

LEVERING

MAR/

2025.002035.01

Concept 24 juni 2025

Project De Nije Daam – Unia West te Leeuwarden

Model akte levering BPD aan particuliere kopers

Heden, @ ,

verschenen voor mij, mr Mark Alexander Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden:

Verkoper

1. @,

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**,

statutair gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan de IJsbaanpad 1 (1076

CV), welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158;

Koper

2. @koper

DEFINITIES

In deze Akte wordt verstaan onder:

Aannemingsovereenkomst: de tussen Koper en Ondernemer op @ gesloten aannemingsovereenkomst met betrekking tot de realisatie van het Registergoed;

Akte: deze Akte van levering;

Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Leeuwarden;

Koopsom: de totale tegenprestatie voor het Verkochte, inclusief de verschuldigde omzetbelasting;

Koopovereenkomst: de tussen Partijen op @ gesloten koopovereenkomst met betrekking de (ver)koop en levering van het Verkochte;

Koper: @, @beide@ voornoemd;

Ondernemer: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VDM Woningen B.V., statutair gevestigd te @, De Buorren 40 A, 9289 HH Drogeham;

Partijen: Verkoper en Koper tezamen;

Registergoed: @;

Verkoper: voornoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V.;

Verkochte: het Registergoed.

CONSIDERANS/TITEL

In aanmerking nemende dat:

- a. tussen Verkoper en Koper op @datum@ de Koopovereenkomst, is gesloten.
- b. tussen Koper en de Ondernemer op @datum@ de Aannemingsovereenkomst is gesloten.
- c. door ondertekening van deze Akte en inschrijving van een afschrift daarvan in de kadastrale registers, de Verkoper en de Koper uitvoering wensen te geven aan de Koopovereenkomst.

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

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper die dit, @ieder voor de onverdeelde helft@, in eigendom aanvaardt, het Registergoed, zulks onder de voorwaarden en bepalingen als in deze Akte opgenomen:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Bouwnummers 1 tot en met 10, 13 en 18 tot en met 35

een perceel bouwterrein, bestemd voor de bouw van een geschakelde woning met een berging in de tuin, met bouwnummer @, met verder aan- en bijbehoren, plaatselijk bekend @ te @ (postcode @), kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie K nummer @, groot (ongeveer) @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummers 11, 12, 14 tot en met 17

een perceel bouwterrein, bestemd voor de bouw van een geschakelde woning met een berging in de tuin en een parkeerplaats, met bouwnummer @, met verder aan- en bijbehoren, plaatselijk bekend @ te @ (postcode @), kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie K nummer @, groot (ongeveer) @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummers 36 tot en met 43

een perceel bouwterrein, bestemd voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning met twee parkeerplaatsen, met bouwnummer @, met verder aan- en bijbehoren, plaatselijk bekend @ te @ (postcode @), kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie K nummer @, groot (ongeveer) @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; zoals het bedoelde perceel bouwterrein op de aan deze Akte gehechte situatietekening gedateerd @ globaal is aangegeven.

Gebruik

Het Registergoed zal na voltooiing door Koper worden gebruikt voor bewoning met @parkeerplaats,@ erf en toebehoren.

Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte heeft Verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Het Registergoed, als onderdeel van een groter geheel, werd door Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voor Nederland op @ in register Hypotheken 4 deel @ nummer @ van het afschrift van een akte van levering op @ verleden voor mr. M.A. Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden, bij welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopsom.

KOOPSOM, KWIJTING @en AANNEMINGSTERMIJNEN

Koopsom

Koopovereenkomst is gesloten voor een totale tegenprestatie van @, inclusief de verschuldigde omzetbelasting.

Kwijting Koper

Het heden door Koper verschuldigde bedrag is door Koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris. De Verkoper verleent de Koper kwitantie voor de betaling van de Koopsom.

@N.B. tekstblok indien wel aanneemtermijnen zijn vervallen

REEDS VERVALLEN TERMIJNEN VAN DE AANNEEMSOM

Ten tijde van de onderhavige juridische levering is Koper als onderdeel van Koopsom de heden vervallen termijnen van de aanneemsom, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer is het heden verschuldigde en vervallen overeenkomstig de Aannemingsovereenkomst, door de Ondernemer aan Verkoper worden gefactureerd, waarna Verkoper dit als onderdeel (verhoging) van de Koopsom (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan Koper factureert. De na heden vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan Koper worden gefactureerd.

