

## KOOPOVEREENKOMST

### De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Leeuwarden**, gevestigd te Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2, te dezen vertegenwoordigd door drs. H.S. de Jong, directeur Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen van de gemeente Leeuwarden, ingevolge het laatstelijk vastgestelde Mandaatstatuut en het daarbij behorende Mandaatoverzicht bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst;

Gemeente Leeuwarden hierna ook te noemen: “verkoper”;

en

2. de besloten vennootschap ....., gevestigd aan ..... in ....., vertegenwoordigd door haar directeur .....

hierna ook te noemen: “koper”.

### Verklaren het navolgende:

Verkoper verklaart aan koper te hebben verkocht, die verklaart van verkoper te hebben gekocht:

**een perceel bouwterrein (kavel ..) met ondergrond en verder alle aan- en bijbehoren, gelegen op bedrijventerrein De Zwette V / De Zwette IV te Leeuwarden, van het perceel kadastraal bekend, ter grootte van .....m<sup>2</sup>, zoals schetsmatig met arcering is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening G.... d.d. ....;**

of

**een perceel bouwterrein (kavel ..) met ondergrond en verder alle aan- en bijbehoren, gelegen op bedrijventerrein De Zwette V te Leeuwarden, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer \* of zoveel groter of kleiner als na ambtshalve kadastrale meting zal blijken van het perceel kadastraal bekend gemeente \*, sectie \*, nummer \* (deels), zoals schetsmatig en globaal met arcering is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening G\* d.d. ;**

hierna ook genoemd: het “verkochte”.

### **Koopprijs**

De koopprijs van het verkochte bedraagt: € ..... k.k. te vermeerderen met 21% omzetbelasting.

Met de koopprijs zal - via de nota van afrekening van de notaris - een bedrag van € ..... worden verrekend, zijnde het bedrag dat door koper is voldaan aan de verkoper als voorwaarde voor het verkrijgen van een optie op het verkochte.

### **Bedingen**

De koop is gesloten onder de volgende bedingen:

## Artikel 1

### Notariële akte tot levering

De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte tot levering zal worden verleden voor een nader door koper te bepalen notaris **binnen vier weken na afgifte van de in artikel 4b genoemde noodzakelijke omgevingsvergunning, doch uiterlijk op .....** of zoveel eerder of later als partijen nader mochten overeenkomen, op het door de notaris te bepalen tijdstip.

Indien eigendomsoverdracht niet plaatsvindt op het hiervoor bedoelde moment door toedoen van de koper dan is koper vanaf die datum, tot de dag, waarop de akte van levering wordt verleden, aan de verkoper over de koopprijs een rente verschuldigd, berekend naar 4% per jaar.

## Artikel 2

### Kosten en belasting

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 (o.a. kadastrale splitsing, kadastraal recht), 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 koper.

## Artikel 3

### Betaling

- a. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen 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 4

### Feitelijke levering, staat van het verkochte, gebruik

- a. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de koper zal geschieden in de (bouwrijpe) staat waarin het zich ten tijde van de eigendomsoverdracht bevindt en vrij van huur-, pacht-, lease- of huurkoopovereenkomsten. De verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering, alles behoudens het hierna in artikel 11 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 het verkochte te gebruiken voor: **de bouw van een bedrijfspand (invullen)**, (overeenkomstig het daarvoor geldende bestemmingsplan). 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 en voor het bouwen. Koper zal verkoper nimmer op het niet verkrijgen daarvan kunnen aanspreken.
- c. De feitelijke levering van het verkochte 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.
  - d. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden: vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken leeg en ontruimd. 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 5**

### **Aanvaarding rechten en lasten**

- a. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypothecken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en verder belast en bevoorrecht met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
- b. De verkoper zijn geen op het verkochte drukkende bijzondere lasten en beperkingen, onder meer als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, bekend dan die welke staan vermeld in de laatste titel van aankomst; voor zover hier van toepassing zijn deze bijzondere lasten en beperkingen hierna vermeld in artikel 19 (Bijzondere voorwaarden). Indien dergelijke bijzonder lasten en beperkingen toch aanwezig mochten blijken te zijn, waaronder begrepen die hiervoor bedoeld in artikel 5.a., worden deze hierbij door de koper uitdrukkelijk aanvaard.

