



ALGEMENE VERKOOPBEPALINGEN

Voor **industrieterreinen** van de Gemeente Zwartewaterland.
Vastgesteld op 26 augustus 2008, door het college van burgemeester en wethouders van de
Gemeente Zwartewaterland

welke ALGEMENE VOORWAARDEN luiden als volgt:

Artikel 1 Definities

Koper

Die (rechts)persoon/(rechts)personen, die in de koopovereenkomst als koper is aangeduid.

Gemeente

Gemeente Zwartewaterland.

Koopovereenkomst

De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij zich verbindt daarvoor een prijs in geld te betalen, op welke overeenkomst deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, al of niet aangevuld met één of meerdere bijzondere bepalingen.

Algemene verkoopvoorwaarden

De voorwaarden van de gemeente die van toepassing worden verklaard bij verkoop van bovengenoemde onroerende zaken door de gemeente.

Vastgesteld op 26-08-2008, door B&W van Gemeente Zwartewaterland.

Aflevering

De feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.

Ingebruikneming

Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder.

Bouwrijp

* Het verkochte is bereikbaar langs voldoende verharde weg;

* De mogelijkheid tot aansluiting op de gemeentelijke riolering en op leidingen van de openbare nutsbedrijven is aanwezig.

BW

Burgerlijk Wetboek

Notaris

De in de koopovereenkomst aangewezen notaris(sen) ten overstaan van wie de notariële akte zal worden verleden dan wel diens plaatsvervanger of associé.

Notariële akte

De voor de overdracht van onroerende zaken wettelijk vereiste akte van levering.

Overdracht

De juridische eigendomsverkrijging door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Artikel 2 Geldigheid

1. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt.

Paraaf burgemeester :

Paraaf loco-secretaris :



2. De titels van de artikelen zijn slechts opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik van deze algemene voorwaarden en hebben geen invloed op de interpretatie daarvan.
3. Waar in deze algemene voorwaarden wordt verwezen naar een artikel, is dat bedoeld als een verwijzing naar een artikel uit deze algemene voorwaarden, tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld.
4. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar wederpartij(en) waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
5. Hiernaast en eventueel in afwijking hiervan kunnen zodanige bijzondere bepalingen van toepassing zijn als het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente en koper overeenkomen. Deze bijzondere bepalingen worden genoemd in de koopovereenkomst.

Artikel 3 Tekening

Bij elke koopovereenkomst bevindt zich een gewaarmerkte kadastrale tekening waarin de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 4 Kosten en (zakelijke-)belastingen

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de ter zake verschuldigde belastingen en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

De (zakelijke) lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte en de gestichte opstallen komen voor rekening van koper met ingang van de in de koopovereenkomst bepaalde datum.

Artikel 5 Betaling koopprijs en kosten

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden, in de staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt.
2. De gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 20.
3. De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Het verkochte zal dan ontruimd en vrij van huur of andere gebruiksrechten worden opgeleverd.

Paraaf burgemeester :

Paraaf/loco-secretaris :



Artikel 7 Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan. Het registergoed zal tevens worden overgedragen met alle aanspraken uit erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken.
2. Het bestaan van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen is de gemeente niet bekend, behoudens die welke in of krachtens de koopovereenkomst worden vermeld.
3. Koper verbindt zich bij dezen onherroepelijk ten opzichte van de gemeente om bij de levering mee te werken aan de vestiging van zodanige erfdienstbaarheden als voortvloeien uit de feitelijke situatie of het bouwplan, waarvan het verkochte deel uitmaakt.
4. De kosten van aanleg, onderhoud en vernieuwing van de voor de uitoefening van de in lid 3 van dit artikel bedoelde erfdienstbaarheden noodzakelijke werken, komen voor rekening van de eigenaren van de percelen die van deze erfdienstbaarheden gebruik kunnen maken voor onderling gelijke delen.

Artikel 8 Garantieverklaringen van de gemeente.

