo. Op basis van de inhoud van dit adviesmemo gaan partijen ervan uit dat de bodem van de onroerende zaak niet verontreinigd is en geschikt is voor het beoogde gebruik als omschreven in de aanhef van deze overeenkomst.

Artikel 8 Erfafscheiding

1. Door of vanwege de gemeente zullen op de bouwkavel hagen worden aangeplant langs de erfgrens grenzend aan het openbaar gebied. Bedoelde hagen dienen door koper deugdelijk en regelmatig te worden onderhouden en in stand te worden gehouden, een en ander volgens het daartoe bepaalde in het beeldkwaliteitsplan behorende bij het Omgevingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0'. De haag dient een hoogte te hebben van circa 70 cm. Bij een noodzakelijk gebleken vervanging dient koper eenzelfde haag te plaatsen.
2. Het in lid 1 bepaalde dient bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak als kettingbeding (artikel 3.1 onder van de Algemene verkoopvoorwaarden) opgelegd te worden. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.17 sub a van de Algemene verkoopvoorwaarden is een boete verschuldigd van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro).

Artikel 9 Achterpaden, mandelige onroerende zaak

1. De achterpaden, zoals weergegeven op de grondverkooptekening, nummer **ZELFDE BIJLAGE ALS BIJ ART. 1,** wordt gemeenschappelijk eigendom (mandelig gebied) van de eigenaren van de acht (8) door koper te ontwikkelen woningen. Deze op de bijlage weergegeven achterpaden dienen bij de realisatie van het Bouwplan ingericht te worden. De achterpaden dienen geschikt te zijn om de achtertuinen te bereiken.
2. Koper is verplicht in de koopovereenkomsten met de verkrijgers van de op de onroerende zaak te realiseren woningen op te nemen dat de op het Bouwplan betrekking hebbende achterpaden met bijbehorende grond en toebehoren bestemd zijn om tot gemeenschappelijk nut te dienen van die

MODEL

woningen en gemeenschappelijk eigendom zullen worden van de eigenaren van die woningen.
3. Koper is verplicht te bewerkstelligen dat ten aanzien van de in lid 1 bedoelde achterpaden bij notariële akte een mandeligheid wordt gevestigd die als regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto artikel 5:69 Burgerlijk Wetboek wordt vastgesteld die zal gelden tussen de deelgenoten in de mandelige onroerende zaak.
4. De in lid 1 bedoelde mandeligheid dient ten minste bepalingen te bevatten:
   a. de mandelige zaak uitsluitend bestemd is voor gemeenschappelijk gebruik ten behoeve van de woningen waarvoor deze is aangelegd;
   b. de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak voor gezamenlijke rekening komen van de gemeenschappelijke eigenaren;
   c. de gemeenschappelijke eigenaren verplicht zijn de mandelige zaak gezamenlijk en deugdelijk te beheren, onderhouden, herstellen en indien noodzakelijk te vernieuwen;
   d. de mandelige zaak te allen tijde in een goede staat van onderhoud dient te worden gehouden;
   e. een verbod om geen wijzigingen aan te brengen aan de mandelige zaak of deze geheel of gedeeltelijk aan de bestemming daarvan te onttrekken;
   f. het niet toegestaan is op of in de mandelige zaak goederen, materialen, afvalstoffen, voertuigen of andere zaken te plaatsen, op te slaan of aanwezig te hebben waardoor het gebruik van de mandelige zaak wordt belemmerd, de toegankelijkheid wordt beperkt of het beheer, onderhoud, herstel of de vernieuwing daarvan wordt gehinderd;
   g. de mandelige zaak vrij dient te blijven van belemmeringen en obstakels die het overeenkomstig de bestemming daarvan beoogde gebruik kunnen beperken of verhinderen;
   h. de verplichting van de gemeenschappelijke eigenaren om, indien noodzakelijk voor beheer, onderhoud, herstel of vernieuwing van de mandelige zaak, toegang te verlenen tot hun perceel.
5. Koper zal de in dit artikel genoemde verplichtingen opnemen in de koopovereenkomsten en notariële leveringsakten met betrekking tot de op de onroerende zaak te realiseren woningen en voorts al het nodige verrichten om de mandeligheid middels het passeren van de notariële akte rechtsgeldig tot stand te brengen.

Artikel 10 Overmaat, ondermaat
Over- of ondermaat van het verkochte zal, met in achtneming van het gestelde in artikel 2.10 van de Algemene verkoopvoorwaarden, tussen partijen worden verrekend tegen een prijs van € 245,-- (zegge: tweehonderd vijfenveertig euro) per vierkante meter.

Artikel 11 Ontbindende voorwaarde
1. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de door koper ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning afwijkt van het voorlopig door de gemeente goedgekeurde Bouwplan, tenzij de gemeente voorafgaand schriftelijk met die afwijking heeft ingestemd.
2. Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van duizendknoop in de onroerende zaak. Koper is bevoegd om voor het passeren van de notariële akte van levering van de onroerende zaak een onderzoek te (laten) doen naar de aanwezigheid van duizendknoop in de onroerende zaak. Indien voor het passeren van de notariële akte van levering blijkt dat er duizendknoop aanwezig is in de onroerende zaak dan hebben zowel koper als verkoper de mogelijkheid om de onderhavige overeenkomst te ontbinden.
3. De ontbinding geschiedt door middel van een schriftelijk verklaring aan koper, te verzenden per aangetekende post.
4. Bij ontbinding op grond van dit artikel kan koper geen aanspraken maken op vergoeding van kosten en schade in welke hoedanigheid dan ook.

Artikel 12 Bijlagen
1. De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:
   Bijlage 1: Grondverkooptekening nummer TEKENINGNUMMER, d.d. Klik of tik om een datum in te voeren.;
   Bijlage 2: Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente

MODEL

Emmen 2026;

Bijlage 3: Verkoopdocument Rijwoningen Langhietszoom Delftlanden incl. Aantal NvI hier invullen Nota's van Inlichtingen, d.d. Klik of tik om een datum in te voeren;

2. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en die van de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

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

Plaats: Emmen	datum: [DATUM]	plaats:[PLAATS]
Gemeente		koper
[BURGEMEESTER OF TEAMLEIDER]		[VOORLETTER EN ACHTERNAAM KOPER]

MODEL