## **Artikel 6**

### **Overdracht aanspraken**

Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op de koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte op de voet van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. De verkoper is niet tot vrijwaring verplicht. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan de koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

## **Artikel 7**

### **Oppervlakte**

Verschil tussen de eventueel door de verkoper aan de koper opgegeven maat of oppervlakte van het verkochte en de werkelijke maat of oppervlakte, alsmede niet juiste of niet volledige omschrijving van het verkochte, zal noch de koper noch de verkoper aanleiding geven tot verrekening of tot enige andere actie.

Of

De begrenzing van het verkochte zal ter plaatse worden aangegeven door de landmeetkundig ambtenaar van de dienst Fysiek Domein van de gemeente Leeuwarden. De vermelding van de oppervlakte van het verkochte houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt levert dit voor partijen generlei

rechtsvordering op. Over- of ondermaat ten gevolge van een eventueel ambtshalve plaatsvindende kadastrale meting van het verkochte kan geen aanleiding geven tot verhoging of verlaging van de koopprijs.

Koper en verkoper verklaren hierbij toestemming te verlenen aan het Kadaster om namens hen op grond van artikel 104 Kadasterregeling tot vorming van het nieuwe perceel over te gaan zonder nader onderzoek ter plaatse en zonder nadere meting; koper machtigt verkoper hierbij om namens hem de door partijen goedgekeurde gegevens ter beschikking te stellen aan het Kadaster; deze toestemming en machtiging worden in de notariële akte van levering opgenomen en gelden slechts indien en voor zover de vorming van het nieuwe perceel zal worden gebaseerd op het door de verkoper opgemaakte en door koper voor akkoord getekende exemplaar van de situatietekening, dat aan de notariële akte zal worden gehecht en dat tevens door de notaris ter inschrijving zal worden aangeboden aan het Kadaster.

Indien koper toch nader onderzoek ter plaatse en/of nadere meting door het Kadaster wenst dan dient hij dit rechtstreeks en voor eigen rekening met het Kadaster te regelen;

## Artikel 8

### 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 worden verrekend, doordat de koper het desbetreffende deel aan de verkoper voldoet. De notaris kan in bijzondere gevallen een andere wijze van verrekening vaststellen.

## Artikel 9

### (Garantie)verklaringen van verkoper

- A. De verkoper verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor in artikel 4 en 5 bepaalde, het volgende:
1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
  2. \*(variabel tekstblok 1)verkoper zijn geen op het verkochte drukkende bijzondere lasten en beperkingen, onder meer als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, bekend; indien dergelijke lasten en beperkingen toch aanwezig mochten blijken te zijn worden deze hierbij door de koper uitdrukkelijk aanvaard; verkoper is niet bekend met feiten die er op wijzen, dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door de koper voorgenomen gebruik van het verkochte (\*\*hier hetzelfde invullen als in art 4.b.); voor niet aan de verkoper bekende verontreinigingen is verkoper in het geheel niet aansprakelijk en is het risico geheel voor rekening van de koper;
  2. \*(variabel tekstblok 2) verkoper zijn geen op het verkochte drukkende bijzondere lasten en beperkingen, onder meer als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, bekend; indien dergelijke lasten en beperkingen toch aanwezig mochten blijken te zijn worden deze hierbij door de koper uitdrukkelijk aanvaard; verkoper heeft wat betreft de milieukundige bodemgesteldheid van het verkochte, koper in kennis gesteld van de bij de bij hem bekende bodemonderzoeken en/of overige stukken; een en ander zoals hieronder in artikel \*\*\*\*19 (Bijzondere voorwaarden) nader is omschreven en tussen verkoper en koper is overeengekomen;
  3. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur/huurkoop wordt overgedragen, zal het verkochte ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik of huurbescherming en ontruimd;

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 de Erfgoedwet;
    - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht 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 BW 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 werden begrepen arbitrage en bindend advies;
  12. de koper kan niet aangesproken worden voor niet door de verkoper opgegeven waarborgsommen;
- B. De hiervoor onder 1 tot en met 12 genoemde garantiebepalingen van de verkoper hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de 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 rechtsopvolgers, zowel die onder algemene titel als die onder bijzondere titel, zulks 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 10**

##### **Informatieplicht verkoper/onderzoeksplicht koper**

De 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. De 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 11**

##### **Risico-overgang**

Het verkochte komt pas voor risico van de koper, zodra de notariële akte tot levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die feitelijke levering overgaat op de koper. Zulks geldt onverkort indien de koper in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsverplichting op grond van het hierna in artikel 12 bepaalde.

