

KOOPOVEREENKOMST

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Leeuwarden**, gevestigd te Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2, te dezen vertegenwoordigd door D.H. Prins, directeur Projectbureau De Zuidlanden, Gemeente Leeuwarden, ingevolge het laatstelijk vastgestelde Mandaatstatuut bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze koopovereenkomst, hierna te noemen 'Gemeente';

en

2. naam:

geboren te op....

wonende te

emailadres

telefoonnummer

legitimatie

burgerlijke staat

en

naam:

geboren te.... op...:

wonende te:

emailadres:

telefoonnummer:

legitimatie:

burgerlijke staat:

hierna zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk te noemen: "koper";

Gemeente en koper hierna tezamen te noemen "partijen",

Verklaren het navolgende:

Gemeente verkoopt aan koper, die van Gemeente koopt, het volgende registergoed:

Het perceel bouwgrond aan de (straatnaam) met kavelnummer (nummer) in project Unia (De Zuidlanden) te Leeuwarden, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend Gemeente Huizum sectie K nummer, ongeveer groot ...m2.

Hierna ook genoemd: het "verkochte"

Koopprijs

De koopprijs van de bouwkaavel bedraagt: **prijs inclusief btw (invullen) (zegge: *)** vrij op naam

Met de koopprijs zal – via de nota van afrekening van de Notaris – een bedrag van **(invullen)** worden verrekend, dit is het bedrag wat door koper is betaald aan de Gemeente als voorwaarde voor het verkrijgen van een optie op de bouwkaavel.

Artikel 1. Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. **Aanvraag omgevingsvergunning:** Een aanvraag ingediend met het oog op het krijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning en eventuele aanhorigheden.
2. **Aflevering:** feitelijke ter beschikking stelling van de bouwkaavel, zoals bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek.
3. **Notaris:** mr. M.A. Jonker Roelants, dan wel diens waarnemer of een van de andere notarissen verbonden aan De Haan Advocaten en Notarissen.
4. **Bestemmingsplan:** het op 17 juni 2020 vastgestelde bestemmingsplan Leeuwarden-De Zuidlanden, plandeel Unia. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 26 oktober 2022.
5. **Bouwrijp:** de bouwkaavel is geschikt gemaakt voor verdere en beoogde inrichting en bebouwing, door onder andere in voorkomend geval het verwijderen van opstallen c.q. boven- en ondergrondse obstakels, bodemsanering en terreinophoging.
6. **Ingebrekestelling:** Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Artikel 2. Notariële akte van levering

De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering zal worden verleden op **1 december 2025** of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen, ten overstaan van de Notaris. Indien het transport later plaatsvindt dan (datum), is koper vanaf deze datum tot de datum van het notarieel transport over de koopsom rente verschuldigd (4,5% op jaarbasis, uitgaande van 365 dagen per jaar). Deze wordt bij het notarieel transport in rekening gebracht.

Artikel 3. Kosten en belasting

De verkrijging geschiedt vrij op naam. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, de notariële kosten –waaronder begrepen de kosten van afgifte van een afschrift van de akte van levering ten behoeve van het Gemeentearchief-, de kadastrale kosten, de kosten van de landmeetkundig ambtenaar, alsmede de mogelijke overige kosten en rechten wegens de (feitelijke) levering en overdracht en de eventueel over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de verkoper.

Artikel 4. Betaling

- a. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen en eventueel verschuldigde rente vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de in artikel 1 bedoelde Notaris.
- b. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van een bijzondere rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt van de hiervoor bedoelde Notaris, uiterlijk met valuterig van de dag van ondertekening van de akte.
- c. Betaling aan de verkoper zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende Notaris is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het

verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. De verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.

