

HUIZINGA DE VRIES	<p><b><u>CONCEPT</u></b></p> <p>Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst verzoeken wij u tijdig voor het passeren van de akte contact met ons op te nemen</p>
<p>NOTARIS</p> <p>tel.: 0594-512005</p> <p>notaris@huizingadevries.nl</p> <p>Tolberterstraat 39A 9351 BC Leek</p>	

Heden, \* tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Gijsbertus —  
Gerhardus Willem de Vries, notaris met plaats van vestiging de gemeente —  
Westerkwartier: \_\_\_\_\_

1. de heer Jarig Wybren Leenstra, geboren te Hoorn op drie oktober —  
negentienhonderdtweëntachtig, werkzaam en te dezer zake woonplaats —  
kiezende ten kantore van "Notariskantoor Huizinga De Vries", —  
kantooradres: 9351 BC Leek, Tolberterstraat 39a; —  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten —  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, —  
statutair gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd IJsbaanpad 1A, 1076-  
CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van —  
Koophandel onder nummer 08013158 en als zodanig bevoegd de —  
vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen; —  
hierna BPD Ontwikkeling B.V. ook te noemen "*verkoper*" en/of "*BPD*"; —
2. \* \_\_\_\_\_  
hierna \*tezamen genoemd: "*koper*". \_\_\_\_\_

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende: \_\_\_\_\_  
KOOPOVEREENKOMST / LEVERING / REGISTERGOED / GEBRUIK —  
BPD heeft blijkens een met koper op \* aangegane overeenkomst van koop en —  
verkoop (hierna ook te noemen "*de koopovereenkomst*") aan koper verkocht en —  
de comparant sub 1 levert op grond daarvan namens BPD aan koper, \*en wel —  
aan ieder van de comparanten sub 2 voor de onverdeelde helft, die bij deze —  
aanvaard(t)(en): \_\_\_\_\_

een perceel bouwterrein (bouwnummer \*) in het plan Oostindie Zuid, gelegen —  
aan \*de Den \*de Hondsdraf \* te 9351 \* Leek, kadastraal bekend **gemeente** —

**Leek, sectie E, nummer \***, groot \* vierkante meter (\* m<sup>2</sup>);  
hierna ook te noemen "het verkochte", door koper te gebruiken voor de bouw—  
van een woonhuis.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende —  
meegedeeld: hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke—  
gronden niet is toegestaan.

#### AANNEMINGSOVEREENKOMST

Partijen verklaren dat er door de koper, hierna ook te noemen "de verkrijger",—  
naast de koopovereenkomst met de verkoper ook een overeenkomst is gesloten  
met een aannemer, hierna ook genoemd "de ondernemer", terzake het voor —  
rekening van koper bouwen van een woning op het verkochte perceel, welke —  
overeenkomst hierna zal worden aangeduid als "*de aannemingsovereenkomst*".

#### VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van—  
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland \* in—  
register hypotheken 4, deel \*, nummer \*, van het afschrift van een akte van —  
levering op \* verleden voor mr. Gijsbertus Gerhardus Willem de Vries, notaris  
met plaats van vestiging de gemeente Westerkwartier, welke akte bevat —  
kwijting voor de betaalde koopsom.

#### KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt \* **euro (€ \*,00)**, waarin is begrepen voor —  
omzetbelasting een bedrag van \* euro en \* eurocent (€ \*) en welk bedrag door  
koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

#### BEPALINGEN

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, —  
gesloten onder de volgende bepalingen:

##### Artikel 1

##### Kosten

De kosten van levering en de kadastrale rechten verbonden aan deze levering zijn  
voor rekening van BPD.

##### Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

##### Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;

- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan; \_\_\_\_\_
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna — vermeld; \_\_\_\_\_
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, - van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld; —
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst — anders dan hierna vermeld. \_\_\_\_\_
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere — omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper — noch koper daaraan rechten. \_\_\_\_\_
  3. De (af)levering van het verkochte vindt plaats in de staat, waarin het zich — vandaag bevindt, zulks met inachtneming van het in de \_\_\_\_\_ aannemingsovereenkomst - omtrent de afbouw door ondernemer - \_\_\_\_\_ bepaalde. \_\_\_\_\_

#### Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico \_\_\_\_\_

##### Artikel 3 \_\_\_\_\_

1. Vanaf heden komen alle op het verkochte rustende zakelijke lasten en — belastingen, alsmede alle eventuele baten, ten laste casu quo ten gunste — van koper. \_\_\_\_\_
2. Gedurende de (af)bouw blijft het verkochte blijkens de \_\_\_\_\_ aannemingsovereenkomst voor risico van de ondernemer. \_\_\_\_\_
3. Op de dag waarop het woonhuis aan koper feitelijk wordt afgeleverd (het — moment waarop koper de sleutels van het woonhuis in ontvangst neemt), — gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, op — koper over, onverminderd de verplichting van ondernemer uit hoofde van — de aannemingsovereenkomst. \_\_\_\_\_
4. Het verkochte is vrij van huur en elk ander gebruik(srecht) en kan door — koper na oplevering van het woonhuis in eigen gebruik worden aanvaard — na aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst — jegens ondernemer voldaan te hebben en bovendien na ondertekening — door of namens ondernemer en koper van het proces-verbaal van \_\_\_\_\_ oplevering. \_\_\_\_\_

#### Verklaringen van verkoper \_\_\_\_\_

##### Artikel 4 \_\_\_\_\_

Verkoper verklaart het navolgende: \_\_\_\_\_

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; \_\_\_\_\_
2. het verkochte wordt overgedragen vrij van huur/pacht en/of van andere \_\_\_\_\_  
aanspraken tot gebruik en ongevorderd. \_\_\_\_\_  
Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; \_\_\_\_\_
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter \_\_\_\_\_  
onteigening aangewezen; \_\_\_\_\_
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit \_\_\_\_\_  
hoofde van een voorkeursrecht of optierecht. \_\_\_\_\_

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE \_\_\_\_\_  
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN \_\_\_\_\_

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of \_\_\_\_\_  
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte van levering \_\_\_\_\_  
waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, waaruit blijkt dat de \_\_\_\_\_  
gemeente Westerkwartier (als verkoper) en BPD (als koper) nog enkele \_\_\_\_\_  
voorwaarden en bedingen zijn overeengekomen welke zijn neergelegd in de aan-  
die akte van levering ten grondslag liggende koopovereenkomst, luidende de \_\_\_\_\_  
relevante voorwaarden en bedingen uit de koopovereenkomst als volgt: \_\_\_\_\_

*"op deze verkoop zijn de volgende voorwaarden en bedingen van de Algemene \_\_\_\_\_  
voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente \_\_\_\_\_  
Westerkwartier van toepassing: \_\_\_\_\_*

1. *hoofdstuk 1 en 2 (met dien verstande dat ten aanzien van de inrit-, uitweg- \_\_\_\_\_  
en rioolaansluiting geen gemeentelijke kosten in rekening worden \_\_\_\_\_  
gebracht), alsmede uit hoofdstuk 3 de artikelen 3.1, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.10 \_\_\_\_\_  
t/m 3.13 en 3.16 van de Algemene voorwaarden voor de verkoop van \_\_\_\_\_  
onroerende zaken door de gemeente Westerkwartier (reeds in bezit van \_\_\_\_\_  
BPD); en \_\_\_\_\_*
2. *de volgende bijzondere voorwaarden, zulks ter aanvulling/afwijking van \_\_\_\_\_  
het bepaalde in de hiervoor onder 1. vermelde algemene voorwaarden. \_\_\_\_\_*

ARTIKEL 1 KETTINGBEDING \_\_\_\_\_

*Het bepaalde in artikel 3.10 (kettingbeding) is van toepassing op de artikelen- \_\_\_\_\_  
2.17 en 3.16 van de voornoemde algemene voorwaarden. \_\_\_\_\_*

ARTIKEL 2 enzovoort; \_\_\_\_\_

ARTIKEL 3 enzovoort; \_\_\_\_\_

ARTIKEL 4 ERFDIENSTBAARHEDEN C.A. \_\_\_\_\_

*Op de verkochte onroerende zaak rust(en) de volgende erfdiensbaarheid(heden), kwalitatieve verplichting(en), kettingbeding (en), b.p.-(Belemmeringenwet Privaatrecht) rechten:*