De gemeente garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 6 en 7, het volgende:


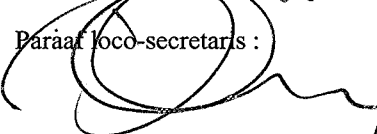
1. de gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. voor zover aan de gemeente bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
3. voor zover aan de gemeente bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
4. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik zijn, ontruimd en ongevorderd;
5. het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden; ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit een voorkeurs- en/of optierecht.

Artikel 9 Over- en ondermaat

Het verschil tussen de in de koopovereenkomst aangegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte wordt verrekend als:

1. De onder- of overmaat meer dan vijf procent (5 %) afwijkt of;
2. Het verschil in euro's uitgedrukt meer bedraagt dan éénuizendvijfhonderd euro (€ 1.500,00) inclusief BTW van eerstgenoemde oppervlakte.

Verrekening vindt in dat geval plaats binnen zes maanden na de datum van kennisgeving van de uitkomsten van opmeting van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers tegen de prijs per vierkante meter waarvoor de grond is verkocht. Het verschil kan geen ontbinding van de koopovereenkomst tot gevolg hebben.

Paraaf burgemeester : 
Paraaf loco-secretaris : 



Artikel 10 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Een partij is in verzuim ten opzichte van de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan al lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
Gehele of gedeeltelijke betaling van de koopprijs die reeds mocht hebben plaatsgevonden, zal dan – zonder vergoeding van de rente door de gemeente ongedaan worden gemaakt voor zover de gemeente niet gerechtigd is tot verrekening daarvan met enige vordering krachtens de Algemene bepalingen.
3. 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 daarnaast van de gedupeerde een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs (exclusief BTW). Voor zover de gedupeerde meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 11 Ontbindende voorwaarden

1. De koopovereenkomst kan zonder gerechtelijke tussenkomst worden ontbonden indien:
 - a. de verkrijger die ter financiering van het verkochte Nationale Hypotheekgarantie nodig heeft deze garantie niet binnen acht weken na het besluit verkoop heeft verkregen.
 - b. de verkrijger voor het verlijden van de akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen.
2. Op vervulling van de in lid 1 sub a vermelde voorwaarde kan de verkrijger zich slechts beroepen onder overlegging aan de gemeente van het besluit, waaruit blijkt dat geen Nationale Hypotheek Garantie kan worden verstrekt, binnen vijf dagen na het verstrijken van de in lid 1 sub a genoemde termijn.
3. Op vervulling van de in lid 1 sub b vermelde voorwaarde kan alleen de gemeente zich beroepen en wel door schriftelijke kennisgeving binnen een termijn van dertig dagen nadat de gemeente kennis heeft genomen van één of meer van de in lid 1 sub b vermelde feiten.
4. Ontbinding van een koopovereenkomst vanwege het hiervoor bepaalde in dit artikel is mogelijk zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst.
Gehele of gedeeltelijke betaling van de koopprijs, die reeds mocht hebben plaatsgevonden, zal dan – zonder vergoeding van de rente – door de gemeente ongedaan worden gemaakt voor zover de gemeente niet gerechtigd is tot verrekening daarvan met enige vordering vanwege de Algemene Bepalingen.
5. Indien de verkrijger na daartoe door de gemeente te zijn aangemaand niet binnen acht dagen aan zijn uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen voldoet heeft de gemeente - door daarvan mededeling te doen aan de verkrijger - de keuze tussen:
 - a. hetzij de koop te ontbinden in welk geval de verkrijger een boete verbeurt ten gunste van de gemeente tien procent (10%) van de koopsom (exclusief BTW) onverminderd het recht van de gemeente om schadevergoeding te vorderen van de verkrijger;
 - b. dan wel nakoming te vorderen, in welk geval de verkrijger een boete verbeurt ten gunste van de gemeente van drie promille (3%) van de koopprijs voor elke dag dat de verkrijger nalatig blijft in de nakoming van zijn verplichtingen, onverminderd het recht van de gemeente om schadevergoeding te vorderen van de verkrijger.