Het feit dat Verkoper aldus in fiscale zin de heden vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de heden vervallen termijnen van de aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

@einde tekstblok

UITBETALING KOOPSOM @en AANNEMINGSTERMIJNEN

Uitbetaling van de Koopsom @ en de per heden vervallen aannemingstermijnen@ aan Verkoper door mij, notaris, zal eerst plaatsvinden, nadat mij uit onderzoek bij voormelde openbare registers is gebleken, dat de overdracht en levering van het Registergoed is geschied zonder inschrijvingen die bij de laatste recherche vóór het verlijden van deze Akte niet bekend waren.

BEPALINGEN EN BEDINGEN

De koop en levering aan Koper is, voor zover nog van belang, gesloten onder de navolgende bepalingen en bedingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van deze overdracht, waaronder begrepen de kadastrale rechten terzake de inschrijving van een afschrift van deze Akte in de openbare registers, zijn voor rekening van de Verkoper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De Verkoper is verplicht aan de Koper eigendom te leveren, hetwelk:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan.De Verkoper verklaart voorts dat het hem niet bekend is dat het Registergoed bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, bezwaard is met beperkte rechten, bezwaard is met andere lasten en beperkingen uit wet of overeenkomst, behoudens die zoals hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde oppervlakte van het Verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen noch Verkoper noch Koper daaraan rechten.
3. Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van de oplevering bevindt, vrij van huur of andere gebruiksrechten en ongevorderd.
4. Het Verkochte wordt bouwrijp, volgens de door de Belastingdienst gehanteerde normen, overgedragen.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

1. De aflevering (feitelijke bezitsverschaffing) van het Verkochte zal plaatsvinden op het moment van de eerste oplevering door de Ondernemer, zulks overeenkomstig het daaromtrent in de Aannemingsovereenkomst bepaalde en de Koper overigens aan alle verplichtingen van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst heeft voldaan.
2. Vanaf heden komen alle baten van het Verkochte geheel ten goede aan de Koper.
3. Vanaf heden komen alle zakelijke lasten en belastingen, aanslagen en contributies van het

Verkochte geheel voor rekening en ten laste van de Koper.

4. Het risico van de grond gaat per heden over op de Koper.

Inhoud voorgaande eigendomstitel(s) en aanspraken

Artikel 4

De Koper heeft, voorzover ten deze van belang, kennisgenomen van de inhoud van de in deze Akte vermelde eigendomstitel(s) en overige stukken en aanvaardt bij deze uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, blijkende dan wel voortvloeiende uit deze stukken.

Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op de Koper. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is de Verkoper verplicht op eerste verzoek van de Koper aan een overdracht mee te werken.

Garanties van Verkoper

Artikel 5

De Verkoper garandeert het navolgende:

- a. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. het Verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- d. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- e. op het Verkochte rust geen voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
- f. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.
- g. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten.

Bouwplicht, Bevestiging ontvangst Woningborg-certificaat

Artikel 6

1. Koper verklaart een zelfstandige bouwplicht te hebben om voor zijn rekening en risico op het Verkochte een woning te realiseren. In dat kader heeft hij met de Ondernemer de Aannemingsovereenkomst gesloten.
2. De op het Verkochte te bouwen woning maakt deel uit van het door Woningborg geregistreerde project met planregistratienummer W-@@@@@. Koper verklaart het Woningborg-certificaat dat betrekking heeft op de bouw van de woning door de

Ondernemer op het Registergoed te hebben ontvangen.

Bodemgesteldheid

Artikel 7

1. De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik voor bewoning.
2. Het is Verkoper niet bekend dat in de grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Het is de Verkoper niet bekend dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door de Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen dienaangaande, een en ander met inachtneming van het hierna omschrevene.
4. Het is de Verkoper niet bekend dat ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen of een saneringsplicht opgenomen in een omgevingsplan zoals is bedoeld in de Omgevingswet of dat sprake is van beperkingsbesluiten voor bodem door het bevoegd gezag.

Situatietekening

Artikel 8

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.

(KWALITATIEVE) VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN

A. Verplichtingen in verband met de bouw

1. Onverminderd hetgeen in de wet is bepaald ten aanzien van het burendrecht, verklaren de verschenen personen -in hun gemelde hoedanigheid-, met betrekking tot de aan elkaar grenzende kavels welke behoren tot het project De Nije Daam te Leeuwarden, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie K, @nummers PER BLOK INVULLEN @ (zijnde bouwnummers 1 tot en met 6) @ (zijnde bouwnummers 7 tot en met 17) @ (zijnde bouwnummers 18 tot en met 35) @ (zijnde bouwnummers 36 tot en met 43), van welke kavels het Verkochte deel uitmaakt, te zijn overeengekomen om zonder vergoeding op te leggen en bij deze uitdrukkelijk te bedingen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek van Koper om:
 - a. te dulden het uitzicht van- en het hebben van vensters, ramen en openingen op kortere afstand dan overeenkomstig de bepalingen in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt.