*G E E N.*

*Op reeds gevestigde b.p.-rechten zijn de bepalingen van het recht van opstal in het Burgerlijk Wetboek van toepassing.*

#### **ARTIKEL 5 BODEM EN STAAT VAN AFLEVERING**

*De resultaten betreffende het milieukundig bodemonderzoek als bedoeld in artikel 2.11 van de algemene voorwaarden zijn vastgelegd in een bodemonderzoeksrapport:*

*Inventarisatie bodemkwaliteit (Grontmij, 2001).*

*Het rapport laat zien dat de milieukundige kwaliteit van de bodem voldoende is of na sanering zal zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Op basis van dit rapport garandeert verkoper aan koper dat het gekochte milieukundig geschikt is of wordt gemaakt voor het gebruik voor woondoeleinden.*

*Wat betreft PFAS voldoet de locatie aan de landelijke norm van < 0,8.*

*Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.westerkwartier.nl/pfas](http://www.westerkwartier.nl/pfas).*

*ARTIKEL 6 enzovoort;*

#### **ARTIKEL 7 ONDERHOUD BOUWKAVELS**

*Het perceel en/of delen van het perceel die niet bebouwd zijn en al wel zijn afgenomen, moeten worden onderhouden in een staat, die uit oogpunt van hinder en overlast voor zowel de bebouwde als de onbebouwde percelen in het plangebied aanvaardbaar is.*

#### **ARTIKEL 8 DUURZAAMHEID**

*In Oostindie Zuid wordt geen aardgasaansluiting aangelegd. De woningen zijn derhalve standaard aardgasvrij.*

#### **ARTIKEL 9 PARKEREN**

*In afwijking van het bepaalde in artikel 3.6 van de algemene voorwaarden is overeengekomen dat BPD bij elke vrijstaande en twee-onder-een-kapwoning twee parkeerplekken op eigen terrein zal laten realiseren conform de bepalingen hieromtrent in het bestemmingsplan Oostindie Zuid.*

*Ten behoeve van de rijwoningen aan de Hondsdraf, realiseert de gemeente 30 parkeerplekken in openbaar gebied. Op basis van de*

*minimale gemeentelijke parkeernorm van 1,6 parkeerplekken per woning, worden 15 parkeerplekken toegeschreven aan de rijwoningen van BPD. enzovoort*

#### **ARTIKEL 10 HAAG**

*Overeengekomen is dat BPD op de percelen een groene beukenhaag laat plaatsen als erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen en bij de hoekkavels langs (een deel van) de zijkant.*

*Ter plaatse van de rijwoningen aan de Hondsdraf plaatst BPD tevens een hekwerk met hедера op de erfgrens als afbakening van de parkeerkoffer.*

#### **ARTIKEL 11 GEITENHOUDERIJ**

*Het plangebied van Oostindie Zuid is gelegen op circa 1 kilometer van een geitenhouderij. In het bestemmingsplan Oostindie Zuid is ingegaan op eventuele risico's voor de gezondheid van toekomstige bewoners als gevolg van deze geitenhouderij. Hierbij is de GGD ook geraadpleegd. Geconcludeerd is dat in dit woningbouwplan het risico op longontsteking nauwelijks toeneemt vanwege de nabijheid van de geitenhouderij. Gelet op het grote maatschappelijke belang van woningbouw ziet de gemeente dit zeer kleine risico niet als belemmering om nieuwbouw in Oostindie Zuid mogelijk te maken. Meer informatie hierover staat in het bestemmingsplan Oostindie Zuid. BPD zal kopers hierover informeren."*

*Voorts wordt verwezen naar enkele bepalingen welke zijn neergelegd in het "Spelregelskader terreingebruik Oostindie", welk spelregelkader onderdeel uitmaakt van vorenbedoelde koopovereenkomst tussen Gemeente Westerkwartier en BPD, luidende, volgens opgaaf van verkoper, de voor koper twee meest relevante bepalingen van dit spelregelkader als volgt:*