#### **Artikel 12**

##### **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 acht dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploit. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- b. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht 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 hiervoor in artikel 1 genoemde notaris gerichte brief, ontbinden. Ingeval een boete verschuldigd wordt als hierna 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 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.
- d. Het hiervoor bepaalde in artikel 12.a. 12.b en 12.c is uitdrukkelijk niet van toepassing in de gevallen bedoeld in artikel 19, 20, 21, 22 en 23 en in dergelijke gevallen kan derhalve niet ook een beroep worden gedaan op het bepaalde in dit gehele artikel 12.

#### **Artikel 13 Termijnen**

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

#### **Artikel 14 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

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

#### **Artikel 15 Afstand ontbindingsrechten**

Na het verlijden van de voor de overdracht vereiste akte van levering hebben partijen niet langer het recht op volledige ontbinding van de koopovereenkomst, zij het dat het in dit artikel bepaalde het recht op vermindering van de koopprijs en het recht op schadevergoeding onverlet laat.

#### **Artikel 16 Woonplaatskeuze**

Deze akte zal berusten ten kantore van de hiervoor sub 1 genoemde notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

#### **Artikel 17 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.

## **Artikel 18**

### **Totstandkoming overeenkomst**

Niet van toepassing.

## **Artikel 19**

### **Bijzondere voorwaarden**

- a. Tekst milieukundige bodemgesteldheid
- b. Verkoper zorgt voor de aanleg en het onderhoud van een standaard uitweg van 6 meter breed teneinde te kunnen komen van en te gaan naar de openbare weg; Indien de koper een bredere of extra uitweg wenst komen de extra kosten van aanleg tegen een tarief van € 85,00 per m<sup>2</sup> (te vermeerderen met 21% omzetbelasting) voor rekening van koper. Het beheer en onderhoud voor de gehele uitweg(en) komt voor rekening en risico van verkoper. Koper is verantwoordelijk voor het tijdig indienen van de benodigde omgevingsvergunning voor de uitweg(en)
- c. Koper is verplicht te allen tijde, overeenkomstig de geldende parkeernormen, zorg te dragen voor voldoende parkeerruimte op eigen terrein voor personeel, bezoekers en daarmee gelijk te stellen personen. Hiertoe verbindt koper zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met de bebouwing voor haar rekening van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeervoorziening(en) aan te leggen en in stand te houden.
- d. als kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, wordt bedongen, dat het de koper verboden is om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Leeuwarden op het verkochte gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een detailhandelsbedrijf of ten behoeve van opslag van explosieve stoffen te stichten, dan wel het verkochte of de daarop te stichten gebouwen voor detailhandelsactiviteiten of ten behoeve van opslag van explosieve stoffen te gebruiken of te doen gebruiken; onder uitoefening van detailhandel wordt verstaan: het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, verkopen en/of afleveren van goederen; onder particulieren wordt verstaan: natuurlijke personen die goederen ten eigen nutte kopen, daaronder niet begrepen de wederverkopers, dan wel personen die het gekochte in hun onderneming aanwenden; de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting zal overgaan op degene(n), die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen; daarenboven zullen mede gebonden zijn degene(n) die van de rechthebbende een -beperkt of persoonlijk- recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen; bij overdracht in eigendom van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening van een -beperkt of persoonlijk- recht tot gebruik van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte, dient dit gehele beding \*19d woordelijk in de desbetreffende obligatoire overeenkomst en/of notariële akte van levering te worden opgenomen; bij niet-naleving of overtreding van enig(e) in dit beding \*19d neergelegde verbod of verplichting verbeurt de nalatige of overtreder aan de gemeente Leeuwarden voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van € 100.000,-; deze boete is verschuldigd indien de nalatige of overtreder na in gebreke te zijn gesteld, nalatig of in overtreding is of blijft, welke ingebrekestelling schriftelijk moet geschieden met inachtneming van een termijn van 8 dagen;
- e. De riolering van de te stichten gebouwen moet lozen op het gemeentelijk riool. De wijze van aansluiting op het gemeenteriool wordt in overleg met de afdeling Wijkzaken van de gemeente Leeuwarden bepaald. Het tijdstip waarop deze

aansluiting wordt gemaakt moet 2 werkdagen te voren worden opgegeven aan de voormelde afdeling. De regenwaterafvoeren moeten worden aangesloten op: een nabijgelegen sloot, de gemeentelijke riolering via de huisriolering of een door de gemeente aangebrachte uitlegger voor gelegen sloot;

