

Koopovereenkomst (CONCEPT)

Bouwgrond Centrumwonen 2 in Nieuwveense Landen te Meppel –
realisatie van viertal patiowoningen

Gemeente Meppel

[datum]

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon:

GEMEENTE MEPPEL, gevestigd en kantoorhoudende te 7941 BJ Meppel, Grote Oever 26, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01178692 en op basis van artikel 160 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer A. Maathuis, handelend ter uitvoering van het besluit namens het college van burgemeester en wethouders d.d. @@datum@@, kenmerk @@kenmerk@@,

hierna te noemen: de 'Gemeente' of 'Verkoper' enerzijds,

en

- 2 [naam ontwikkelaar/aannemer], statutair gevestigd en kantoorhoudende @@adres@@, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van de Koophandel onder nummer @@nummer@@, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@naam@@, in de hoedanigheid van @@aanduiding functie@@, hierna te noemen: 'ontwikkelaar' of 'koper' anderzijds.

Gezamenlijk hierna te noemen: 'partijen'.

CONSIDERANS:

Overwegende dat:

1. De gemeente eigenaar is van het perceel bouwgrond gelegen in het deelgebied Centrumwonen 2 van het plangebied Nieuwveense Landen.
2. Op deze gronden een invulling met bestemming 'Gemengd – Voorzieningen' bestemd is voor de ontwikkeling van een viertal nieuw te bouwen patiowoningen met dubbele parkeervoorzieningen op eigen terrein.
3. Het Inrichtings- en Beeldkwaliteitsplan en het Stedenbouwkundigplan Centrumwonen 2 Nieuwveense Landen, Gemeente Meppel in samenhang met de Beleidsregel Wonen voor de uitvoering van het Crisis- en Herstelwet bestemmingsplan Meppel-Nieuwveense landen 2020 van toepassing zijn op de gronden.
4. De gemeente een 'Openbare selectieprocedure Uitgifte van bouwgrond ten behoeve van woningbouwontwikkeling in Nieuwveense Landen' heeft opgestart, waaruit de inschrijving van ontwikkelaar als winnende inschrijving is beoordeeld.
5. Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico een viertal patiowoningen met dubbele parkeervoorzieningen gaat realiseren.
6. Partijen de voorwaarden voor de grondverkoop hebben vastgelegd in onderhavige koopovereenkomst.
7. De gemeente bereid is de bouwgrond te verkopen voor realisering van het bij de inschrijving ingediende schetsontwerp en bouwplanning.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Doel van de overeenkomst

Het doel van deze koopovereenkomst is het vastleggen van de afspraken en voorwaarden tussen Partijen, op grond waarvan koper het perceel bouwgrond ten behoeve van de realisatie van een viertal patiowoningen in het plangebied Nieuwveense Landen koopt. Koper realiseert vervolgens geheel voor eigen rekening en risico het (individuele) bouwplan voor de realisatie van vier patiowoningen met dubbele parkeervoorziening op eigen terrein.

2. Het verkochte

- 2.1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:
een perceel bouwrijpe grond, kadastraal bekend als Gemeente Meppel, sectie I, nummer 579 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 1.155 m², ten behoeve van de realisatie van viertal patiowoningen, gelegen in het deelgebied Centrumwonen 2 van het plangebied Nieuwveense Landen, hierna te noemen het initiatief.
- 2.2. De locatie voor het initiatief staat aangeduid op de bij deze overeenkomst behorende Verkavelingsplan d.d. 11-06-2026 (**Bijlage 1**) wordt hierna genoemd: 'Het Verkochte'.

