

HUIZINGA DE VRIES	<h2 style="margin: 0;">CONCEPT</h2> <p style="margin: 0;">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 style="margin: 0;">NOTARISSEN</p> <p style="margin: 0;">tel.: 0594-512005</p> <p style="margin: 0;">notarissen@huizingadevries.nl</p> <p style="margin: 0;">Tolberterstraat 39A 9351 BC Leek</p>	

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

1. de heer Lambertus Aaltienus Feijen, werkzaam en te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van "Huizinga De Vries Notarissen", kantooradres: Tolberterstraat 39a te 9351 BC Leek, geboren te Smilde op zestien maart negentienhonderd zesenvijftig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Europe B.V., statutair gevestigd te Hoewelaken, gemeente Nijkerk, feitelijk gevestigd IJsbaanpad 1A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283 en als zodanig gemelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;
 

welke vennootschap deze volmacht verstrekte in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Hoewelaken, gemeente Nijkerk, feitelijk gevestigd IJsbaanpad 1A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158 en als zodanig gemelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;

hierna BPD Ontwikkeling B.V. ook te noemen "*verkoper*" en/of "*BPD*";
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**B.V. Aannemingsbedrijf J.Th. Kuin**, statutair gevestigd te Grootebroek, feitelijk gevestigd De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 36008595 en als zodanig gemelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;  
hierna B.V. Aannemingsbedrijf J.Th. Kuin ook te noemen: "*de ondernemer*";

2. \*

hierna \*tezamen genoemd: "*koper*".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

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):

volgens verklaring van partijen groot circa \* are en \* centiare (00.\*.\* ha), zulks in afwijking van de door het Kadaster opgegeven voorlopige oppervlakte van \* are en \* centiare (00.\*.\* ha);

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;

in de kadastrale registratie staat bij gemeld perceel het volgende vermeld:

*"Voorlopige kadastrale grens en oppervlakte"*.

KADASTERREGELING

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Koper stemt er bij voorbaat mee in dat BPD - mede namens koper - aan het Kadaster zodanige gegevens ter beschikking stelt dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat. Koper verklaart door de notaris te zijn geweest op de gevolgen die daaruit kunnen voortvloeien.

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 op \* in register hypotheek 4, deel \* nummer \*, van het afschrift van een akte van levering op \* verleden voor \*mij, notaris *of* \*mr. G.G.W. de Vries, notaris in 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.

#### AANNEMINGSOVEREENKOMST

De ondernemer heeft zich jegens koper blijkens een afzonderlijke onderhandse akte houdende aanneming, hierna aan te duiden als "*de aannemingsovereenkomst*", verbonden om voor rekening van koper op het hiervoor genoemde perceel een woning met aanbehoren te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, zulks volgens de bijlagen van de aannemingsovereenkomst, alsmede voorzover aanwezig staten van wijziging. Koper kan BPD niet aanspreken voor de verplichtingen van de ondernemer voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst en BPD kan koper niet aanspreken voor de verplichtingen van de koper voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst.

Koper kan de ondernemer niet aanspreken voor de verplichtingen van de BPD voortvloeiende uit de koopovereenkomst en de ondernemer kan koper niet aanspreken voor de verplichtingen van de koper voortvloeiende uit de koopovereenkomst.

Door het zijn van partij in deze akte wijzigen de rechten en verplichtingen van de ondernemer op grond van de aannemingsovereenkomst niet.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bevinden zich onder berusting van mij, notaris.

#### AANNEEMSOM / KWIJTING

De totale aanneemsom bedraagt: \* euro (€ \*,00), inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, doch exclusief meer- minderwerk.

Gezien de stand van de bouw is van de totale aanneemsom een gedeelte van \* euro (€ \*), inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, door de koper aan de ondernemer voldaan door storting op een rekening van mij, notaris, waarvoor bij deze kwijting wordt gegeven.

De (nog niet vervallen termijnen van de) aanneemsom zal (zullen) door koper conform het bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan ondernemer worden voldaan naar gelang de bouw start (vordert).

#### 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 voor risico van 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.