Artikel 5. Feitelijke levering, staat van het verkochte, gebruik

- a. De feitelijke levering (Aflevering) van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich ten tijde van de eigendomsoverdracht bevindt, Bouwrijp, vrij van huur-, pacht, lease- of huurkoopovereenkomsten en vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en verder belast en bevoorrecht met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het hierna in artikel 5 lid c (risico-overgang) bepaalde. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de koper kenbare gebreken staat verkoper niet in.
- b. De koper is voornemens en verplicht het verkochte te gebruiken als (bouw)kavel voor de bouw van een woning en eventuele aanhorigheden overeenkomstig de omgevingsvergunning. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn.
Het is verkoper niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. De verkoper staat echter niet in voor mogelijkheden tot een ander gebruik. Koper dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen en toestemmingen die noodzakelijk zijn voor het door hem voorgenomen gebruik. Koper zal verkoper nimmer op het niet verkrijgen daarvan kunnen aanspreken. Verkoper wijst koper hierbij uitdrukkelijk op mogelijke beperkingen bij het bouwen in de diepte of bij ontgrondingen in verband met archeologische waarden in het gebied. Koper verklaart hierbij dat hij wetenschap heeft van de eventuele implicaties hiervan en daarmee rekening heeft gehouden bij het maken van zijn plan en de wijze van bouwen en dat hij verkoper niet zal aanspreken uit welke hoofde dan ook voor de (financiële) gevolgen van beperkingen, belemmeringen en/of vertraging in verband met (de bescherming of veiligstelling van) archeologische waarden/vondsten.
- c. De feitelijke levering van het verkochte en daarmee de risico-overgang zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de verkoper op het tijdstip van feitelijke levering. Zulks geldt onverkort indien koper in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsverplichting op grond van het hierna in artikel bepaalde.
- d. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden:
vrij van aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het verkochte zal tevens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
- e. Koper heeft het recht het verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 6. Verrekening zakelijke lasten

Op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

De zakelijke belastingen, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van ondertekening van de akte tot levering niet worden verrekend.

Artikel 7. (Garantie) verklaringen van verkoper

- a. De verkoper verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor in artikel 5 bepaalde, het volgende;
 1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte,
 2. Verkoper is niet bekend met beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming en evenmin met feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het blijkens het hiervoor in artikel 5 beoogd gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
 3. het verkochte is vrij van huur of huurkoop;
 4. Aan de verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. Als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. Tot beschermd stads- of dorpsgeschikt of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
 - c. Door de gemeente of provincie als beschermd monument;
 5. Het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 6. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverlening;
 7. Op het verkochte rust geen retentierecht;
 8. Aan verkoper zijn geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend;
 9. Aan verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend;
 10. Het recht van de verkoper op het verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling;
 11. Met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies;
 12. Koper kan niet aangesproken worden voor niet door de verkoper opgegeven waarborgsommen.
- b. De hieronder onder 1 tot en met 12 genoemde garantiebepalingen van de verkoper hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor koper ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.
- c. Voor zover voor verkoper uit deze overeenkomst enige aansprakelijkheid tegenover de koper voortvloeit, zal gelden dat deze aansprakelijkheid alleen geldt tegenover de koper en niet tegenover diens rechtsoptvolgers, zowel die onder algemene titel als die onder bijzondere titel, zulks ook zo nodig in afwijking van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek in die zin dat de rechten tegenover de verkoper als hier bedoeld niet voor overgang vatbaar zijn.

Artikel 8. Informatieplicht verkoper/onderzoeksplicht koper

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Artikel 9. Ontbindende voorwaarde