3. Koopsom, kosten en belastingen

- 3.1. De koopsom van het Verkochte bedraagt € @@@@@ (zegge: @@@@@ euro en @@@@@ eurocent) exclusief (eventueel) verschuldigde belastingen, zoals omzetbelasting.
- 3.2. Naast de koopsom is Koper voor de aankoop van het Verkochte aan de Gemeente verschuldigd: de kosten en belastingen verband houdende met de koop en levering van het Verkochte.
- 3.3. De kosten die op de levering van het Verkochte betrekking hebben, zoals notariskosten, kadasterkosten (o.a. de door het Kadaster bij Verkoper in rekening gebrachte kosten voor het vaststellen van de definitieve grenzen van het Verkochte) en belastingen zijn voor rekening van Koper en worden op de nota van de notaris verrekend. Verkoper zorgt tijdig voor de Leveringsdatum voor afsplitsing van het betrokken perceel bij het Kadaster en bericht de Notaris daarover.
- 3.4. Andere kosten zoals de leges op grond van de Legesverordening van de Gemeente voor de omgevingsvergunning, de realisatie van de woning, de kosten van de huisaansluitingen door nutsbedrijven (vanaf de perceelgrens), etc. komen volledig voor rekening van Koper.
- 3.5. Alle lopende baten en lasten met betrekking tot het Verkochte, komen voor rekening van Koper met ingang van 1 januari van het eerstvolgende kalenderjaar na de datum van ondertekening van de akte van levering.
- 3.6. De betaling van de koopsom en de eventuele verschuldigde wettelijke rente hierover, de genoemde kosten in dit artikel en belastingen en overige kosten verband houdende met deze overeenkomst, vindt plaats via de kwaliteitsrekening van de Notaris op de datum van akte van levering.

4. Algemene verkoopvoorwaarden voor grond gemeente Meppel/kettingbeding/kwalitatieve verplichting

- 4.1. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de 'Algemene verkoopvoorwaarden voor grond 2025 Gemeente Meppel' (bijlage 2), voor zover hiervan in de koopovereenkomst niet wordt afgeweken. Ze maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Koper verklaart bekend te zijn met deze voorwaarden.
- 4.2. Verder worden de volgende bepalingen/artikelen uit Hoofdstuk 3 van de 'Algemene verkoopvoorwaarden voor grond 2025 Gemeente Meppel' uitdrukkelijk op de koopovereenkomst van toepassing verklaard:
- 3.3 Voorkeursrecht van koop ten behoeve van de gemeente;
 - 3.6 Zelfbewoningsplicht;
 - 3.7 Anti-speculatiebeding.
- 4.3. ketting en boetebeding

1. In aanvulling op de Algemene Verkoopvoorwaarden geldt dat Koper en zijn rechtsoptvolgers gehouden zijn, bij vervreemding of bezwaring, van individuele kavels of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen de bepalingen en verwijzingen als bedoeld in dit artikel onder 4.1 en 4.2, zulks op straffe van verbeurte van een boete van € 100.000,- per keer dat niet is voldaan aan hetgeen in dit artikel is bepaald.
 2. Op gelijke wijze als in lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze, zowel het onder 4.1 en 4.2 bepaalde, als de in lid 1 en in dit lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsoptvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n) en, in verband daarmee, om het bepaalde in dit lid in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht woordelijk op te nemen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- 4.4 kwantitatieve verplichting
1. De bepalingen opgenomen in het onderhavige artikel rusten als kwantitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.
 2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwantitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

5. Levering

- 5.1. Het Verkochte wordt door Verkoper in bouwrijpe staat geleverd. De definitie van bouwrijpe staat is opgenomen in artikel 2.2.1. van de 'Algemene verkoopvoorwaarden voor grond 2025 Gemeente Meppel'.
- 5.2 Verkoper is verantwoordelijk voor het woonrijp maken van de omliggende openbare ruimte.
- 5.3 De levering van het Verkochte vindt plaats ten overstaan van **@@naam+adres notarisbureau@@** uiterlijk op 1 april 2027 of zoveel eerder als Partijen nader zullen overeenkomen
- 5.4 Het Verkochte wordt geleverd:
 - a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de Koper uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
 - c. vrij van huur en pacht.