#### Garanties van verkoper

##### Artikel 4

Verkoper garandeert 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 waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

*\*Hieronder staat nu (27-06-2019) nog een citaat uit de concept koopovereenkomst tussen Gemeente Westerkwartier en BPD inzake FASE 4. Zodra die tekst definitief is (dus: nadat die koopovereenkomst tot stand is*

gekomen door ondertekening), zal gekeken worden of onderstaande tekst ongewijzigd is gehandhaafd. Ingeval er wijzigingen zijn, zal onderstaande tekst worden vervangen door de gewijzigde tekst.

*"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- 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 verkoopvoorwaarden.*

#### ARTKEL 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 erfdiensbaaerheid(heden), kwalitatieve verplichting(en), kettingbeding (en), b.p.-(Belemmeringenwet Privaatrecht) rechten: GEEN.*

*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: Verkennend bodemonderzoek plangebied De Hoven Leek, 16 augustus 2016, nummer 16124, Terra bodemonderzoek bv.*

*Dit onderzoek is te vinden op*

*<http://www.woneninleek.nl/wp/wonen/oostindie/oostindie-kavelaanbod/de-hoven>. Het rapport laat zien dat de milieukundige kwaliteit van de bodem voldoende is voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Op basis van dit rapport garandeert verkoper aan koper dat het gekochte milieukundig*

*geschikt is voor het gebruik voor woondoeleinden.*

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-De Hoven Fase 2B wordt geen aardgasaansluiting aangelegd.*

*De woningen zijn derhalve standaard aardgasvrij.*

*Enzovoort.*

ARTIKEL 9 PARKEREN

*In afwijking van het bepaalde in artikel 3.6 van de algemene voorwaarden is overeengekomen dat BPD bij de hoekwoningen twee parkeerplekken op eigen terrein zal realiseren conform de bepalingen hieromtrent in het bestemmingsplan Oostindie-De Hoven. De opstelplek in een garage telt daarbij als een parkeerplaats. Voor de tussenwoningen legt de gemeente parkeerplaatsen aan in openbaar gebied. Enzovoort.*

ARTIKEL 10 HAAG

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

ARTIKEL 11 *Enzovoort."*

*In verband met het vorenstaande wordt voorts 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 die voorwaarden als volgt:*

"HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN DEFINITIES

*In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:*

*Aanbieding: een aan de koper gedaan voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst.*

*Aanvaarding: de acceptatie door de koper van de door de gemeente gedane*

*aanbieding.*

*Aflevering: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.*

*Algemene verkoopvoorwaarden: de voorwaarden van de gemeente Westerkwartier, die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten.*

*Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier.*

*De gemeente: de gemeente Westerkwartier.*

*De koper: de wederpartij, zijnde de in de koopovereenkomst genoemde koper.*

*Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.*

*Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren, of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.*

*Notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering.*

*Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.*

*Overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in openbare registers.*

*Koopovereenkomst: de overeenkomst tot (ver)koop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, bestaande uit een verklaring van de koper, dat hij een onroerende zaak van de gemeente wil kopen en het verkoopbesluit daartoe van burgemeester en wethouders.*

*Uitweg: verbinding tussen een perceel en de openbare weg.*

*Verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de wederpartij zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.*

## HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN

### Artikel 2.1 Geldigheid:

*Deze algemene verkoopvoorwaarden maken deel uit van iedere koopovereenkomst, voor zover ze in die overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbreekelijk geheel.*



*De in hoofdstuk 3 genoemde artikelen maken alleen deel uit van de koopovereenkomst indien zij in de koopovereenkomst/het verkoopbesluit expliciet van toepassing zijn verklaard.*

Artikel 2.2 Tekening:

*Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven, deel uit.*

Artikel 2.3 Staat van aflevering:

- 1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming*
- 2. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventuele aan de zaak verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.*
- 3. De gemeente staat ervoor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.*

Artikel 2.4 Overdracht, aflevering:

- 1. De notariële akte wordt ondertekend binnen drie maanden na de datum van het gemeentelijke verkoopbesluit. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.*
- 2. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.*

Artikel 2.5 Eerdere ingebruikneming:

*De gemeente kan de koper toestaan om de onroerende zaak in gebruik te nemen, voor het tijdstip van aflevering als bedoeld in artikel 2.4, lid 2. Indien de ingebruikneming plaats vindt voordat het gemeentelijk besluit tot verkoop tot stand is gekomen, is het risico dat dit besluit niet tot stand komt geheel voor de koper, waaronder uitdrukkelijk begrepen de eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting ten gevolge van de eerdere ingebruikneming. Als het in de vorige zin bedoelde besluit niet zou worden genomen, is de koper verplicht de onroerende zaak voor zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terug te geven.*