- b. te dulden het hebben en houden van, inbalking, inankering, eventuele inbouw en overbouw, daaronder begrepen de door de Ondernemer aangeboden ruwbouwopties ter zake van uitbouw, zoals deze voorzieningen inzichtelijk zijn gemaakt in bestek en (bouw)tekening, dan wel op een daarvoor bestemde lijst, zulks met de bepaling dat, voor zover de betreffende voorziening een muur is, de eigendomsgrens geacht wordt te lopen door het midden van de spouw en de eigenaar van het dienend erf geacht wordt eigenaar te zijn van de op zijn erf gebouwde buitenmuur (inclusief fundering) en als zodanig het recht heeft deze muur te gebruiken als buitenmuur en daarin de gebruikelijke voorzieningen aan te brengen, evenwel met de verplichting om deze als zodanig in stand te houden en – indien en voor zover hij in de toekomst zelf wil overgaan tot uitbouw van zijn woning – deze muur te gebruiken als binnenmuur en voorts met de bepaling dat de kosten van onderhoud en vernieuwing van één en ander voor rekening zijn van de betrokken eigenaar van het heersend erf voor de periode dat de eigenaar van het dienend erf van deze voorzieningen geen gebruik maakt als hiervoor omschreven en voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van het heersend en dienend erf, elke voor de helft, vanaf het tijdstip dat de eigenaar van het heersend erf die voorzieningen gaat gebruiken als hiervoor omschreven.
- c. te dulden de afvoer van regenwater, al dan niet overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van de eigenaren van de dienende erven om het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde opstallen te ontvangen.
- d. te dulden de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en dient voorts te dulden dat lichtmasten, aanduidingbordjes, rioleringen, afvoerbuizen en dergelijke, voor openbare doeleinden, in of op het Verkochte zijn aangebracht, mede inhoudende de verplichting tot het dulden van de afvoer hierdoor. Koper dient tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan.

@N.B. dit blok bij bouwnummers 1 en 7

- e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd:
 - i. een haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de voortuin op de Noordelijke erfgrens over de gehele breedte van de woning met uitzondering van de plaats

- waar het pad naar de voordeur begint, doorlopend in de zijtuin op de Oostelijke erfgrens tot het punt ter hoogte van de achtergevel;
- ii. een haag van minimaal één meter en zestig centimeter (1,60m) en maximaal één meter en tachtig centimeter (1,80m) hoog, in de zijtuin op de Oostelijke erfgrens lopend vanaf het punt ter hoogte van de achtergevel tot het punt ter hoogte van de Zuidelijke erfgrens;
 - iii. een gaashekwerk met hederen en poort van circa één meter tachtig centimeter (1,80m) hoog op de Zuidelijke erfgrens,
- zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Deze hagen en het hekwerk met hederen dienen door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogten zoals hiervoor vermeld.

@ einde blok

@N.B. dit blok bij bouwnummer 6

- e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd:
 - i. een haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de voortuin op de Noordelijke erfgrens over de gehele breedte van de woning met uitzondering van de plaats waar het pad naar de voordeur begint, doorlopend in de zijtuin op de Westelijke erfgrens tot het punt ter hoogte van de achtergevel;
 - ii. een haag van minimaal één meter en zestig centimeter (1,60m) en maximaal één meter en tachtig centimeter (1,80m) hoog, in de zijtuin op de Westelijke erfgrens lopend vanaf het punt ter hoogte van de achtergevel tot op de Zuidelijke erfgrens;
 - iii. een gaashekwerk met hederen en poort van circa één meter tachtig centimeter (1,80m) hoog op de Zuidelijke erfgrens,
- zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Deze hagen en het hekwerk met hederen dienen door Koper voor

zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogten zoals hiervoor vermeld.

@ einde blok

@N.B. dit blok bij bouwnummers 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 en 13

e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd:

- i. een haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de voortuin op de Noordelijke erfgrans over de gehele breedte van de woning met uitzondering van de plaats waar het pad naar de voordeur begint;
- ii. een gaashekwerk met hederen en poort van circa één meter tachtig centimeter (1,80m) hoog op de Zuidelijke erfgrans,

zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “B. *Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd*” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen onder “B. *Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd*” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Deze hagen en het hekwerk met hederen dienen door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogten zoals hiervoor vermeld.

