

M 2018.003049.01 Buursen

Heden, acht november tweeduizend negentien,  
om elf uur drie minuten,  
verschenen voor mij, mr Mark Alexander Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden:

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren het navolgende:

**LEVERING, OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met de koper op zestien november tweeduizend achttien, waarbij de gemeente heeft verkocht aan de koper en de koper heeft gekocht van de gemeente het hierna te omschrijven registergoed. Deze overeenkomst is vastgelegd in een door partijen ondertekende koopakte, welke aan deze akte zal worden gehecht.

Op grond van het vorenstaande levert de verkoper aan de koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

**een perceel bouwgrond met kavelnummer 14, bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in het project De Klamp (De Zuidlanden), plaatselijk bekend De Skries 29 (postcode 8941 CC) te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie F, nummer 2722, groot vier are en vijfenzeventig centiare (4 a 75 ca);**

hierna ook te noemen: **onroerende zaak** en/of **verkochte**.

**VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR GEMEENTE**

De gemeente heeft de onroerende zaak, als onderdeel van een groter geheel, als afkomstig van oud kadastrummer 248, in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland op achtentwintig november tweeduizend acht in register Hypotheken 4 deel 55851 nummer 98 van het afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor mr M.A. Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden, bij welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopsom, mede in verband met een akte van verbetering ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland op vijf december tweeduizend acht in register Hypotheken 4 deel 55907 nummer 140.

**KOOPSOM, KWIJTING**

De koopsom van het verkochte bedraagt

In de hiervoor omschreven koopsom is begrepen éénentwintig procent (21%) omzetbelasting ten bedrage van

De koopsom van het gekochte is door de koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris.

De verkoper verleent de koper kwitantie voor de betaling van de koopsom.

### **UITBETALING KOOPSOM**

Uitbetaling van de koopsom door mij, notaris, zal eerst plaatsvinden, nadat mij uit onderzoek bij voormelde openbare registers is gebleken, dat de overdracht en levering van het onderhavige registergoed is geschied zonder inschrijvingen die bij de laatste recherche vóór het verlijden van deze akte van levering niet bekend waren. De notaris is bevoegd uit de koopsom rechtstreeks datgene aan ingeschreven schuldeisers te voldoen, dat ertoe zal leiden dat de ingeschreven zekerheidsrechten komen te vervallen.

## **I. ALGEMENE BEPALINGEN**

### **GARANTIES OMTRENT EIGENDOM**

#### **Artikel 1**

Met betrekking tot de geleverde eigendom van de onroerende zaak:

1. garandeert de gemeente dat hij bevoegd is tot de onderhavige levering en garandeert gemeente dat zij bevoegd was tot het sluiten van de hiervoor in de inleiding genoemde overeenkomst;
2. garandeert de gemeente dat hij aan koper een recht van eigendom levert dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging ook;
3. garandeert de gemeente dat de onroerende zaak niet ter onteigening is aangewezen en aan hem ook geen onteigening van de onroerende zaak is aangezegd;
4. garandeert de gemeente dat ten opzichte van derden met betrekking tot de onroerende zaak geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan.

### **FEITELIJKE LEVERING**

#### **Artikel 2**

De aflevering (feitelijke bezitsverschaffing) van het gekochte zal plaatshebben op heden, terstond na de ondertekening van deze akte.

### **OVERGANG VAN HET RISICO**

#### **Artikel 3**

Vanaf heden draagt de koper het risico van het gekochte en komt het onderhoud geheel voor zijn rekening.

### **STAAT VAN DE ONROERENDE ZAAK**

#### **Artikel 4**

1. De gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor het gebruik als bouwterrein voor de bouw van een woning nodig zijn en voor aan koper kenbare gebreken. De koper zal nimmer de gemeente kunnen aanspreken op eventuele kenbare gebreken.
2. Overigens wordt de onroerende zaak in eigendom overgedragen in de staat waarin deze bij het tot stand komen van de overeenkomst bevond met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheeken, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **OVER- OF ONDERMAAT**

#### **Artikel 5**

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, en de grootte zoals die door de Gemeente Leeuwarden in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat. De verrekening ten gunste van de koper zal enkel geschieden, indien de koper daartoe binnen drie maanden, nadat de koper door genoemde Dienst voor het kadaster en de openbare registers op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, een schriftelijk verzoek indient bij de Gemeente Leeuwarden

### **VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN**

#### **Artikel 6**

De zakelijke lasten ter zake van de onroerende zaak komen met ingang van heden voor rekening van de koper. Onder zakelijke lasten worden verstaan die lasten die aan een persoon in zijn kwaliteit van eigenaar wordt opgelegd.