*Eventuele gevolgen voor de verschuldigheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de koper.*

*Artikel 2.6 Betaling koopsom:*

- 1. Binnen drie maanden na de datum van het gemeentelijk verkoopbesluit, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rentevergoeding te zijn voldaan aan de gemeente of de notaris die de akte verlijdt.*
- 2. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid gestelde termijn is ontvangen, is de koper in verzuim en is hij over de koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd.*

*Artikel 2.7 Lasten en belastingen:*

- 1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.*
- 2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.*

*Artikel 2.8 Kosten uitweg:*

- 1. De kosten van het aanleggen van een eventueel benodigde uitweg naar de openbare weg bij een woning (tot een breedte van vier meter) zijn in de koopsom begrepen. De aanlegkosten van een bredere uitweg en/of een tweede uitweg komen voor rekening van koper.*
- 2. Alle te maken uitwegen worden door of in opdracht van de gemeente aangelegd.*

*Artikel 2.9 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen:*

*Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente in het terrein worden aangeduid. Het is de koper verboden de op of bij de onroerende zaak aanwezige grensmarkeringen te verplaatsen of te verwijderen. De gemeente verzorgt de kadastrale aanwijzing in aanwezigheid van het Kadaster en de koper. De koper verplicht*

*zich bij het oprichten van gebouwen met de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.*

*Artikel 2.10 Over- en ondermaat:*

*Verskil tussen de werkelijke grootte van de verkochte onroerende zaak en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend.*

*Artikel 2.11 Milieukundig onderzoek:*

- 1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, dat nader wordt aangegeven in de koopovereenkomst. In dit rapport wordt de toestand van de grond omschreven waaruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in dit rapport. De gemeente verklaart dat er, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan haar bekend is, evenmin reden is om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.*
- 2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedbare omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.*

*Artikel 2.12 Ontbinding ingeval van verontreiniging:*

*Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan, doch voor het moment van ondertekenen van de notariële akte, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.*

Artikel 2.13 Aansprakelijkheid draagkracht grond:

*De verkoper is niet aansprakelijk voor de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. De koper dient zelf zorg te dragen voor een sonderingsonderzoek.*

Artikel 2.14 Gedoogplicht:

- 1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.*
- 2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid is aangebracht bevestigd te laten.*
- 3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in het eerste lid bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of indien de koper dit wenst, aan de koper worden vergoed.*
- 4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid, welke burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
- 5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in het eerste lid, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*

Artikel 2.15 Faillissement en beslag:

- 1. Indien de koper voor de datum van de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem (voorlopig) surseance van betaling is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.*
- 2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten verschuldigd ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.*

Artikel 2.16 Hoofdelijkheid:

*Indien in de koopovereenkomst omtrent een en hetzelfde object meer dan een natuurlijke- of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de koopovereenkomst voortvloeien.*

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.*

Artikel 2.18 Geschillenregeling:

*Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts voor een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen over die geschillen arbitrage overeenkomen.*

Artikel 2.19 Ontheffing:

*Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen ontheffing van het bepaalde in de algemene verkoopvoorwaarden verlenen.*

HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN DIE AFZONDERLIJK VAN TOEPASSING MOETEN WORDEN VERKLAARDArtikel 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 3.2 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht:

1. *Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente – behoudens vrijstelling – door de gemeente een gedeelte groot tien procent (10%) worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventuele verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden.*
2. *De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van de terugverkoper.*
3. *De terugverkoper is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte*

*grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.*

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 3.4 Opstalrecht voor kabels en leidingen:

- 1. Ten laste van daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen, zoals palen, draden, kabels, rozetten, aanduidingsborden, pijpleidingen en dergelijke aan te brengen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.*
- 2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald, dat op respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.*
- 3. Voor de vestiging van dit zakelijke recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.*
- 4. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.*

Artikel 3.5 Watergang:

- 1. Indien een watergang geheel of gedeeltelijk deel uitmaakt van het verkochte, dan moet deze watergang door en voor rekening van de koper*

*in stand worden gehouden en in goede staat worden onderhouden een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders of het Waterschap.*