@ einde blok

@N.B. dit blok bij bouwnummers 11 en 12

e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd:

- i. een haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de voortuin op de Noordelijke erfgrans over de gehele breedte van de woning met uitzondering van de plaats waar de oprit begint;
- ii. een gaashekwerk met hederen en poort van circa één meter tachtig centimeter (1,80m) hoog op de Zuidelijke erfgrans,

zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “B. *Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd*” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen onder “B. *Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd*” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Deze hagen en het hekwerk met hederen dienen door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met

inachtneming van de hoogten zoals hiervoor vermeld.

@ einde blok

@N.B. dit blok bij bouwnummers 14, 15 en 16

- e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd:
- i. een haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de voortuin op de Noordelijke erfgrens over de gehele breedte van de woning met uitzondering van de plaats waar het pad naar de voordeur begint;
 - ii. een poort en haag van circa één meter (1,00m) hoog ter afscherming van de parkeerplaats op eigen terrein,
- zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Deze hagen dienen door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogten zoals hiervoor vermeld.

@ einde blok

@N.B. dit blok bij bouwnummer 17

- e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd:
- i. een haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de voortuin op de Noordelijke erfgrens over de gehele breedte van de woning met uitzondering van de plaats waar het pad naar de voordeur begint, doorlopend in de zijtuin op de Westelijke erfgrens tot het punt ter hoogte van de achtergevel;
 - ii. een haag van minimaal één meter en zestig centimeter (1,60m) en maximaal één meter en tachtig centimeter (1,80m) hoog, in de zijtuin op de Westelijke erfgrens lopend vanaf het punt ter hoogte van de achtergevel tot op de Zuidelijke erfgrens;
 - iii. een poort en haag van circa één meter (1,00m) hoog ter afscherming van de parkeerplaats op eigen terrein,
- zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen

onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Deze hagen dienen door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogten zoals hiervoor vermeld.

@ einde blok

@N.B. dit blok bij bouwnummer 18

- e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd:
 - i. een haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de zijtuin op de Westelijke erfgrens lopend vanaf het punt ter hoogte van de achtergevel tot het punt ter hoogte van de Zuidelijke erfgrens;
 - ii. een haag van minimaal één meter en zestig centimeter (1,60m) en maximaal één meter en tachtig centimeter (1,80m) hoog, in de zijtuin op de Westelijke erfgrens lopend vanaf het punt ter hoogte van de achtergevel tot op de Noordelijke erfgrens;
 - iii. een gaashekwerk met hederen en poort van circa één meter tachtig centimeter (1,80m) hoog op de Noordelijke erfgrens;

zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Deze hagen en het hekwerk met hederen dienen door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogten zoals hiervoor vermeld.

- f. te dulden dat aan de voorzijde van het Verkochte door en voor rekening van Verkoper een zogenaamde Delftse Stoep is/wordt aangelegd. Koper verplicht deze Delftse Stoep voor zijn rekening als Delftse Stoep in stand te houden en te onderhouden.

@ einde blok

@N.B. dit blok bij bouwnummers 19, 20, 21, 22, 23 en 24.

- e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd een gaashekwerk met hederen en poort van circa één meter tachtig centimeter (1,80m) hoog op de Noordelijke erfgrens, zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening

ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Dit hekwerk met hедера dient door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogte zoals hiervoor vermeld.

- f. te dulden dat aan de voorzijde van het Verkochte door en voor rekening van Verkoper een zogenaamde Delftse Stoep is/wordt aangelegd. Koper verplicht deze Delftse Stoep voor zijn rekening als Delftse Stoep in stand te houden en te onderhouden.

@ einde blok

@N.B. dit blok bij bouwnummer 25

- e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd:
 - i. een poort en haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de zijtuin op de Zuidelijke erfgrens lopend tot de erfgrens met de zijtuin van de bureн (met uitzondering van de toegang tot de zijtuin vanaf de openbare weg;
 - ii. een gaashekwerk met hедера en poort van circa één meter tachtig centimeter (1,80m) hoog op de Noordelijke erfgrens,

zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Deze poorten, haag en het hekwerk met hедера dienen door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogten zoals hiervoor vermeld.

- f. te dulden dat aan de voorzijde van het Verkochte door en voor rekening van Verkoper een zogenaamde Delftse Stoep is/wordt aangelegd. Koper verplicht deze Delftse Stoep voor zijn rekening als Delftse Stoep in stand te houden en te onderhouden.

@N.B. dit blok bij bouwnummer 26

- e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd:
 - i. een poort en haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de zijtuin op de Zuidelijke erfgrens lopend tot de erfgrens met de zijtuin van de bureн (met uitzondering van de toegang tot de zijtuin vanaf de openbare weg;
 - ii. een gaashekwerk met hедера en poort van circa één meter tachtig centimeter

(1,80m) hoog op de Noordelijke erfgrens,
zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “*B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd*” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen onder “*B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd*” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Deze poorten, haag en het hekwerk met hederen dienen door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogten zoals hiervoor vermeld.