- 5.5 Verkoper heeft aan Koper kennisgegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en alle overige bijzondere lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.
- 5.6 Koper heeft kennisgenomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze nadrukkelijk.
- 5.7 Verkoper staat ervoor in dat zij gerechtigd is het eigendom van het Verkochte als bedoeld in artikel 2 over te dragen.
- 5.8 Verkoper splits het Verkochte vooraf en laat het Verkochte inmeten zodat de notaris een definitief gevormd perceel met een definitief vastgestelde kadastrale oppervlakte kan overdragen. De kosten hiervoor zijn voor de koper en bedragen het op dit moment geldende tarief van het Kadaster. De koper is zelf verantwoordelijk voor de kadastrale inmeting van de individuele bouw kavels.
- 5.9 Indien ontwikkelaar een rechtstreekse levering van de afzonderlijke kavelnummers door de Gemeente aan de afnemers wenst, zal verkoper op aangeven van koper de definitieve perceelsgrenzen laten inmeten. De kosten voor het inmeten van de individuele perceelsgrenzen zijn voor koper.

6. Bouwplan

- 6.1 De ontwikkelaar is verplicht om voor eigen rekening en risico het bouwplan te realiseren en de daarvoor benodigde vergunningen aan te vragen.
- 6.2 Het bouwplan gaat uit van de realisatie van viertal patiowoningen.
- 6.3 De ontwikkelaar is gehouden aan de vereisten voor bouwplan overeenkomstig het Inrichtings- en Beeldkwaliteitsplan Centrumwonen 2 Nieuwveense Landen, Gemeente Meppel in samenhang met de Beleidsregel Wonen voor de uitvoering van het Crisis- en Herstelwet bestemmingsplan Meppel- Nieuwveense landen 2020.

7. Ontbinding en opschortende voorwaarde

- 7.1. Voordat de levering als bedoeld in artikel 5.3 van deze overeenkomst heeft plaatsgevonden heeft Verkoper het recht om de overeenkomst buitengerechtelijk bij aangetekend schrijven te ontbinden indien Koper:
- a. in staat van faillissement worden gesteld of surseance van betaling is verleend.
 - b. één of meer rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder voorafgaande toestemming van Verkoper.

8. Verkoopprocedure en publicatie

- 8.1. Op grond van het Didam-arrest (Hoge Raad 26 november 2021) dient de Gemeente bij de verkoop van onroerende zaken een openbare verkoopprocedure te volgen en mededingingsruimte te bieden.

- 8.2. De Gemeente heeft op **7 juli 2026** een publicatie op haar website open.meppel.nl en op officiële bekendmakingen.nl gedaan met als titel openbare selectieprocedure uitgifte van bouwgrond ten behoeve van woningbouwontwikkeling in Nieuwveense Landen.
Door deze publicatie zijn partijen uitgenodigd zich in te schrijven voor de openbare selectieprocedure uitgifte van bouwgrond ten behoeve van de realisatie van een viertal patiowoningen.
- 8.3 Na het doorlopen van de selectieprocedure heeft de gemeente haar voornemen tot verkoop gepubliceerd via de website van de gemeente Meppel op **@@datum@@**.
- 8.4 Verkoper en Koper hiermee van mening zijn dat er voldoende mededingingsruimte is geboden in de openbare selectieprocedure voor de openbare selectieprocedure uitgifte van bouwgrond ten behoeve van woningbouwontwikkeling in Nieuwveense Landen.
- 8.5 Gemeente verklaart dat er binnen de in de publicatie van **@@datum artikel 8.3@@** gestelde termijn geen reactie is kenbaar gemaakt tegen de voorgenomen verkoop van het Verkochte en dat zich in die periode ook geen andere belangstellende(n) voor het Verkochte heeft (hebben) gemeld.
- 8.6 Partijen zijn dan ook van mening dat er – in relatie met het Didam-arrest – geen redenen zijn die het sluiten van de koopovereenkomst in de weg staan.
- 8.7 Partijen stellen elkaar – gelet op voorgaande – dan ook niet aansprakelijk voor de gevolgen indien door een rechter wordt geoordeeld dat deze koopovereenkomst nietig of vernietigbaar is vanwege handelen in strijd met het Didam-arrest.

9. Integriteitsclausule

- 9.1. Op deze overeenkomst is de 'Beleidsregel Wet Bibob gemeente Meppel 2023' van toepassing. Door ondertekening verklaart Rechtspersoon kennis te hebben genomen van deze beleidsregel. In **Bijlage 3** is de 'Beleidsregel Wet Bibob gemeente Meppel 2023' opgenomen, waardoor het onderdeel uitmaakt van onderhavige overeenkomst.
- 9.2. Gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- a. Er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. Er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Rechtspersoon in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;

- e. Rechtspersoon heeft nagelaten de vragen die hem door Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
- f. Rechtspersoon heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen “ernstig gevaar”, “mindere mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

9.3. Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob om advies vragen.