### **MILIEU**

#### **Artikel 7**

In opdracht van de gemeente is door "Lievense CSO" een verkennend bodemonderzoek. De resultaten zijn opgenomen in rapport met nummers:

- vooronderzoek NEN5725 percelen De Klamp (Zuidlanden) te Goutum, LievenseCSO, projectcode 15F135, de dato vijfentwintig juni tweeduizend vijftien;
- vooronderzoek NEN5725 Plangebied De Klamp (noord en west) nabij Goutum, LievenseCSO, projectcode 16F1115, de dato veertien juli tweeduizend zestien;
- verkennend bodem- en asbestonderzoek plangebied De Klamp te Goutum, LievenseCSO, projectcode 15F218, de dato vijf november tweeduizend vijftien;
- verkennend bodem- en asbestonderzoek plangebied De Klamp Noord te Goutum, LievenseCSO, projectcode 16F422, de dato zeventien november tweeduizend zestien.

De gemeente verklaart op basis van deze rapporten dat de onroerende zaak geschikt is voor bewoning.

## **OVERDRACHTSKOSTEN**

### **Artikel 8**

De kosten van de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de koper.

## **SITUATIETEKENING**

### **Artikel 9**

De aan deze akte gehechte situatietekening dient slechts als indicatie; de koper zal nimmer enig recht kunnen doen gelden ten aanzien van maten, oppervlakte van de bouwterreinen of afwijkingen in aanleg of verkaveling van de percelen.

## **II. BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **Algemene Voorwaarden Gemeente Leeuwarden**

Op de verkoop en levering van bouwgronden in het bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel De Klamp, te Leeuwarden, zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Leeuwarden 1 januari 2014", hierna ook te noemen: "algemene verkoopvoorwaarden".

Welke algemene verkoopvoorwaarden met uitzondering van artikel 20 (Wijkverwarming) door de gemeente aan koper hierbij worden opgelegd.

In verband met het vorenstaande en mede ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst legt de gemeente bij deze op aan koper de volgende verplichtingen, welke bij deze door koper worden aanvaard:

#### **1. Bouwplicht (artikel 17 algemene verkoopvoorwaarden)**

- a. De koper is verplicht de bouw kavels te bebouwen overeenkomstig de door de gemeente Leeuwarden overeenkomstig de in artikel 6 bepaalde goedgekeurde definitieve bouwplannen en de daarvoor verleende onherroepelijke omgevingsvergunning.
- b. De koper is, echter geheel onverlet het bepaalde in artikel 15 van deze algemene verkoopvoorwaarden, verplicht om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte van levering met de bebouwing van de bouw kavels een aanvang te maken en om vervolgens de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Indien daartoe aanleiding bestaat kan de gemeente Leeuwarden, deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- c. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering moet de op de bouw kavels te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan de gemeente Leeuwarden deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen. Het bepaalde in dit artikel 17.c. laat geheel onverlet de rechten en plichten welke partijen kunnen ontlenen aan artikel 15 van deze algemene voorwaarden.
- d. Zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de bouw kavels niet zonder toestemming van de gemeente Leeuwarden vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Het bepaalde in lid d van dit artikel is niet van toepassing in geval van executorial verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van art. 3:174 Burgerlijk Wetboek.
- f. De in lid d van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige bouw kavels geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde

- verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- g. Het in dit artikel in lid f gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
  - h. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte van levering met de bebouwing van de bouwkavels een aanvang te maken, is de koper verplicht om, indien de Gemeente Leeuwarden dat vordert, aan de gemeente Leeuwarden de bouwkavels terug over te dragen, in de oorspronkelijke toestand, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom verminderd met tien procent schadevergoeding. De kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper zodat de gemeente Leeuwarden vrij op naam krijgt teruggeleverd.  
Het bepaalde in dit artikel 17.h. laat geheel onverlet de rechten en plichten welke partijen kunnen ontleen aan artikel 15 van deze algemene voorwaarden.
  - i. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid c van dit artikel, is de koper aan de gemeente Leeuwarden een boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente Leeuwarden om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen en over te gaan tot verhaal van de eventueel door haar geleden schade.
- 2. Parkeren op eigen terrein (artikel 25 algemene verkoopvoorwaarden)**  
Op de (bouw)kavel(s) moet een verharde parkeerplaats worden aangelegd door en voor rekening van de koper.  
Deze parkeerplaats met een minimale afmeting van twee meter en vijftig centimeter bij vijf meter moet door en voor rekening van de koper in stand worden gehouden. Het is de koper niet toegestaan de parkeerplaats en de toegang tot de parkeerplaats voor het parkeren van (een) auto('s) op enigerlei wijze te verhinderen, te bemoeilijken of te belemmeren.  
Koper verbeurt bij elke overtreding of voor elk geval van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van deze voorwaarde een door het enkele feit van de overtreding of niet nakoming aan de gemeente Leeuwarden vervallende boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
- 3. Erfafscheidingen (artikel 26 algemene verkoopvoorwaarden)**  
In het inrichtingsplan zijn erfafscheidingen aangegeven voor de grens van de (bouw)kavel met het openbaar gebied. Deze erfafscheidingen worden als zodanig door en voor rekening van de verkoper aangelegd. Koper dient deze in stand te houden op straffe van een boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per overtreding van dit artikel. De koper is onverminderd genoemde boete verplicht door en voor zijn rekening de erfafscheiding in de oorspronkelijke staat te herstellen, bij gebreke aan voldoening van welke verplichting de gemeente Leeuwarden voor rekening van de koper zorg kan dragen voor dit herstel.  
In aanvulling op deze voorwaarde dient de erfafscheiding te bestaan uit beplanting met fagus (beukenhaag) of carpinus (haagbeuk).
- 4. Aanlegvoorzieningen en oevers (artikel 27 algemene verkoopvoorwaarden)**  
In de Zuidlanden zijn, tenzij expliciet anders aangegeven in de verkoopstukken, alle oevers opgebouwd uit een begroeid natuurlijk talud van de in het gebied aanwezige grond. Deze taluds mogen niet van vorm en aanzicht worden veranderd en moeten door en voor rekening van de koper in stand worden gehouden.  
Wanneer de oever van een perceel grenst aan bevaarbaar water, is het de koper toegestaan volgens het document "Aanlegvoorzieningen De Zuidlanden" (versie januari 2017) voor eigen rekening en risico een aanlegvoorziening aan te brengen. Constructies die afwijken van voormeld document zijn niet toegestaan en worden na aanzegging door verkoper, voor rekening van koper, verwijderd.  
Koper verbeurt bij elke overtreding of voor elk geval van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van deze voorwaarde een door het enkele feit van de overtreding of niet nakoming aan de gemeente Leeuwarden vervallende boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
- 5. Kwalitatieve verplichtingen / kettingbeding**  
Het recht op handhaving van genoemde bepalingen komt toe aan de gemeente Leeuwarden.  
Genoemde bepalingen worden in verband daarmee aan koper opgelegd ten behoeve van