@ einde blok

@N.B. dit blok bij bouwnummers 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 en 34.

- e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd een gaashekwerk met hederen en poort van circa één meter tachtig centimeter (1,80m) hoog op de Noordelijke erfgrens, zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “*B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd*” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen onder “*B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd*” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Dit hekwerk met hederen dient door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogte zoals hiervoor vermeld.

@ einde blok

@N.B. dit blok bij bouwnummer 35

- e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd:
- i. een haag van minimaal één meter en zestig centimeter (1,60m) en maximaal één meter en tachtig centimeter (1,80m) hoog, in de tuin op de Oostelijke erfgrens lopend vanaf de achtergevel tot op de Noordelijke erfgrens;
 - ii. een gaashekwerk met hederen en poort van circa één meter tachtig centimeter (1,80m) hoog op de Noordelijke erfgrens;
- zulk ter nadere uitwerking van het hierna onder “*B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd*” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen

onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Deze hagen en het hekwerk met hedera dienen door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogten zoals hiervoor vermeld.

@N.B. dit blok bij bouwnummer 36

- e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd:
- i. een haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de voortuin op de Noordelijke erfgrens over de gehele breedte van de woning met uitzondering van de plaats waar de oprit begint;
 - ii. een haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de zijtuin op de Oostelijke erfgrens lopend vanaf het punt ter hoogte van de achtergevel tot de Noordelijke erfgrens;
 - iii. een haag van minimaal één meter en zestig centimeter (1,60m) en maximaal één meter en tachtig centimeter (1,80m) hoog, in de zijtuin op de Oostelijke erfgrens lopend vanaf het punt ter hoogte van de achtergevel tot op de Zuidelijke erfgrens, zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Deze hagen dienen door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogten zoals hiervoor vermeld.
- f. Het Verkochte grenst op de Zuidelijke erfgrens aan een waterpartij, alwaar een talud (om de oever van het Verkochte tegen afkalving te beschermen) is of zal worden aangelegd. Koper moet de aanwezigheid van het talud dulden. Het talud dient door Koper voor zijn rekening en risico te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de oorspronkelijke hoogte en hellingshoek, een en ander overeenkomstig de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het door de gemeente Leeuwarden opgestelde document “Aanlegvoorzieningen De Zuidlanden”.

@ einde blok

@N.B. dit blok bij bouwnummers 37, 38, 39, 40, 41 en 42

- e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd een haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de voortuin op de Noordelijke erfgrens over de gehele breedte van de

woning met uitzondering van de plaats waar de oprit begint, zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Deze haag dient door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogte zoals hiervoor vermeld.

- f. Het Verkochte grenst op de Zuidelijke erfgrens aan een waterpartij, alwaar een talud (om de oever van het Verkochte tegen afkalving te beschermen) is of zal worden aangelegd. Koper moet de aanwezigheid van het talud dulden. Het talud dient door Koper voor zijn rekening en risico te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de oorspronkelijke hoogte en hellingshoek, een en ander overeenkomstig de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het door de gemeente Leeuwarden opgestelde document “Aanlegvoorzieningen De Zuidlanden”.

@ einde blok

@N.B. dit blok bij bouwnummer 43

- e. Koper moet dulden dat op zijn kavel door Verkoper, de Ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) wordt aangelegd:
- i. een haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de voortuin op de Noordelijke erfgrens over de gehele breedte van de woning met uitzondering van de plaats waar de oprit begint;
 - ii. een haag van circa één meter (1,00m) hoog, in de zijtuin op de Westelijke erfgrens lopend vanaf het punt ter hoogte van de achtergevel tot de Noordelijke erfgrens;
 - iii. een haag van minimaal één meter en zestig centimeter (1,60m) en maximaal één meter en tachtig centimeter (1,80m) hoog, in de zijtuin op de Westelijke erfgrens lopend vanaf het punt ter hoogte van de achtergevel tot op de Zuidelijke erfgrens, zulks ter nadere uitwerking van het hierna onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” geciteerde artikel 22 (Erfafscheidingen) en zoals dit is aangegeven op de aan deze Akte gehecht situatietekening, welke tekening ter vervanging dient van het zogenaamde “DO inrichtingsplan” zoals daar naar is verwezen onder “B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd” in artikel 22 (Erfafscheidingen). Deze hagen dienen door Koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogten zoals hiervoor vermeld.

