



gemeente  
Zwartewaterland

## ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

### Voor bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw

Vastgesteld op 18 juni 2019, door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland.

welke ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN luiden als volgt:

#### Artikel 1 Definities

Algemene verkoopvoorwaarden	De voorwaarden van de gemeente die van toepassing worden verklaard bij verkoop van bovengenoemde onroerende zaken door de gemeente. Vastgesteld op 18 juni 2019, door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland.
Bewoning	De termijn waarop koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.
Bouwrijp perceel	Het verkochte dat dusdanig is bewerkt, zodat gestart kan worden met het bouwen van een woning. Dit houdt in dat het verkochte bereikbaar is door middel van een voldoende verharde weg en dat de mogelijkheid tot aansluitingen op de bestaande voorzieningen aanwezig is.
Burgemeester en wethouders	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland.
BW	Burgerlijk Wetboek
Gekochte	De over te dragen grond, die het object vormt van de koopovereenkomst.
Gemeente	Gemeente Zwartewaterland.
Ingebruikneming	Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over een perceel bouwrijpe grond 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.

Paraaf burgemeester :

Paraaf secretaris :

pagina 1 van 10

Koopovereenkomst	De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een perceel bouwrijpe grond te leveren en de wederpartij zich verbindt daarvoor een prijs in geld te betalen, op welke overeenkomst deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn, al of niet aangevuld met één of meerdere bijzondere bepalingen.
Koper	Die (rechts)persoon/(rechts)personen, die in de koopovereenkomst als koper is aangeduid.
Levering / Feitelijke levering	De feitelijke ter beschikkingstelling van een perceel bouwrijpe grond.
Notariële akte	De voor de overdracht van onroerende zaken wettelijk vereiste akte van levering.
Onroerende zaak	Registergoederen (bouwrijpe grond) die het object van de koopovereenkomst vormen, waarop een woning kan worden gerealiseerd.
Ontbinding samenlevingsverband	De beëindiging van de samenwoning tussen koper en diens hieronder bedoelde partner.
Overdracht / Juridische levering	De juridische eigendomsverkrijging door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
Partner	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.

## **Artikel 2 Geldigheid**

1. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt.
2. De titels van de artikelen zijn slechts opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik van deze Algemene verkoopvoorwaarden en hebben geen invloed op de interpretatie daarvan.
3. Waar in deze Algemene verkoopvoorwaarden 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 onverbrekkelijk 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 en begrenzing**

1. Bij elke koopovereenkomst bevindt zich een gewaarmerkte tekening waarin het over te dragen perceel bouwrijpe grond staat aangegeven. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
2. De situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door de gemeente, zowel op tekening als ter plaatse, worden aangegeven. De verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper. Kosten voor herhaalde uitzetting en aanwijzing komen voor rekening van de koper.

### **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 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 van deze algemene verkoopvoorwaarden.
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.

### **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 hypotheek.
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 het derde lid 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 van deze algemene verkoopvoorwaarden, het volgende:

- a. de gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. er zijn 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;
- c. in het verkochte zijn, voor zover aan de gemeente bekend, geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- d. 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.
- e. 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**

Verskil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend als:

- a. de onder- of overmaat meer dan vijf procent (5 %) afwijkt van de oppervlakte genoemd in de koopovereenkomst of;
- b. het verschil meer bedraagt dan éénduizendhonderd euro (€ 1.000,00) exclusief omzetbelasting bedraagt.

De verrekening, tegen de prijs per vierkante meter waarvoor de grond is verkocht, ten gunste van de koper zal enkel geschieden, indien de koper daarom binnen drie maanden, nadat de koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, schriftelijk verzoekt. Het verschil kan geen ontbinding van de koopovereenkomst tot gevolg hebben.