10. Ingebrekestelling, verzuim

10.1 Indien één van de Partijen tekortschiet in de nakoming van één of meerdere van haar verplichtingen onder deze Overeenkomst en na bij deurwaardersexploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld door de andere Partij met een ingebrekestellingstermijn van acht kalenderdagen nog steeds zijn verplichting niet is nagekomen, is deze Partij van rechtswege in verzuim.

10.2 In geval van verzuim op grond van algemene termijnwet en voor zover het tekortschieten ziet op – voor wat betreft De Gemeente – de verplichting tot levering van het Verkochte en – voor wat betreft Koper – de verplichting tot het betalen van de Koopprijs en afname van het Verkochte heeft de andere Partij van de in verzuim zijnde Partij de al dan niet subsidiaire keus om:

- i. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht kalenderdagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd is aan de andere Partij van drie (3) promille van de koopprijs, of
- ii. de Overeenkomst door een schriftelijke (e-mail daaronder begrepen) verklaring voor ontbonden te verklaren in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht kalenderdagen een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd is aan de andere Partij van tien (10) procent van de koopprijs, met dien verstande dat de verschuldigdheid van de boete als hiervoor bedoeld de overige crediteursrechten (waaronder het recht op schadevergoeding) uitdrukkelijk onverlet laat.

11. Fundering

11.1 Vanwege de bodemgesteldheid, en ter voorkoming van eventuele schade aan gebouwen in de omgeving, ontraadt de Gemeente de funderingspalen te heien. De

Gemeente adviseert het gebruik van schroefpalen dan wel een fundering op staal/zand aan te brengen.

11.2 In het geval Koper besluit over te gaan tot het heien van de funderingspalen als bedoeld in het eerste lid, dan geschiedt dit geheel voor eigen rekening en risico van Koper.

12. Slotbepalingen

12.1 Deze overeenkomst, alsmede alle nadere en/of daaruit voortvloeiende overeenkomsten en/of rechtshandelingen laten de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente onverlet. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van niet-nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze bevoegdheden en verantwoordelijkheden eist, dat de Gemeente publieksrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang c.q. realisering van het bouwplan als bedoeld in artikel 1 van deze overeenkomst.

12.2. De ten laste van de Koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het Verkochte door meer dan één persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn deze personen ten opzichte van de Verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst.

12.3. Deze overeenkomst treedt in de plaats van de tussen Partijen eventueel bestaande reserveringsovereenkomst, correspondentie of gemaakte afspraken in welke vorm en onder welke benaming dan ook zodat Koper en Verkoper daaraan geen rechten meer kunnen ontleen.

12.4. Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze overeenkomst zal bindend zijn tussen partijen tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door Koper en Verkoper.

12.5. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Nederland te Assen onverminderd het recht van beroep en cassatie. Partijen zullen, alvorens een geschil aan de rechtbank voor te leggen, redelijke inspanningen leveren om het geschil minnelijk op te lossen.

13. Bijlagen

De volgende bijlagen bij deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst:

Bijlage 1 Verkavelingsplan/verkooptekening;

Bijlage 2 Algemene verkoopvoorwaarden voor grond 2025 Gemeente Meppel;

Bijlage 3 Beleidsregel Wet Bibob gemeente Meppel 2023, nummer 88336.

Enige verwijzing naar deze overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde bijlagen. Koper verklaart de bijlagen te hebben ontvangen en met de inhoud

bekend te zijn.

ALDUS OPGEMAAKT TE MEPPEL EN GETEKEND TE:

Meppel, d.d. _____
Gemeente Meppel,

_____, d.d. _____
@@Naam Ontwikkelaar@@

De heer A. Maathuis
Burgemeester

<voorletter(s) + achternaam> -

_____, d.d. _____

<voorletter(s) + achternaam> -