Paraaf burgemeester :

Paraaf loco-secretaris :



6. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovengenoemde kosten voor diens rekening.

Artikel 12 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechterlijke instantie, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 13 Bebouwingsvoorwaarden

1. Koper is verplicht met de bebouwing van het verkochte - in overeenstemming met de door burgemeester en wethouders van de gemeente goedgekeurde bescheiden - **een aanvang te maken binnen zes maanden na de dagtekening van de voor de bouw vereiste bouwvergunning.**

Deze **bouwvergunning** moet worden **aangevraagd binnen zes maanden na ondertekening van de koopovereenkomst**, een en ander behoudens verlenging van deze termijnen door burgemeester en wethouders van de gemeente om aan koper de in artikel 20 lid 1a bedoelde boete op te leggen.

2. **Binnen achttien maanden na dagtekening van de bouwvergunning moet de bebouwing** op het verkochte in overeenstemming met de goedgekeurde bescheiden **zijn voltooid**, tenzij de gemeente deze termijn heeft verlengd.
3. Zolang niet is voldaan aan het in het 1^{ste} en 2^e lid van dit artikel, bepaalde mag de wederpartij de grond niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders verkopen, in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met andere beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten.
Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek of erfdienstbaarheid is geen toestemming nodig.
4. Het bepaalde in lid 3 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW leden 1 of 2 en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
5. Indien op een perceel industrieterrein niet alleen bedrijfsopstallen mogen worden gebouwd maar ook een bedrijfswoning dan mag met de bouw van die bedrijfswoning pas worden begonnen nadat de bedrijfsopstallen voor gebruik gereed zijn, tenzij het college van Burgemeester en Wethouders daartoe onder, door het college vast te stellen voorwaarden ontheffing verleend.
6. Indien het planologisch mogelijk is om op het gekochte een bedrijfswoning te bouwen, is de latere afzonderlijke verkoop van deze woning (dus zonder bedrijfsruimte) danwel de latere afzonderlijke verkoop van de bedrijfsruimte (dus zonder woning) zonder schriftelijke toestemming van het college niet toegestaan.

Artikel 14 Plichten tijdens bouw

1. Koper is verplicht om met ingang van de dag van levering het verkochte in goede ordelijke staat te (onder)houden, vrij van onkruid en afvalstoffen, welke niet aanwijsbaar verband houden met de op het verkochte te stichten bebouwing.

Paraaf burgemeester :

Paraaf loco-secretaris :



2. Overtollige grond en/of bouwafval van de bouwkevel(s) dient de koper voor zijn rekening af te voeren.
3. Het is koper niet toegestaan bouwmaterieel en -materiaal op de bouwwegen te stallen. Vervuult koper de bouwwegen, dan dient hij dat voor eigen rekening te (laten) reinigen. Indien dat niet geschied na eerste aanschrijving door de gemeente vindt, reiniging plaats op kosten van de koper.
4. De kosten van herstel van eventuele beschadigingen aan straten, bermen, en andere eigendommen van de gemeente tijdens de bouw kunnen worden verhaald op de koper, voor zover deze beschadigingen zijn ontstaan tijdens de bouw van de door de koper gestichte opstallen.

Artikel 15 Bewoningsplicht

1. De koper verplicht zich, indien het een bedrijfswoning betreft, de op de verkochte grond te bouwen bedrijfswoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) minimaal vijf achtereenvolgende jaren te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden. Als maatstaf geldt de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
2. Het bepaalde bedoeld in lid 1 is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in Artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 leden 1 of 2 BW;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 3.
3. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper of haar/zijn echtgeno(o)t(e) of partner;
Onder partner wordt verstaan de persoon waarmee de koper ongehuwd samenwoont in de op het perceel bouwterrein opgerichte opstallen, mits van de samenwoning blijkt door inschrijving van die persoon in de gemeentelijke basisadministratie op hetzelfde adres als koper.
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
Onder ontbinding van een samenlevingsverband wordt ook verstaan de beëindiging van de samenwoning tussen koper en diens hiervoor bedoelde partner.
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van haar gezinsleden.