*"Als particulier mag u kleine hoeveelheden grond, die u overhoudt bij de eerste inrichting van uw tuin, storten op het gronddepot in Oostindie. Deze zal u worden aangewezen door Team WVV.*

*De grond moet vrij zijn van puin, afval en andere verontreinigingen. Als het gaat om omvorming van uw tuin of u bent tweede eigenaar van het perceel mag u geen grond meer storten op het gronddepot."*

*en voorts:*

*"Tenslotte moet u bij aanleg van de inrit de juiste hoogte aan houden om goed*

*te kunnen aansluiten op de toekomstige (woonrijpe) hoogte van de weg. Deze – hoogte kunt u opvragen bij de gemeente Westerkwartier Team WVV (de heer I. Slagter telefoonnummer 140 59) Indien u zelf een hoogte aanneemt en deze – tijdens de woonrijp werkzaamheden foutief blijkt te zijn, bent u zelf – verantwoordelijk voor de eventuele extra kosten ten behoeve van het – aanpassen van de inrithoogte op de weghoogte.”*

In verband met het vorenstaande wordt tevens verwezen naar de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Westerkwartier", zoals vastgesteld bij besluit van de raad van die gemeente de dato twee januari tweeduizend negentien, waarmee de koper verklaarde volkomen bekend te zijn en met de toepasselijkheid waarvan koper (met inachtneming van het hiervoor gemelde citaat) akkoord is gegaan, luidende de volgens opgaaf van verkoper meest relevante artikelen van die voorwaarden, te weten de artikelen 2.17, 3.1, 3.3, 3.6, 3.7, 3.10 t/m 3.13 en 3.16, als volgt: –

**“HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN**

**Artikel 2.17 Boetebepaling:**

1. *Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.*
2. *Naast het gestelde in het eerste lid behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.*

**HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN DIE AFZONDERLIJK VAN TOEPASSING MOETEN WORDEN VERKLAARD**

**Artikel 3.1 Bouwplicht:**

1. *De koper is verplicht de grond te bebouwen overeenkomstig de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.*
2. *Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn;*

*indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.*—————

3. *Zolang niet is voldaan aan de in het tweede lid vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in (economische) eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan de toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden.*—————
4. *Het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.*—————
5. *De in het derde lid bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij(en) verplicht heeft de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.*—————
6. *Het in het vijfde lid gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.*—————

Artikel 3.3 A.B.C: bepaling:—————

*De gemeente staat toe dat de koper, mits de koper een bouwondernemer/projectontwikkelaar is, zijn rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de opstallen (woningen) op de door hem te bebouwen kavels (hierna genaamd: zijn wederpartijen), eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:*—————

- a. *in de tussen de koper en zijn wederpartijen te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten wordt opgenomen, dat die wederpartijen de door hen gekochte grond door de koper zullen doen bebouwen overeenkomstig de in de tussen de gemeente en de koper gesloten koopovereenkomst aangegeven bebouwing;*—————
- b. *de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover zijn wederpartijen heeft verplicht.*—————

Artikel 3.6 Aanleg parkeerplaats:—————

1. *Koper of diens rechtsopvolger verplicht zich tegenover de gemeente om*—————



gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening — een van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaats (bijvrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en hoekwoningen) aan te leggen en in stand te houden, mits daarvoor op de kavel voldoende ruimte beschikbaar is. —————

2. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of ————— instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en), is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de koper in ————— gebreke is. —————

Artikel 3.7 Riolering: —————

Het ten behoeve van de riolering benodigde aansluitpunt wordt aangewezen — en gecontroleerd door de gemeente, waarbij geldt dat: —————

- a. hemelwater van de terreinverharding via het regenriool dient te worden — geloosd; —————
- b. vuil water via het vuilwaterriool dient te worden geloosd; —————
- c. op de vuilwaterafvoerleiding alleen afvalwater van toilet, keuken, douche, — schroputten en putten van bedrijfsruimten (zonodig met tussenkomst van — vet-, olie- en benzineafscidders) mag worden geloosd. —————