Paraaf burgemeester :

Paraaf 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. Voornoemde termijn kan aanvagen 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. Indien gehele of gedeeltelijke betaling van de koopprijs heeft 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 deze algemene verkoopvoorwaarden.
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 ingebrekestelling en zonder gerechtelijke tussenkomst worden ontbonden indien:
  - a. de verkrijger die ter financiering van het verkochte Nationale Hypotheekgarantie nodig heeft en 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 is gesteld of surséance van betaling heeft verkregen.
2. Op vervulling van de in het eerste lid, onder 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 het eerste lid, onder a, genoemde termijn.
3. Op vervulling van de in het eerste lid, onder b, vermelde voorwaarde kan alleen de gemeente zich beroepen en wel door middel van een schriftelijke kennisgeving, welke binnen dertig dagen nadat de gemeente kennis heeft genomen van één of meer van de in het eerste lid, onder b, vermelde feiten.
4. 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, dan wel;
  - b. 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.
5. Indien ontbinding van een koopovereenkomst, vanwege het in het eerste lid bepaalde plaatsvindt, zal de gehele of gedeeltelijke betaling van de koopprijs, die reeds mocht hebben plaatsgevonden, 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 deze algemene verkoopvoorwaarden.

Paraaf burgemeester :

Paraaf secretaris :

6. Uitzonderd het hiervoor bepaalde, zal in geval 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.

### **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 en verleende omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning moet worden aangevraagd binnen zes maanden na ondertekening van de koopovereenkomst.
2. Binnen achttien maanden na dagtekening van de omgevingsvergunning moet de bebouwing op het verkochte in overeenstemming met de goedgekeurde bescheiden zijn voltooid en moet de aldus gebouwde woning voor bewoning zijn aangemeld bij de gemeente, tenzij de gemeente deze termijn heeft verlengd.
3. Zolang niet is voldaan aan het bepaalde in het eerste en tweede lid van dit artikel mag de koper het gekochte 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. Burgemeester en wethouders kunnen aan deze toestemming voorwaarden verbinden. Voor vestiging van het recht van hypotheek of erfdienstbaarheid is geen toestemming nodig.
4. Het bepaalde in het derde lid van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268, lid 1 of 2, van het BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het BW.

### **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.
2. Overtollige grond en/of bouwafval van de bouwkavel(s) dient de koper voor zijn rekening af te voeren.
3. Het is koper niet toegestaan bouwmaterieel en -materiaal op de bouwwegen en openbaar gebied te stallen. Vervuult koper de bouwwegen, dan dient hij deze voor eigen rekening te (laten) reinigen. Indien dat niet geschiedt 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 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. Koper is verplicht om, binnen 24 maanden na dagtekening van de omgevingsvergunning, te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister op het verkochte.
2. De koper verplicht zich de, op de verkochte grond, te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om deze zelf (met zijn eventuele gezinsleden) minimaal twee achtereenvolgende jaren te bewonen en deze woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen.
3. Het bepaalde als bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing in geval van:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het BW;
  - b. executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 lid 1 of 2 van het BW;
4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

### **Artikel 16 Recht van terugkoop**

1. De koper is verplicht het verkochte, of een door burgemeester en wethouders aan te wijzen gedeelte daarvan, aan de gemeente te koop aan te bieden in geval koper de hiervoor in het eerste en tweede lid van artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden aan hem opgelegde verplichtingen niet nakomt of niet tijdig is nagekomen, onverminderd het bepaalde artikel 19, lid 3, van deze algemene verkoopvoorwaarden.
2. Indien burgemeester en wethouders van dit recht van terugkoop gebruik wensen te maken, dienen zij dat bij aangetekende brief aan de koper mee te delen.
3. Indien burgemeester en wethouders van het recht van terugkoop gebruik wensen te maken, is koper verplicht het verkochte aan de gemeente te verkopen tegen een prijs gelijk aan de oorspronkelijke koopprijs, welke is vermeld in de gesloten koopovereenkomst.
4. Wanneer koper al begonnen is met de bouw, maar de bouw niet kan voltooien en het naar maatschappelijke maatstaven van de koper niet verlangd kan worden dat deze de onroerende zaak in de oorspronkelijke staat terugbrengt, kan de gemeente aan de koper een vergoeding betalen ter hoogte van de waarde van de onroerende zaak in het maatschappelijk verkeer, 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 de, op verzoek van de meest gerede partij, kantonrechter te Zwolle te benoemen deskundige.
5. Alle kosten en rechten welke verbonden zijn met 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.