de gemeente Leeuwarden en worden, voor zover het de gemeente Leeuwarden betreft, voor zoveel nodig bij deze door de verschenen persoon onder 1 genoemd, voor de gemeente Leeuwarden aanvaard.

De voorwaarden onder 2 tot en met 4 en de voorwaarden 1.c en 1.d – deze laatste voor de periode dat (nog) niet aan de bouwplicht is voldaan – worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek die overgaan op de verkrijgers van het verkochte onder bijzondere titel, waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het goed zullen verkrijgen en welke voorwaarden als zodanig in de openbare registers worden ingeschreven.

Ook dienen deze bepalingen en de bepalingen onder 2 tot en met 4, de voorwaarden onder 1 voor de periode dat (nog) niet aan de bouwplicht is voldaan, alsmede onderhavige bepaling 5 aan de verkrijger bij iedere latere levering van het verkochte – of een gedeelte daarvan – te worden opgelegd, zulks op straffe van verbeurte aan de verkoper dan wel de gemeente Leeuwarden van een boete groot vijfenveertigduizend vijfhonderd euro (€ 45.500,00) voor degene die dit opleggen nalaat.

#### **AANVAARDING**

1. Voor zover in de hiervoor vermelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de gemeente verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper uitdrukkelijk aanvaard.
2. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze door koper voor die derden aangenomen.

#### **INSTANDHOUDEN ANDERE AFSPRAKEN**

De bepalingen van de in de inleiding genoemde overeenkomsten en met name de in de koopakte door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn. Partijen verklaren dat zich met betrekking tot de door hen verstrekte garanties sinds het aangaan van deze overeenkomsten geen voor de wederpartij van belang zijn wijzigingen hebben voorgedaan.

#### **WET KENBAARHEID PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gemeente verklaart dat haar geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van de gemeente.

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN (uit onderliggende overeenkomsten)**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op deze koop en levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt, zodat geen van partijen zich meer op deze ontbindende voorwaarden kan beroepen.

#### **AFSTANDDOENING ONTBINDINGSRECHTEN**

Partijen doen uitdrukkelijk afstand van het recht om, op grond van artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek of op welke andere grond dan ook, de onderhavige overeenkomst te ontbinden of te laten vernietigen.

#### **VOLMACHT**

Van de hiervoor onder voormelde volmacht op de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van depot op vier september tweeduizend negentien verleden voor mij, notaris.

#### **OVERDRACHTSBELASTING (beroep op artikel 15 Wet Belastingen Rechtsverkeer).**

De koper verklaart een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a. Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, zodat ter zake van de verkrijging van voormeld registergoed geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

#### **WOONPLAATS**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt

woonplaats gekozen ten kantore waar het protocol waartoe deze akte behoort, zich bevindt, alsmede, voor zover nodig, ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers waar deze akte wordt ingeschreven.

**SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen, voor zover door de wet voorgeschreven, is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

**WAARVAN AKTE,**

is verleden te Leeuwarden op de datum en het tijdstip in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop door mij, notaris, aan de verschenen personen hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing van de akte is deze eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr M.A. Jonker Roelants

Ondergetekende, mr Mark Alexander Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden, verklaart dat op het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van deze wet van toepassing is, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.

w.g. mr M.A. Jonker Roelants

Ondergetekende, mr Mark Alexander Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 11-11-2019 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 76750 nummer 188.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 5E379D5364FEF215 toebehoort aan Mark Alexander Jonker Roelants.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.