Artikel 16 Recht van terugkoop

1. De koper is verplicht het verkochte of een door burgemeester en wethouders van de gemeente aan te wijzen gedeelte daarvan aan de gemeente te koop aan te bieden in geval koper de hiervoor in het 1^{ste} en 2^e lid van artikel 13 aan hem opgelegde verplichtingen niet nakomt of niet tijdig is nagekomen, onverminderd het recht voor burgemeester en wethouders van de gemeente om aan koper de hierna in artikel 20 lid 3 c bedoelde boete op te leggen.
2. Indien burgemeester en wethouders van de gemeente van dit recht van koop gebruik wensen te maken, dienen zij dat bij aangetekende brief aan de koper mee te delen.

Paraaf burgemeester :

Paraaf loco-secretaris :



3. Indien burgemeester en wethouders van de gemeente van het recht van koop gebruik wensen te maken, is koper verplicht het verkochte aan de gemeente te verkopen tegen een prijs gelijk aan de oorspronkelijke koopprijs.
4. Wanneer koper al begonnen is met de bouw, maar de bouw niet zal voltooien en het naar maatschappelijke maatstaven van de koper niet verlangd mag worden dat deze het registergoed in de oorspronkelijke staat terugbrengt, kan de gemeente aan de koper een vergoeding betalen ter hoogte van de waarde in het maatschappelijk verkeer van het gebouwde op het tijdstip van de teruglevering.
Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over de waarde van de gestichte opstallen zal deze waarde op voor partijen bindende wijze worden vastgesteld door één op verzoek van de meest gereede partij door de kantonrechter te Zwolle te benoemen deskundige.
5. Alle kosten en rechten welke verbonden zijn aan de verkoop van het verkochte of een gedeelte daarvan aan de gemeente zijn voor rekening van degene die het verkochte of een gedeelte daarvan verkoopt aan de gemeente.

Artikel 17 Kwalitatieve verplichting voor nutsvoorzieningen.

1. De koper moet gedogen dat:
 - a. op, in, aan of boven de grond en de te stichten opstallen al datgene wordt aangebracht door de gemeente of door nutsbedrijven dat ten behoeve van huidige of toekomstige openbare voorzieningen en/of huidige of toekomstige openbare doeleinden nodig is;
 - b. al hetgeen krachtens het sub 1.a. bepaalde is of wordt aangebracht, instant blijft en wordt onderhouden, hersteld of vernieuwd.
2. De plaats waar en de wijze waarop de kwalitatieve verplichting zal worden uitgevoerd, zullen zoveel mogelijk in onderling overleg worden bepaald door de wederpartij en de instantie die de nutsvoorziening aanlegt.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, onderhouden en vernieuwen van de in het eerste lid bedoelde zaken zal door de gemeente, naar keuze van de koper, op haar kosten worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1, welke het college van burgemeester en wethouders of de beheerders van die zaken noodzakelijk achten.
5. Koper is aansprakelijk voor alle schade, welke door zijn toedoen ten aanzien van de in lid 1 bedoelde zaken wordt veroorzaakt.
6. Het in dit artikel bepaalde geldt voor alle huidige of toekomstige soorten openbare voorzieningen en doeleinden zoals voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, internet, riolering, drainage, grensafbakening en dergelijke voorzieningen en doeleinden, maar ook voor andersoortige voorzieningen en doeleinden welke nu of in de toekomst naar het oordeel van de gemeente tot openbaar nut (zullen) zijn.
7. De koper dient ervoor te zorgen dat de zaken hiervoor in dit artikel bedoeld goed bereikbaar blijven.