Paraaf burgemeester :

Paraaf secretaris :

### **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 of namens de gemeente of nutsbedrijven dat ten behoeve van huidige of toekomstige openbare voorzieningen en/of huidige of toekomstige openbare doeleinden noodzakelijk is;
  - b. alle noodzakelijke werkzaamheden ten aanzien van het krachtens het eerste lid, onder a, genoemde worden uitgevoerd.
2. De plaats waar en de wijze waarop de kwalitatieve verplichting uit het eerste lid zal worden uitgevoerd, zullen zoveel mogelijk in onderling overleg worden bepaald door de koper en de instantie die de (nuts)voorziening aanlegt.
3. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid, welke het college van burgemeester en wethouders of de beheerders van die zaken noodzakelijk achten.
4. Het in dit artikel bepaalde geldt voor alle huidige of toekomstige soorten openbare voorzieningen en doeleinden zoals water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, internet, riolering, drainage, maar ook voor andersoortige voorzieningen en doeleinden welke nu of in de toekomst naar het oordeel van de gemeente tot openbaar nut (zullen) zijn.
5. De koper dient ervoor te zorgen dat de zaken zoals bedoeld in dit artikel goed bereikbaar blijven.
6. Indien van toepassing zal de beschoeiing en het talud, welke door of namens de gemeente bij de waterkant van het verkochte zijn aangebracht, door koper en zijn rechtsverkrijgende(n) voor eigen rekening onderhouden en in stand gehouden worden.

### **Artikel 18 Kettingbeding**

De gemeente staat toe, met in achtneming van artikel 15 van deze algemene verkoopvoorwaarden, 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 overeenkomstig het bepaald in artikel 19, lid 3. onder g, van deze algemene verkoopvoorwaarden, onverminderd het recht van de gemeente de eventueel meer geleden schade te vorderen.



## **Artikel 19 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. Het eerste lid van dit artikel is niet van toepassing indien artikel 10, lid 3, of artikel 11, lid 5, van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing is.
3. In afwijking van het in het eerste lid van dit artikel bepaalde, zijn de navolgende boeten verschuldigd bij overtreding van de verplichting als in het betreffende artikel bedoeld:
  - a. artikel 13, lid 1 en 2: een boete van vijftig euro (€ 50,00) per dag voor elke dag of een gedeelte van een dag waarop de overtreding voortduurt (indien nakoming nog mogelijk is);
  - b. artikel 13, lid 3: een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
  - c. artikel 15, lid 1: een boete van vijftig euro (€ 50,00) per dag voor elke dag of een gedeelte van een dag waarop de overtreding voortduurt (indien nakoming nog mogelijk is);
  - d. artikel 15, lid 2: een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
  - e. artikel 16: een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
  - f. artikel 17: een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
  - g. artikel 18: een boete van honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00).
4. Alle hiervoor genoemde boeten zijn direct en zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbaar en worden verbeurt door het enkele feit van de niet-nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.
5. Onverminderd het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel, zal wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door burgemeester en wethouders 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.

## **Artikel 20 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 juridische levering 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 het eerste lid 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 op dat moment 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 of;

- b. de gemeente verklaart de schade vóór de het in het eerste lid bedoelde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal - 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 het eerste lid 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 de juridische levering.  
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 21 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 algemene verkoopvoorwaarden en de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

### **Artikel 22 Diverse bepalingen**

1. De algemene verkoopvoorwaarden 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.
2. Indien in de rechtsverhouding tussen partijen een bepaling uit deze algemene verkoopvoorwaarden die op grond van een rechtelijke uitspraak niet toegepast kan worden, blijven alle overige voorwaarden onverminderd van kracht.