Artikel 3.10 Kettingbeding: —————

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor — zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst ————— aangewezen artikelen bij de overdracht van het geheel of gedeelte van de — onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht, aan de — nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband ————— daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of ————— verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks bij niet — nakoming op verbeurte van een dadelijk opeisbare boete van € 25.000,— — ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om ————— daarnaast nakoming van en/of de eventueel meer geleden schade te ————— vorderen. —————
2. Op gelijke wijze als hierboven in het eerste lid bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van — de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het ————— bepaalde in de in het eerste lid bedoelde artikelen als de in het eerste lid — en in het onderhavige tweede lid opgenomen verplichting om dit door te —

geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.11 Kwalitatieve verplichting:

De uit de koopovereenkomst voor de koper voortvloeiende verplichtingen, die in de verkoopovereenkomst als zodanig zijn aangemerkt, zullen zijn kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, die zullen overgaan op degenen die de onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Artikel 3.12 Beschadiging gemeentelijke eigendommen:

Beschadigingen aan trottoirbanden, trottoirverhardingen, bestratingen, gemeentelijke aanplantingen en groenstroken, ontstaan door de realisering van een bouwwerk overeenkomstig de bestemming van de grond dienen door de gemeente op kosten van de wederpartij te worden hersteld.

Artikel 3.13 Opslag bouwmaterialen:

Gemeentelijke gronden, zoals groenstroken, wegen en voetpaden en dergelijke mogen, zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, niet als opslagterrein van bouwmaterialen, keten en andere voor de bouw benodigde zaken worden gebruikt.

Artikel 3.16 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, en/of in erfpacht dan wel vruchtgebruik te geven een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - a. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
  - b. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers dan wel een beslaglegger;
  - c. Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4;
3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende

woning één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum —  
 waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het —  
 desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is —  
 ingeschreven. —

4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijke ontheffing verlenen van —  
 het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in —  
 geval van: —
  - a. Verandering van werkring van de koper op grond waarvan —  
 redelijkerwijs verhuisd dient te worden; —
  - b. Overlijden van de koper of diens echtgenot(o)te dan wel diens —  
 geregistreerde partner; —
  - c. Ontbinding van het huwelijke en beëindiging met wederzijds —  
 goedvinden dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap; —
  - d. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de —  
 koper of van een van zijn gezinsleden; —
5. Bij niet nakoming van deze verplichting is koper een direct opeisbare —  
 boete van tien procent (10%) van de koopsom verschuldigd." —

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke —  
 verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een —  
 en ander bij deze door koper aanvaard. —

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, —  
 worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden —  
 aangenomen. —

Waar in het hiervoor geciteerde artikel 2.17 wordt gesproken over enige —  
 verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, wordt daaronder —  
 verstaan: enige verplichting welke voortvloeit uit vorenbedoelde —  
 koopovereenkomst tussen Gemeente Westerkwartier en BPD. —  
 VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN —

De comparanten, handelend als gemeld (en de comparant sub 1, indien en voor —  
 zover vereist, tevens handelend als gevolmachtigde van de overige eigenaren —  
 van de hierna te noemen percelen), verklaarden als volgt: —

*Licht / uitzicht / overbouw / afvoer regenwater* —

Bij deze worden (indien en voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere —  
 overdracht van een aansluitend gelegen kavel en/of aansluitend gelegen —  
 kavels) gevestigd en aangenomen: over en weer, ten behoeve- en ten laste van-

de kavels met bouwnummers 1 tot en met \* (kadastraal bekend gemeente Leek sectie E nummers \*, \*, \*, \*, \*, \*, \*, \*, \*, \*, \*, \*, \*, \*, \*, \* en \*);  
de erfdienstbaarheden van:

- a. *licht*, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf conform het huidige bouwplan te bouwen opstallen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. *uitzicht*, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de voortuin en de eventuele zijtuin, voorzover grenzend aan de openbare straat, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de conform het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd;
- c. *overbouw*, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan, eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woning of de daarbij behorende garage of schuur, gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij deze opstal behorende leidingen gedeeltelijk in en/of op zijn perceel zijn aangebracht;
- d. *afvoer van regenwater en drop*, via de conform het huidige bouwplan aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op het heersend erf conform het huidige bouwplan te bouwen opstallen te ontvangen.