Paraaf burgemeester :

Paraaf loco-secretaris



Artikel 18 Kettingbeding

De gemeente staat toe, met in achtneming van artikel 15, dat de koper haar rechten op overdracht van de onroerende zaak overdraagt aan de kopers van de woning op de door haar te bebouwen kavel, onder de voorwaarde dat, in de tussen de koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten, deze algemene verkoopvoorwaarden ten behoeve van de gemeente worden bedongen, aan de kopers van de koper worden opgelegd en voor en namens de gemeente worden aangenomen.

Bij niet-nakoming van de in de vorige zin vermelde voorwaarde, verbeurt de koper aan de gemeente de direct opeisbare boete op te leggen, hierna bepaald in artikel 20 lid 3 sub f, onverminderd het recht voor de gemeente de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 19 Anti-speculatiebeding

Koper mag het verkochte gedurende 6 jaar na de datum van levering niet geheel of gedeeltelijk vervreemden, bepaald in artikel 13 lid 6, een zakelijk genotsrecht daarop verlenen of aan derden in gebruik geven, zonder schriftelijke goedkeuring van het college. Aan deze goedkeuring kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 20 Boetebepalingen

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10 %) van de koopsom (exclusief BTW).
2. Lid 1 geldt niet indien artikel 10 lid 3 of artikel 11 lid 5 van toepassing is.
3. In afwijking van het in lid 1 van dit artikel bepaalde zijn echter de navolgende boeten verschuldigd bij overtreding van de verplichting als in het betreffende artikel bedoeld:
 - a. artikel 13 lid 1 en 2 (indien nakoming van de in dat artikel genoemde verplichtingen nog mogelijk is): een boete van vijftig euro (€ 50,00) per dag voor elke dag of een gedeelte van een dag waarop de overtreding voortduurt;
 - b. artikel 13 lid 3: een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
 - c. artikel 16: een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
 - d. artikel 17 een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
 - e. artikel 18 (indien nakoming van de in dat artikel genoemde verplichtingen niet meer mogelijk is): een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
 - f. artikel 18: een boete van honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00).
 - g. artikel 19: een boete van honderdvijftigduizend euro (€125.000,00).
4. Alle hiervoor genoemde boeten zijn dadelijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit van de niet-nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
5. Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde, zal wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door burgemeester en wethouders van de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgende(n) en diens erf en woning zal daartoe kunnen worden betreden door de daartoe door burgemeester en wethouders van de gemeente aan te wijzen persoon of personen.
6. Voor zover de gemeente meer schade lijdt dan de hoogte van de boete, heeft zij naast de boete recht op aanvullende schadevergoeding.

Paraaf burgemeester :

Paraaf loco-secretaris :



Artikel 21 Risico-overgang, beschadiging

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper. Tot dat moment is de gemeente verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde c.q. nieuwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de gemeente verplicht koper daarvan meteen in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de het in lid 1 genoemde datum van levering:
 - a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt, evenals - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke de gemeente terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit verzekering, hetzij iets anders ten opzichte van derden kan doen gelden;
 - b. of de gemeente verklaart de schade vóór de het in lid 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal dan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van de koopovereenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang.

De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 22 Woonplaats- en rechtskeuze

1. De akte zal berusten op het kantoor van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 23 Termijnen

Op de in de koopovereenkomst en de in deze Algemene voorwaarden gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 24 Diverse bepalingen

1. Alle geschillen tussen partijen voortvloeiende uit of samenhangende met deze overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Zwolle.
2. De Algemene voorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel van de op het perceel gestichte opstallen, na beschadiging of tenietgaan daarvan, behoudens vrijstelling door het college van burgemeester en wethouders wegens dringende redenen.
3. Indien in de rechtsverhouding tussen partijen een bepaling uit deze algemene voorwaarden die op grond van een rechtelijke uitspraak niet toegepast kan worden, blijven alle overige voorwaarden onverminderd van kracht.

Paraaf burgemeester :

Paraaf loco-secretaris :