- a. Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.
- b. Indien koper een financieringsvoorbehoud heeft gemaakt;
 1. Deze koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat de koper – ondanks voldoende inspanning – uiterlijk op (termijn van 4 weken) (datum invullen) geen toezegging heeft verkregen bij een erkende geldverstrekende instelling voor een geldlening van (€ bedrag invullen) tegen dan gangbare condities gezien de aard en omvang van de lening, onder hypothecair verband van het verkochte.
 2. Het invoeren van deze ontbindende voorwaarde is alleen rechtsgeldig als:
 - Dit schriftelijk geschiedt, door middel van een uiterlijk op (datum invullen) door de Notaris ontvangen bericht, eventueel per email, waarbij het risico van verzending bij de koper berust én de koper aantoonbaar dat de voorwaarde is vervuld, met inbegrip van het bewijs dat hij zich hiervoor voldoende heeft ingespannen;
 - Wordt de ontbindende voorwaarde binnen de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig, ingeroepen dan is deze vervallen en niet meer in te roepen;
 - Koper moet reeds voor het aflopen van de termijn de Notaris inlichten over de omvang, het verloop en de resultaten van zijn inspanningen en zijn verwachtingen daarover. Hij geeft onherroepelijk volmacht aan de Notaris hierover informatie in te winnen en de verkoper van de stand van zaken op de hoogte te stellen.
 3. Deze ontbindende voorwaarde zal geen werking meer hebben na het ondertekenen van de akte van levering.
 4. Overlijden na de koop en voor de leveringsdatum of enig andere een partij persoonlijk treffende gebeurtenis die de partij zou doen hebben afzien van de koop, gelden ten aanzien van de koper niet als ontbindende voorwaarde en evenmin als overmacht.
(doorhalen a of b als niet van toepassing)

Artikel 10. Ingebrekestelling, verzuim/ontbinding en boete

- a. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van 8 dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van 8 dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van niet-tijdig nakoming te vergoeden.
- b. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van 8 dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 1 gemelde datum van levering, te vergoeden en kan deze nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de wederpartij gerichte brief, ontbinden.
Ingeval een boete verschuldigd wordt hierna in sub c bedoeld, wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.

- c. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij, onverminderd het hiervoor in sub b bepaalde, ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren naast en onverminderd diens recht op nakoming. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs.

Artikel 11. Termijnen

Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 12. Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en alle partijen c.q. personen zijn hoofdelijk verbonden aan deze verbintenissen.

Artikel 13. Woonplaatskeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 14. Rechtskeuze en forumkeuze

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het verkochte is gelegen bevoegd.

Bijzondere bepalingen

Artikel 15. Bouwrijpe staat

- a. Verkoper draagt het verkochte in bouwrijpe staat over aan koper.
- b. Het verkochte zal vanaf het moment van overdracht vanaf het openbare gebied goed bereikbaar zijn en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de bouwkael verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.
- c. Verkoper maakt de toekomstige openbare ruimte bouw- en woonrijp. De nutsvoorzieningen worden door verschillende nutsbedrijven aangelegd in de toekomstige openbare ruimte tot aan de perceelsgrens. Koper draagt het risico van tijdig transport en aansluiting van elektriciteit door de netbeheerder. Voor het (laten) aanleggen en het (laten) aansluiten van voorzieningen van drinkwater, energie, riolering en communicatie vanaf de openbare ruimte tot aan de woning/opstal is koper verantwoordelijk. De daarmee samenhangende kosten komen voor rekening van koper.

Artikel 16. Bouwplicht

- a. Koper is verplicht de bouwkael te bebouwen overeenkomstig een verleende onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van een woning.
- b. Koper is verplicht binnen een half jaar na datum van onderteken van de notariële akte van levering met de bebouwing van de bouwkael een aanvang te maken en vervolgens de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te (laten) zetten. Indien daartoe aanleiding bestaat kan de Gemeente deze termijn op schriftelijk verzoek van koper verlengen.