Het onderhoud van de in voorgaande zinnen bedoelde leidingen en putten, voor zover in gemeenschappelijk gebruik, komt voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de erven, die daarvan gebruik maken.

Voormelde erfdienstbaarheden houden mede het recht in voor de eigenaar van het heersend erf om al zodanige handelingen te verrichten welke tot de uitoefening en behoud van de erfdienstbaarheden noodzakelijk zijn, daaronder begrepen het recht zonodig het dienend erf te betreden of te doen betreden in verband met onderhoud en inspectie van zijn registergoed.

*Volmacht*

Partijen geven onherroepelijk volmacht met de macht van substitutie aan de ten kantore van Notariskantoor Huizinga De Vries te Leek werkzame medewerkers om namens hen op te treden bij de vestiging en aanname van vorenbedoelde erfdienstbaarheden, welke nog zullen worden gevestigd in toekomstige akten, betreffende de voormelde kadastrale percelen.

*\*Graag verneem ik even hoe de uiteindelijke tekst van artikelen 24, 25 en 26 van de koopovereenkomst zal gaan luiden. Uiteraard kan het ook zo zijn dat die artikelen geheel komen te vervallen. Ook dat verneem ik dan graag even. De uiteindelijke tekst zal hieronder worden geciteerd.*

*\*Citaat:*

#### AANVULLENDE BEPALINGEN

In voormelde koopovereenkomst staat nog het volgende vermeld:

*"\*Artikel 24 Parkeerplaatsen/ Hagen*

*\*Artikel 25 Drainagesysteem*

*\*Artikel 26 Instandhouding talud bouwnummers \* tot en met \*"*

*\*Einde citaat*

#### VERBOD OVERDRACHT

Partijen verklaren dat de koper en de aannemer blijkens de aannemingsovereenkomst een verbod tot overdracht zijn overeengekomen, ten aanzien waarvan die overeenkomst het volgende meldt:

*"Verbod overdracht*

*Artikel 23*

*Het is de Verkrijger niet toegestaan zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de Ondernemer zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, voordat de woning geheel gereed is en de notariële akte van levering van het in deze overeenkomst genoemde perceel grond is verleden. De Ondernemer kan aan deze toestemming alsmede aan de toestemming voor contract overneming als bedoeld in artikel 18 lid 2 van de Algemene Voorwaarden nadere voorwaarden stellen.*

*Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd."*

#### ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE

#### OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst(en) en de aannemingsovereenkomst, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### KOOPOVEREENKOMST / AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen verkoper, de ondernemer en koper gelden hetgeen in voormelde koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

#### VOLMACHT

Van voormelde volmacht door *BPD* blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan voormelde akte van levering, op \*verleden voor mij notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op \* in register hypotheken 4, deel \*, nummer \* en daarmee onder mijn minuten berustend.

Van (eventuele) volmacht(en) als hiervoor bedoeld onder "Vestiging erfdiensbaarheden" blijkt uit een of meerdere akten van levering welke eerder zijn verleden voor mij, notaris, en daarmee onder mijn minuten berustend.

Van het bestaan van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

#### KADASTERVOLMACHT

Voorts verklaren partijen bij deze volmacht te geven aan één van de medewerkers van Huizinga De Vries Notaris, om voor en namens partijen alle formaliteiten te (doen) verrichten, welke hij in de zin van de Notariswet en de Kadasterwet nuttig of nodig mocht achten, teneinde te bevorderen dat een afschrift van deze akte wordt ingeschreven in het voor deze rechtshandelingen relevante openbare register. Onder deze volmacht is derhalve eveneens begrepen de eventuele nodige rectificerende handelingen, eventueel noodzakelijk geacht op basis van beide voormelde wetten.

#### VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

De koper verklaarde tenslotte nog een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

#### WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de

hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. \_\_\_\_\_

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Leek op de datum als in het \_\_\_\_\_  
hoofd van deze akte vermeld. \_\_\_\_\_

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de  
comparanten hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben —  
kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. \_\_\_\_\_

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, —  
notaris, ondertekend om \* uur en \* minuten. \_\_\_\_\_