- f. Het Verkochte grenst op de Zuidelijke erfgrens aan een waterpartij, alwaar een talud (om de oever van het Verkochte tegen afkalving te beschermen) is of zal worden aangelegd. Koper moet de aanwezigheid van het talud dulden. Het talud dient door Koper voor zijn rekening en risico te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de oorspronkelijke hoogte en hellingshoek, een en ander overeenkomstig de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het door de gemeente Leeuwarden opgestelde document "Aanlegvoorzieningen De Zuidlanden".

@ einde blok

Alles op de bestaande of uit het bouwplan voortvloeiende wijze. Het onderhoud en schoonhouden van de tot de sub d. gemelde verplichtingen dienende werken is ten laste van de daarvan genot hebbende percelen, ieder voor een gelijk deel. De binnenmuren in de aan elkaar te bouwen woningen met toebehoren, alsmede de gemeenschappelijke erfafscheidingen zullen tussen de naastlegers massaal in onderhoud zijn. Onverminderd het hiervoor onder b. bepaalde, behoren muren welke slechts één gebouw schragen in eigendom en onderhoud bij het perceel waarvan zij deel uitmaken. De overige afscheidingen behoren bij het perceel waartoe zij dienen.

2. Mede voor het geval de sub 1. gemelde verplichtingen tot een doen zich niet kwalificeren als een kwalitatieve verplichting in de zin artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, verbindt de Koper zich jegens de Verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het in dit artikel "KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN A. *Verplichtingen in verband met de bouw*" bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.
3. Bij niet of niet tijdige nakoming van een van de hiervoor sub 1e @en 1f@ en 2 overeengekomen verplichtingen, gelden ten aanzien van Koper of diens verkrijger: de regels voor handhaving, de desbetreffende boetes en indexatie van boetebedragen, zoals deze hierna zijn omschreven en opgelegd onder "B. *Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd*".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren voormelde kwalitatieve verplichtingen (met kettingbeding) bij deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

N.B. Dit Blok B bij de bouwnummers zonder parkeerplaats, de bouwnummers 1 tot en

met 10, 13 en 18 tot en met 35.

B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd

Krachtens voormelde aankomstitel zullen na te melden kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek (met kettingbeding) overgaan op de verkrijgers van het Verkochte onder bijzondere titel en zullen daaraan mede gebonden zijn degenen die van de Koper een recht van gebruik van het goed zullen verkrijgen, welke verplichtingen woordelijk luiden als volgt:

“Artikel 19: Vervreemdingsverbod

19.1. *Verkoop, vervreemding, verhuur, dan wel het anderszins in gebruik afstaan van het Verkochte of van een gedeelte daarvan, dan wel het bezwaren daarvan met beperkte rechten, mag, behoudens daartoe vooraf verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Leeuwarden, niet plaatsvinden voordat het Project is gerealiseerd.*”

Enzovoorts.

Artikel 22: Erfafscheidingen

22.1. *In het DO inrichtingsplan dat als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst is gehecht zijn erfafscheidingen aangegeven voor de grens van het Verkochte en de daarop te vormen Bouwkavels met het aangrenzende openbaar gebied.*

Enzovoorts

Al deze erfafscheidingen worden als zodanig door en voor rekening van de Ontwikkelaar aangelegd en dienen door Ontwikkelaar c.q. diens rechtsopvolgers in stand te worden gehouden conform de oorspronkelijke inrichting daarvan. Ontwikkelaar (c.q. diens rechtsopvolger) 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), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen. De overtreder 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 overtreder zorg kan dragen voor dit herstel. In aanvulling op deze voorwaarde dient die erfafscheiding te bestaan uit beplanting met fagus (beukenhaag) of carpinus (haagbeuk).

Artikel 26: Boetebepaling en indexering

Enzovoorts

26.4. *De Gemeente behoudt het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit deze*

Overeenkomst voortvloeiende verplichting naast de boete(s) als bedoeld in dit Artikel, in rechte nakoming, schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.