- c. Koper is verplicht aan de Gemeente te melden welke aannemer het werk uitvoert. De gemeentelijk toezichthouder zoekt daarna contact met deze aannemer om afspraken te maken over de bouwplaats en over het afstemmen van de werkzaamheden.
- d. Binnen twee jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte van levering moet de op de bouwka­vel te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan de Gemeente deze termijn op schriftelijk verzoek van koper verlengen.
- e. Onverminderd het hierna in artikel 17 (Anti-speculatie en zelfbewoning) bepaalde, mag zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is koper de bouwka­vel niet zonder toestemming van de Gemeente vervreemden, verhuren of met beperkt recht bezwaren. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- f. Het bepaalde in lid e van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.
- g. Indien koper niet voldoet aan de verplichtingen gesteld in lid b van dit artikel om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte van levering met de bouw op de bouwka­vel te beginnen, is koper verplicht om, indien de Gemeente dat vordert, aan de Gemeente de bouwka­vel terug over te dragen, in de oorspronkelijke toestand, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom verminderd met tien procent (10%) schadevergoeding. De kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van koper zodat de Gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.
- h. Indien koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid d van dit artikel, is koper aan de Gemeente of haar rechtsopvolger(s) een boete verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom. Een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van de bouw­plicht te vorderen.
- i. Bij niet-naleving of overtreding van de voorwaarde zoals gesteld in lid e van dit artikel verbeurt koper aan de Gemeente of haar rechtsopvolger(s) voor iedere niet-naleving of overtreding een direct opeisbare boete van € 100.000 (zegge: één honderdduizend euro) welke boete verschuldigd zal zijn door het enkele feit van niet-naleving of overtreding van deze bepaling, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

Artikel 17. Antispeculatie en zelfbewoning

- a. Het is koper niet toegestaan om de bouwka­vel binnen twee jaar na de datum waarop de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, de bouwka­vel met daarop (af)gebouwde opstallen aan derden te vervreemden, anders dan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- b. Bij overtreding van het bepaalde in lid a van dit artikel verbeurt koper ten behoeve van de Gemeente of haar rechtsopvolger(s) een dadelijk opeisbare, boete van vijftig procent (50%) van de oorspronkelijke, in de onderhavige akte vermelde koopprijs van de bouwka­vel. Welke boete verschuldigd zal zijn door het enkele feit van niet-naleving of overtreding van deze bepaling, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing in geval van:
 - Verkoop van grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - Executoriale verkoop;
 - Vestiging van opstalrechten ten behoeve van nutsbedrijven;
 - Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d hierna.

- d. Burgemeester en wethouders van de Gemeente Leeuwarden kunnen schriftelijk ontheffing verlenen aan het bepaalde in dit artikel. Aan een verleende ontheffing kunnen voorwaarden worden gesteld. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- Verandering van werkring van koper op grond waarvan deze redelijkerwijs dient te verhuizen;
 - Overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden/huisgenoten.
- e. Koper is verplicht de bouwka­vel met daarop (af)gebouwde op­stallen als hoofdbewoner/eigenaar daadwerkelijk te bewonen. Het is koper verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Gemeente Leeuwarden of haar rechtsopvolger(s) de bouwka­vel met daarop (af)gebouwde op­stallen of een gedeelte daarvan te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze onder welke titel ook, aan derden in gebruik te geven. Zulks op verbeurte van een boete van €125,00 (zegge: honderdvijfentwintig euro) voor elke dag dat een niet-naleving of overtreding plaats heeft of voortduurt, ten behoeve van de Gemeente of haar rechtsopvolger(s), welke boete verschuldigd zal zijn door het enkele feit van niet-naleving of overtreding van deze bepaling, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

Artikel 18. Vestiging zakelijke rechten nutsvoorzieningen

Koper is verplicht, indien zodra zulks door de nutsbedrijven en/of de gemeente wordt gewenst, met de nutsbedrijven en/of de gemeente een overeenkomst aan te gaan tot vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden, gebruiken en zo nodig wijzigen, vernieuwen of verwijderen van kabels, leidingen, rioleringen, masten, signaleringssystemen en dergelijke (met alle toebehoren) in casu quo op het verkochte, voor zover gelegen langs openbare wegen dan wel water en voor zoveel betreft een strook ter breedte van twee meter en zulks voorts onder de door de nutsbedrijven en Gemeente te stellen voorwaarden.