- f. **(Kavels onder hoogspanningsleidingen):** Het verkochte is bezwaard met zakelijk recht c.q. gedogings-verplichting als bedoeld in artikel 5 lid a van de Belemmeringenwet Privaatrecht inzake de aanwezigheid van \*(hoogspanningslijnen boven \* c.q. een hoogspanningsmast op) het verkochte; de koper verklaart hiermee bekend te zijn en verklaart akkoord te gaan met de hierdoor eventueel voor koper voortvloeiende beperkingen in zijn voorgenomen gebruik van het verkochte; over het voorgenomen gebruik van het verkochte dient vooraf schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de netbeheerder.

## Artikel 20

### Bouwplicht

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen zoals vermeld in artikel 4b, overeenkomstig het gestelde in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De bedoelde bouw moet binnen **twee jaren** na de datum van het verlijden van de voor de overdracht vereiste notariële akte van levering ten genoegen van burgemeester en wethouders van Leeuwarden zijn voltooid en gebruiksklaar te zijn. Burgemeester en wethouders van Leeuwarden kunnen in bijzondere gevallen (te hunner beoordeling) deze termijn verlengen. Burgemeester en wethouders zullen in ieder geval aan voormelde verlenging meewerken, indien het onherroepelijk worden van de bouwvergunning door een bezwaar of beroepsprocedure wordt vertraagd.
- b. Indien, na verloop van de in sub 20.a. genoemde termijn, de bebouwing nog niet is aangevangen, is de koper, nadat de gemeente Leeuwarden hem schriftelijk met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot van de niet-nakoming kennis heeft gegeven, verplicht tot terugoverdracht van het verkochte aan de gemeente en wel binnen twee maanden na bedoelde kennisgeving voor de oorspronkelijke koopprijs. De kosten van terugoverdracht (inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting) zijn voor rekening van de overdragende partij, zodat de gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.

## Artikel 21

### Toestemming gemeente

Verkoop, vervreemding, verhuur, dan wel het anderszins in gebruik afstaan van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte met de daarop te stichten/gestichte opstal(len), dan wel vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop, mag, behoudens daartoe vooraf verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Leeuwarden, niet plaatsvinden voordat aan het bepaalde onder 20.a. (voltooiing van de bebouwing) is voldaan. De bedoelde toestemming dient gemotiveerd en schriftelijk aan burgemeester en wethouders van Leeuwarden te worden gevraagd. Burgemeester en wethouders van Leeuwarden delen de koper binnen twee maanden, na de ontvangst van het verzoek om de bedoelde toestemming, hun beslissing mede. Aan de toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden. Dit beding is niet van toepassing bij verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

## Artikel 22

### Kettingbeding

Bij vervreemding van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte, voordat aan het bepaalde onder 20.a. (voltooiing van de bebouwing) is voldaan, is de overdragende partij, uiteraard met inachtneming van het bepaalde onder 21, verplicht de voorwaarden onder 19, 20, 21, 22 en 23 vermeld tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de



gemeente Leeuwarden te bedingen en namens deze gemeente aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen. Voor zover in genoemde artikelen sprake is van verplichtingen van koper welke ook doorlopen nadat de bebouwing is voltooid, bijvoorbeeld onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen, dan blijft het onderhavige kettingsbeding voor die voortdurende verplichtingen ook na voltooiing van de bebouwing in stand.

### Artikel 23

#### Boetebepaling

- a. bij niet-naleving van één van de verplichtingen of verboden, vermeld onder 19, 20, 21 en 22, verbeurt de nalatige, casu quo overtreder, aan de gemeente Leeuwarden voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-);
- b. naast het gestelde onder a. van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te eisen.

### Artikel 24

#### Vestiging zakelijke rechten nutsvoorzieningen

De koper is verplicht, indien en zodra zulks door de nutsbedrijven en/of de gemeente Leeuwarden wordt gewenst, met de nutsbedrijven en/of de gemeente Leeuwarden een overeenkomst aan te gaan tot vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden, gebruiken en zonodig 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.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:

Verkoper: \_\_\_\_\_

Koper: \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Naam notaris: \_\_\_\_\_

Bijlage: situatietekening G..... d.d. ....