2. *Indien de in lid 1 bedoelde werkzaamheden niet plaatsvinden ten genoegen van burgemeester en wethouders of het Waterschap, dan is de gemeente of het Waterschap gerechtigd om zelf de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk op kosten van de koper te laten uitvoeren.*
3. *Koper zal geen bouwwerken, waaronder ook steigers, vlonders e.d. worden verstaan, oprichten in of boven de in lid 1 bedoelde watergang.*

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 (bij vrijstaande 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, schrobputten en putten van bedrijfsruimten (zonodig met tussenkomst van vet-, olie- en benzineafscheiders) mag worden geloosd.*

Artikel 3.8 Ontbindingsmogelijkheid omgevingsvergunning bouwen:

1. *De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de overeenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan worden verleend.*
2. *Bij vervulling van de ontbindende voorwaarde dient de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en*



wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 3.9 Voorwaarde van financiering:

1. De koopovereenkomst is ontbonden, indien de koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire geldlening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft verkregen of indien zijn aanvraag om Nationale Hypotheek Garantie is afgewezen.
2. Bij vervulling van de ontbindende voorwaarde dient de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en bekend te maken.

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 3.14 Betaling waarborgsom/bankgarantie*

- 1. De koper zal binnen twee weken na de mededeling van het verkoopbesluit met een daarbij toegezonden factuur een aanbetaling doen in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopsom, te vermeerderen met de eventueel de daarover verschuldigde omzetbelasting. De waarborgsom strekt tot zekerheid voor de nakoming van de koper jegens de gemeente van zijn verplichtingen, welke uit de koopovereenkomst als mede uit de algemene verkoopvoorwaarden voortvloeien.*
- 2. Het in het eerste lid bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.*
- 3. In voorkomende gevallen – zulks naar het oordeel van burgemeester en wethouders - kan een hogere waarborgsom of in plaats van een waarborgsom een bankgarantie ten gunste van de gemeente worden geëist. Het in deze algemene verkoopvoorwaarden bepaalde ten aanzien van de waarborgsom geldt eveneens voor de bankgarantie.*

*Artikel 3.15 Resterende strook grond*

- 1. Indien tussen de openbare weg c.q. een openbaar voetpad en de verkochte onroerende zaak een strook grond eigendom blijft van de gemeente, dan moet deze strook (die gearceerd is aangegeven op de verkooptekening), zolang de gemeente daaraan geen andere bestemming heeft gegeven, door de koper als tuin worden aangelegd en onderhouden.*

2. *Als erkenning van het eigendomsrecht van de gemeente op de in het eerste lid bedoelde strook grond is de koper jaarlijkse een symbolisch bedrag van € 10,00 aan de gemeente verschuldigd. Dit bedrag moet in vijfjaarlijkse termijnen vooruit worden betaald volgens door burgemeester en wethouders te stellen regels.*
3. *Gedoogd moet worden, dat er in de in het eerste lid bedoelde strook grond door of voor openbare diensten of nutsbedrijven werkzaamheden worden uitgevoerd verband houdende met het aanbrengen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden en vernieuwen van nutsvoorzieningen. De strook grond zal nadat deze werkzaamheden gereed zijn gekomen in redelijke staat worden opgeleverd. Voor door een en ander ontstane schade is de gemeente niet aansprakelijk.*
4. *Op c.q. in de in het eerste lid bedoelde strook mogen geen aarden wallen of andere verharding dan klinkerverharding worden aangebracht of andere zaken worden aangebracht of geplaatst, waardoor de in het derde lid genoemde werkzaamheden worden bemoeilijkt of belemmerd.*

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.

#### VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

*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 10 (kadastraal bekend gemeente Leek sectie \* nummers \*, \*, \*, \*, \*, \*, \*, \*, \* en \*);

de erfdiensbaarheden 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.