Artikel 19. Parkeren op eigen terrein

Op de bouwka­vel moet een verharde parkeerplaats worden aangelegd door en voor rekening van koper. Deze parkeerplaats met een minimale afmeting van twee meter en vijftig centimeter bij vijf meter moet door en voor rekening van koper in stand worden gehouden. Het is koper niet toegestaan de parkeerplaats en de toegang tot de parkeerplaats voor het parkeren van (een) auto('s) op enigerlei wijze te verhinderen, te bemoeilijken of te belemmeren.

Artikel 20. Erfafscheidingen

Op de grens van de bouwka­vel met het openbaar gebied plant verkoper een haag, zijnde een *Fagus Sylvania* (beukenhaag) of *Carpinus Betulus* (haagbeuk). Koper moet deze haag onderhouden en in stand houden.

Koper is onverminderd de verschuldigdheid van de hierna in artikel 22 vermelde boete verplicht door en voor zijn rekening de erfafscheiding in de oorspronkelijke staat te herstellen, bij gebreke aan voldoening van welke verplichting de Gemeente voor rekening van koper zorg kan dragen voor dit herstel.

Artikel 21. Aanlegvoorzieningen en oevers

In De Zuidlanden zijn, tenzij anders aangegeven in de verkoopdocumenten, alle oevers opgebouwd uit een begroeid natuurlijk talud van de in het gebied aanwezige grond. Deze taluds mogen niet van vorm en aanzicht worden veranderd en moeten door en voor rekening van koper in stand worden gehouden. Wanneer de oever van een perceel grenst aan bevaarbaar water, is het koper toegestaan voor eigen rekening en risico een aanlegvoorziening aan te brengen.

Artikel 22. Boetebepaling

Voor iedere niet-naleving of overtreding (per gebeurtenis) van de hiervoor in artikelen 18 tot en met 21 gemelde verplichtingen verbeurt koper een onmiddellijke opeisbare boete van € 5.000 (zegge: vijfduizend euro-) ten behoeve van de Gemeente of haar rechtsopvolger(s) welke boete verschuldigd zal zijn door het enkele feit van niet-naleving of overtreding van deze bepaling, zonder dat enig ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

Artikel 23. Vestiging kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding

Het recht op handhaving van genoemde bepalingen komt toe aan de Gemeente. Genoemde bepalingen worden in verband daarmee aan koper opgelegd ten behoeve van de Gemeente. De voorwaarden zoals gesteld in artikel 17 tot en met 21 en de voorwaarden 16d en 16e – deze laatste voor de periode dat (nog) niet aan de bouwplicht is voldaan – worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek die overgaan op de verkrijgers van het verkochten 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.

Mede voor het geval de onder 16d, 16e en 17 tot en met 21 gemelde verplichtingen zich niet kwalificeren als een kwalitatieve verplichting in de zin artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, verbindt koper zich jegens de gemeente Leeuwarden, het in dit artikel en de bepalingen onder 17 tot en met 21, de voorwaarden onder 16.d en 16.e voor de periode dat nog niet aan de bouwplicht is voldaan, alsmede onderhavige bepaling 23 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 van € 100.000 (zegge: één honderdduizend euro) voor degene die dit opleggen nalaat.

Artikel 24. Faillissement en beslag

Indien koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard dan wel de Wet Schuldsanering natuurlijke personen op koper van toepassing wordt verklaard of hij surseance van betaling heeft aangevraagd dan wel surseance van betaling aan hem is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering executoriaal beslag wordt gelegd op de onroerende en/of roerende zaken en goederen en/of vorderingen die koper (op een derde) heeft dan wel uit een tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de Gemeente bevoegd de koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 25. Indexering

- a. Boetes genoemd in de betreffende artikelen (prijspeil 2025 worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2026 aan de hand van het door het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) in het Statisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens. Genoemde boetes 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 koopovereenkomst vastgestelde boetes.
- b. Indien in enig jaardoor 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 voorgaande 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.

Artikel 26. Overdracht van rechten

Het is koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen uit deze koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:

Verkoper: _____

Koper: _____

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