- 26.5. *De boetes genoemd in de betreffende artikelen van deze Overeenkomst (prijsspeil 2024) worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2025 aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens. De genoemde boetes zullen worden aangepast met behulp van een factor waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS-indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van herziening en in de noemer het CBS-indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar, met dien verstande dat de boetes nimmer zullen dalen beneden de in deze Overeenkomst vastgestelde boetes.*
- 26.6. *Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.*

Kwalitatieve verplichtingen met kettingsbeding

1. *Gemeente en Koper zijn overeengekomen dat de hierboven geciteerde verplichtingen en voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de Koopovereenkomst onder de artikelen 19 (Vervreemdingsverbod) en 22 (Erfafscheidingen) bij deze worden bedongen als kwalitatieve verplichtingen van Koper (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.*
2. *Koper duldt dat het recht op handhaving van verplichtingen en voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de Koopovereenkomst onder de artikelen 19 (Vervreemdingsverbod) en 22 (Erfafscheidingen), toekomt aan de Gemeente.*
3. *Mede voor het geval de verplichtingen en voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de Koopovereenkomst onder de artikelen 19 (Vervreemdingsverbod) en 22 (Erfafscheidingen), zich niet kwalificeren als een kwalitatieve verplichting in de zin artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, verbindt Koper zich jegens de Gemeente, het bepaalde in dit artikel alsmede het in artikel 26 (Boetebepaling en indexering) bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, alsmede bij elke verlening van enig*

goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op straffe van verbeurte aan de Gemeente van een boete groot vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per woning voor degene die dit opleggen nalaat. Bij elke overige schending van het bepaalde in dit Artikel verbeurt de overtreder aan de Gemeente een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, nadat de Gemeente de overtreder schriftelijk op de overtreding gewezen heeft en deze voortduurt nadat een termijn van tenminste veertien (14) dagen is verstreken.”

De Koper verklaart met het hiervoor aangehaalde volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te zullen nakomen.

Voor zover in de hiervoor omschreven bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet de verkoper dat hierbij (zulks ten behoeve van de insteller en/of diens rechtverkrijgenden), en wordt één en ander hierbij door de Koper uitdrukkelijk aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

@ einde Blok

N.B. Dit Blok B bij de bouwnummers met parkeerplaats, de bouwnummers 11, 12, 14 tot en met 17 en 36 tot en met 43.

B. Verplichtingen welke door de gemeente Leeuwarden zijn opgelegd

Krachtens voormelde aankomsttitel zullen na te melden kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek (met kettingbeding) overgaan op de verkrijgers van het Verkochte onder bijzondere titel en zullen daaraan mede gebonden zijn degenen die van de Koper een recht van gebruik van het goed zullen verkrijgen, welke verplichtingen woordelijk luiden als volgt:

“Artikel 19: Vervreemdingsverbod

19.1. *Verkoop, vervreemding, verhuur, dan wel het anderszins in gebruik afstaan van het Verkochte of van een gedeelte daarvan, dan wel het bezwaren daarvan met beperkte rechten, mag, behoudens daartoe vooraf verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Leeuwarden, niet plaatsvinden voordat het Project is gerealiseerd. ”*

Enzovoorts.

Artikel 21: Parkeren op eigen erf

Enzovoorts.

“Op iedere Bouwkavel moet ten behoeve van de daarop te realiseren Woning een verharde parkeerplaats met een minimale afmeting van 2,50 bij 5,00 meter worden aangelegd en in stand gehouden door en voor rekening van de Ontwikkelaar c.q. diens rechtsopvolgers. Het is de Ontwikkelaar (c.q. diens rechtsopvolgers) 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. Ontwikkelaar (c.q. diens rechtsopvolgers) 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), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen.”

Enzovoorts.

Artikel 22: Erfafscheidingen

22.1. In het DO inrichtingsplan dat als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst is gehecht zijn erfafscheidingen aangegeven voor de grens van het Verkochte en de daarop te vormen Bouwkavels met het aangrenzende openbaar gebied.

Enzovoorts

Al deze erfafscheidingen worden als zodanig door en voor rekening van de Ontwikkelaar aangelegd en dienen door Ontwikkelaar c.q. diens rechtsopvolgers in stand te worden gehouden conform de oorspronkelijke inrichting daarvan. Ontwikkelaar (c.q. diens rechtsopvolger) 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), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen. De overtreder 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 overtreder zorg kan dragen voor dit herstel. In aanvulling op deze voorwaarde dient die erfafscheiding te bestaan uit beplanting met fagus (beukenhaag) of carpinus (haagbeuk).

Artikel 26: Boetebepaling en indexering

Enzovoorts

26.4. De Gemeente behoudt het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichting naast de boete(s) als bedoeld in dit Artikel, in

rechte nakoming, schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.

