

M 2017.002131.01 Boonstra

Heden, zeventien november tweeduizend zeventien,
om elf uur veertig 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 tweeëntwintig maart tweeduizend zeventien, 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:

een perceel bouwgrond met kavelnummer 19, bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in het project Wiarda (De Zuidlanden) aan De Jint 1 te Leeuwarden (postcode 8941 DL), kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie G, nummer 5109, groot vijf are en achtenzeventig centiare (5 a 78 ca),

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

VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR GEMEENTE

De gemeente heeft de onroerende zaak met meer registergoederen in eigendom verkregen als volgt:

- deels door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden op éénentwintig december tweeduizend één in register Hypotheken 4 deel 10623 nummer 11 van het afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor mr G. Gast, destijds notaris te Leeuwarden, bij welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopsom; en
- deels door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland op twee november tweeduizend zes in register Hypotheken 4 deel 50951 nummer 190 van het afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor mr Y.R. Hoekstra, destijds notaris te Leeuwarden, bij welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopsom.

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 rekening ten name van Derdengelden De Haan Notarissen.

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. garanderen 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 erfdienstbaarheden 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 uitgevoerd conform de "NVN 5740". De resultaten zijn opgenomen in rapport met nummer 15F221.R01. De gemeente verklaart op basis van dat rapport dat de onroerende zaak geschikt

is voor bewoning.

OVERDRACHTSKOSTEN

Artikel 8

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

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 Wiarda, 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 ontleen 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 executoriale 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 bouw kavels een aanvang te maken, is de koper verplicht om, indien de Gemeente Leeuwarden dat vordert, aan de gemeente Leeuwarden de bouw kavels 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. Opstalrecht voor kabels en leidingen (artikel 19 algemene verkoopvoorwaarden)

- a. Indien van toepassing wordt op het alsdan daarvoor op de situatietekening aangeduid gedeelte van de bouwkavels en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven natuurlijke – of rechtspersoon (opstaller) bij de notariële akte van levering gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben of te verkrijgen in, op, onder of boven de bouwkavels. De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat in, op, onder of boven dat gedeelte van de bouwkavels geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

3. Parkeren op eigen terrein (artikel 25 algemene verkoopvoorwaarden)

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 is op de Situatietekening door middel van de aanduiding – P – aangegeven dat op de (bouw)kavel(s) een verharde parkeerplaats moet 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).

4. Erfafscheidingen (artikel 26 algemene verkoopvoorwaarden)

In het inrichtingsplan zijn erfafscheidingen aangegeven voor de grens van de (bouw)kavel met het openbaar gebied. Deze erfafscheidingen moeten als zodanig door en voor van de koper worden aangelegd en in stand gehouden 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 die erfafscheiding te bestaan uit beplanting met fagus (beukenhaag) of carpinus (haagbeuk).

5. 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).

6. 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 5 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 5, de voorwaarden onder 1 voor de periode dat (nog) niet aan de bouwplicht is voldaan, alsmede onderhavige bepaling 6 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 1. vermelde volmacht op de verschenen persoon hiervoor onder 1 genoemd blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van depot op drie december tweeduizend zeven verleden voor mr P.A. van Dijk, notaris te Leeuwarden.

Van de hiervoor sub 2. vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.

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 17-11-2017 om 12:01 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 71960 nummer 39.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

77E4305E00C491D11EC956651317EB5B toebehoort aan Mark Alexander Jonker Roelants.

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