#### *Voetpad*

Voorts wordt (indien en voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere overdracht van een aansluitend gelegen kavel en/of aansluitend gelegen kavels) gevestigd en aangenomen:

- ten behoeve van de kavel met bouwnummer 5 (kadastraal bekend gemeente Leek sectie \* nummer \*) en ten laste van de kavels met bouwnummers 1 tot en met 4 (kadastraal bekend gemeente Leek sectie \* nummers \*, \*, \* en \*);
- over en weer, ten behoeve- en ten laste van de kavels met bouwnummers 1 tot en met 4 (kadastraal bekend gemeente Leek sectie \* nummers \*, \*, \* en \*);
- ten behoeve van de kavel met bouwnummer 6 (kadastraal bekend

gemeente Leek sectie \* nummer \*) en ten laste van de kavels met bouwnummers 7 tot en met 10 (kadastraal bekend gemeente Leek sectie \* nummers \*, \*, \* en \*); en

- over en weer, ten behoeve- en ten laste van de kavels met bouwnummers 7 tot en met 10 (kadastraal bekend gemeente Leek sectie \* nummers \*, \*, \* en \*);

de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen gedeelte van het (aan te leggen) voetpad, welk pad gelegen is (zal zijn) aan de achterkant van voormelde kavels, wordt gebruikt als voetpad, onder de navolgende bepalingen en bedingen:

1. het pad is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als voetpad om te komen van- en te gaan naar de openbare weg en de erven gelegen achter de op genoemde kavels te stichten woningen;
2. het onderhoud van dit voetpad en eventueel riolering en verlichting, komt voor gezamenlijke rekening van de gebruikers van bedoelde kavels;
3. a. het gebruik van het voetpad dient zodanig te zijn dat geen hinder en/of overlast wordt veroorzaakt jegens eigenaren en/of gebruikers van het dienende erf;
  - b. met name is het verboden:
    - op het voetpad goederen op te slaan of rommel achter te laten;
    - op het voetpad voertuigen, waaronder met name begrepen fietsen, kruiwagens, aanhangwagens en dergelijke te stallen;
    - op het voetpad te rijden met een motorvoertuig, waaronder begrepen een bromfiets, motorfiets of scooter, met ingeschakelde motor;
    - op het voetpad zich sneller voort te bewegen dan stapvoets;
    - in de aangrenzende tuinen of erven beplantingen te hebben waarvan de takken overhangen boven of op het voetpad of waarvan de wortels het plaveisel van het voetpad kunnen beschadigen;
  - c. het gebruik van het voetpad is geheel voor eigen risico.

#### AANVULLING / NADERE UITWERKING KOOPOVEREENKOMST

In aanvulling op de koopovereenkomst, waarin (onder andere) woordelijk staat vermeld:

*"Artikel 25 Parkeerplaatsen/ Hagen*

*Koper verplicht zich jegens de Verkoper om de parkeerplaatsen en de hagen*

*welke op het verkochte worden gerealiseerd, te dulden, te handhaven, in stand te houden, te onderhouden en wanneer noodzakelijk te vervangen. Koper dient tevens de ontsluiting van de parkeerplaatsen op eigen erf in stand te houden en dient deze ontsluiting te onderhouden en zonodig te vervangen (verplichting om te doen). Koper mag de aangelegde parkeerplaatsen niet verwijderen en/of voor een personenauto onbereikbaar -of onberijdbaar maken (verplichting om niet te doen). Eén en ander zal worden uitgewerkt in de akte van levering."*

verklaren BPD en koper (ter nadere uitwerking van het geciteerde artikel 25 van de koopovereenkomst, vorenbedoelde koopovereenkomst tussen Gemeente Westerkwartier en BPD en het bepaalde in voormelde "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Westerkwartier") nog het volgende te zijn overeengekomen:

Erfafscheidingen (Hagen) en parkeerplaatsen

1. Aan het voorste gedeelte van de zijgrens (bedoeld: de grens tussen de kavel en het openbaar gebied) van de kavels met bouwnummers 1 en 10, alsmede aan de voorzijde van de kavels met bouwnummers 1 tot en met 10, zal door BPD een haag ter hoogte van circa éénhonderd centimeter (100 cm) als erfafscheiding worden aangebracht op het verkochte, een en ander zoals is aangegeven op de aan partijen bekende situatietekening, welke onderdeel uitmaakt van de aan partijen voldoende bekende-, bij de koopovereenkomst bijbehorende contractstukken.  
Aan het achterste gedeelte van de zijgrens van de kavels met bouwnummers 1 en 10 zal door BPD een haag ter hoogte van circa éénhonderd tachtig centimeter (180 cm) als erfafscheiding worden aangebracht op het verkochte, een en ander zoals eveneens is aangegeven op de aan partijen bekende situatietekening, welke onderdeel uitmaakt van de aan partijen voldoende bekende-, bij de koopovereenkomst bijbehorende contractstukken.
2. Op de kavels met bouwnummers 1, 5, 6 en 10, zullen voorts door (of in opdracht van) BPD parkeerplaatsen worden aangebracht.
3. Koper en diens rechtsopvolger(s) in de eigendom dienen vorenbedoelde hagen en parkeerplaatsen te dulden, te handhaven, in stand te houden, te onderhouden en wanneer noodzakelijk te vervangen.
4. Indien (om welke reden dan ook) de oorspronkelijke haag of