- 26.5. *De boetes genoemd in de betreffende artikelen van deze Overeenkomst (prijspeil 2024) worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2025 aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens. De genoemde boetes zullen worden aangepast met behulp van een factor waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS-indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van herziening en in de noemer het CBS-indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar, met dien verstande dat de boetes nimmer zullen dalen beneden de in deze Overeenkomst vastgestelde boetes.*
- 26.6. *Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.*

Kwalitatieve verplichtingen met kettingbeding

1. *Gemeente en Koper zijn overeengekomen dat de hierboven geciteerde verplichtingen en voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de Koopovereenkomst onder de artikelen 19 (Vervreemdingsverbod), 21 (Parkeren op eigen erf) en 22 (Erfafscheidingen) bij deze worden bedongen als kwalitatieve verplichtingen van Koper (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.*
2. *Koper duldt dat het recht op handhaving van verplichtingen en voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de Koopovereenkomst onder de artikelen 19 (Vervreemdingsverbod), 21 (Parkeren op eigen erf) en 22 (Erfafscheidingen), toekomt aan de Gemeente.*
3. *Mede voor het geval de verplichtingen en voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de Koopovereenkomst onder de artikelen 19 (Vervreemdingsverbod), 21 (Parkeren op eigen erf) en 22 (Erfafscheidingen), zich niet kwalificeren als een kwalitatieve verplichting in de zin artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, verbindt Koper zich jegens de Gemeente, het bepaalde in dit artikel alsmede het in artikel 26 (Boetebepaling en indexering) bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar,*

beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op straffe van verbeurte aan de Gemeente van een boete groot vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per woning voor degene die dit opleggen nalaat. Bij elke overige schending van het bepaalde in dit Artikel verbeurt de overtreder aan de Gemeente een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, nadat de Gemeente de overtreder schriftelijk op de overtreding gewezen heeft en deze voortduurt nadat een termijn van tenminste veertien (14) dagen is verstreken.”

De Koper verklaart met het hiervoor aangehaalde volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te zullen nakomen.

Voor zover in de hiervoor omschreven bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet de verkoper dat hierbij (zulks ten behoeve van de insteller en/of diens rechtverkrijgenden), en wordt één en ander hierbij door de Koper uitdrukkelijk aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

@ einde blok

KOOPOVEREENKOMST

De Koopovereenkomst wordt geacht een onverbrekkelijk deel uit te maken van de Akte. Voor zover daarvan bij deze Akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijft tussen Verkoper en Koper gelden hetgeen in de Koopovereenkomst tussen hen is overeengekomen.

VRIJWARING REALISATIE

Onverminderd hetgeen in deze Akte is bepaald ten aanzien van het Verkochte, zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Het vorenstaande blijkt tevens uit artikel 13 van de Koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: *“Artikel 13 Aannemingsovereenkomst en verbondenheid tussen de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst, vrijwaring realisatie*

13.1 Koper is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Koper opdracht

zal geven aan de Ondernemer de woning te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.

13.2 Deze overeenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Ondernemer gesloten c.q. te sluiten Aannemingsovereenkomst een onverbrekkelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke Partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

*13.3 Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende.
Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens de Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.”*

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

De verschenen personen, handelend als gemeld, in aanmerking nemende dat de kadastrale omschrijving van het Registergoed mogelijkwerwijs door nadien te blijken feiten rectificatie kan behoeven, verklaren bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan ieder van de notariële medewerkers verbonden aan DeHaan Advocaten en Notarissen te Leeuwarden, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om namens partijen in hun belang in de toekomst mee te werken aan akten die noodzakelijk zijn om het Registergoed naar de juiste feitelijke- en kadastrale omschrijving ten name van de Koper stellen. Voorts verleent de Koper aan voormelde gevolmachtigde(n) onherroepelijk volmacht om de hypotheekakte, welke is opgemaakt in verband met de financiering van de aankoop en levering van het Registergoed, met de daarop nog te stichten/in aanbouw zijnde woning, dienovereenkomstig kadastraal en hypothecair te rectificeren, overigens onder uitdrukkelijke instandhouding van alle overige in die hypotheekakte gemaakte voorwaarden en bedingen.

ONTBINDENDE EN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Alle ontbindende en opschortende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst, zijn thans uitgewerkt, zodat partijen zich daarop niet meer kunnen beroepen.

WET KENBAARHEID PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Verkoper verklaart dat hem 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.

OMZETBELASTING

1. Verkoper verklaart dat hij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. Op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 is de levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.
4. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

GEEN OVERDRACHTSBELASTING

De levering van het Verkochte is van rechtswege met omzetbelasting belast.

Koper verklaart 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, zodat terzake van de verkrijging van het Registergoed geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

VOLMACHTEN

Van de hiervoor sub 1 vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op @ verleden voor mr. M.A. Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden.

WOONPLAATS

Terzake 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, voorzover nodig, ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze Akte

betrokken verschenen personen, voorzover door de wet voorgeschreven, is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leeuwarden op de datum 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, om