oorspronkelijke parkeerplaats teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten een soortgelijke haag of soortgelijke parkeerplaats op dezelfde plek aan te (doen) brengen.

5. De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde erfafscheidingen en parkeerplaatsen zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de betreffende erfafscheiding en de betreffende parkeerplaatsen zijn aangebracht.
6. Het is de eigenaar van de betreffende kavel niet toegestaan om op de (op vorenbedoelde situatietekening) aangegeven grens andere erfafscheidingen, zoals hekken, schuttingen, struiken en dergelijke, te (doen) plaatsen dan de erfafscheiding zoals hiervoor onder lid 1 bedoeld.
7. Koper en diens rechtsopvolger(s) in de eigendom dienen tevens de ontsluiting van de parkeerplaatsen op eigen erf in stand te houden en dienen deze ontsluiting te onderhouden en zonodig te vervangen.
8. Koper en diens rechtsopvolger(s) in de eigendom mogen de aangelegde parkeerplaatsen niet verwijderen en/of voor een personenauto onbereikbaar of onberijdbaar maken.
9. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen, zoals hiervoor in de leden 1 tot en met 8 omschreven, op zich te nemen en (jegens BPD) na te komen.
10. De hiervoor in de leden 1 tot en met 9 genoemde verplichtingen zullen overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.

#### Kwalitatieve verplichtingen

1. Partijen verklaren/bevestigen dat, door opname in de onderhavige akte van het hiervoor bepaalde onder "Erfafscheidingen (Hagen) en parkeerplaatsen", de aldaar bedoelde verplichtingen tot een dulden of niet doen jegens BPD hebben te gelden als kwalitatieve verplichtingen. Partijen verlenen hierbij (indien en voor zover mogelijk) aan die verplichtingen kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en verklaren/bevestigen dat door opname in de onderhavige akte sprake is van de op grond van artikel 252 lid 2 boek 6 Burgerlijk Wetboek bedoelde notariële opmaking van de overeenkomst(en) tussen hen.



Ter zake van deze kwalitatieve verplichting(en) wordt door BPD woonplaats gekozen te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A.

2. Indien en voor zover de hiervoor onder " Erfafscheidingen (Hagen) en parkeerplaatsen" bedoelde verplichtingen niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen partijen hierbij overeen dat het bepaalde in artikel 3.10 van voormelde "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Westerkwartier" hierop zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing is.

#### 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

*\*KEUZEBLOK eerste levering (waaraan volmacht wordt vastgehecht)*

Van voormelde volmacht door BPD blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte van levering op \* tweeduizend achttien verleden voor \*mij, notaris *of* \*mr. G.G.W. de Vries/mr. G. Huizinga, notaris in de gemeente Westerkwartier en daarmee onder \*mijn/diens minuten berustend.

Van voormelde volmacht door *de ondernemer* blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

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

*\*einde KEUZEBLOK*

*\*KEUZEBLOK overige leveringen*

Van voormelde volmacht door BPD blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte van levering op \* tweeduizend achttien verleden voor \*mij, notaris *of* \*mr. G.G.W. de Vries/mr. G. Huizinga, notaris in de gemeente Westerkwartier en daarmee onder \*mijn/diens minuten berustend.

Van voormelde volmacht door *de ondernemer* blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte van levering op \* verleden voor \*mij, notaris *of*

\*mr. G.G.W. de Vries/mr. G. Huizinga, notaris in de gemeente Westerkwartier en daarmee onder \*mijn/diens minuten berustend.

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

*\*einde KEUZE*BLOK

#### VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven onherroepelijk volmacht met de macht van substitutie aan de ten kantore van Huizinga De Vries Notarissen te Leek werkzame medewerkers om znodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

#### 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 \* minuten.