

Algemene verkoopvoorwaarden voor Bakestein in de gemeente Zwijndrecht

Begripsbepalingen.

Artikel 1.

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

- de gemeente: de gemeente Zwijndrecht;
- burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente;
- verantwoordelijke wethouder: de door burgemeester en wethouders gemandateerde wethouder verantwoordelijk voor gronduitgifte op Bakestein;
- de raad: de raad van de gemeente;
- de koper: degene waarmee de gemeente als verkoper een koop heeft gesloten en - indien deze geen rechthebbende van het verkochte terrein meer is - mutatis mutandis diens rechtsopvolger(s).

Indien de koper uit meerdere personen bestaat, zijn deze voor alle verplichtingen jegens de gemeente hoofdelijk verbonden:

- de aspirant-koper: degene die aan de gemeente de wens te kennen heeft gegeven in aanmerking te komen voor de koop van een bouwterrein;
- de aanbidding: het schriftelijke aanbod van de gemeente van een bouwterrein aan de aspirant-koper, welk aanbod gedurende maximaal 3 maanden na het doen van het aanbod geldig is en waarvoor de aspirant-koper geen vergoeding verschuldigd is;
- de optieovereenkomst: de door de aspirant-koper en de gemeente ondertekende overeenkomst op grond waarvan de gemeente met uitsluiting van derden gedurende een periode van maximaal 6 maanden een bouwterrein voor de aspirant-koper reserveert over welke periode de aspirant-koper een optievergoeding aan de gemeente verschuldigd is;
- de optievergoeding: het bedrag dat de aspirant-koper aan de gemeente is verschuldigd wegens het feit dat de gemeente een bouwterrein voor hem reserveert;
- waarborgsom: het bedrag van de optievergoeding dat na het totstandkomen van de koopovereenkomst aan de gemeente blijft;
- de gebruiksvergoeding: het bedrag dat de koper (boven de koopprijs) aan de gemeente verschuldigd is als vergoeding voor het feit dat de gemeente de koper toestaat het verkochte in gebruik te nemen vóór de dag waarop de akte van levering wordt verleden;
- de koop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een bouwterrein te leveren aan de koper en deze zich verbindt de daarvoor overeengekomen koopprijs te betalen;
- de koopovereenkomst: de overeenkomst waarin de koop is vastgelegd, onder de opschortende voorwaarde dat burgemeester en wethouders dan wel de verantwoordelijke wethouder tot de koop besluit;
- de akte van levering: de notariële akte waarbij, ten titel van de koop, door de gemeente de eigendom van het verkochte aan de koper wordt geleverd;
- de kosten van overdracht: de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht, de notariskosten en eventuele andere ter zake van de overdracht verschuldigde kosten, vermeerderd met de met betrekking daartoe verschuldigde omzetbelasting;
- het verkochte: het in de koopovereenkomst, waarin naar deze algemene voorwaarden wordt verwezen, nader aangeduide bouwterrein, met de zich daarop eventueel bevindende beplantingen en opstallen, zoals door de gemeente te koop is aangeboden en door de koper als zodanig is aanvaard;

- bouwterrein: een perceel grond op Bakestein dat in aanmerking kan komen voor verkoop aan een aspirant-koper;
- bouwrijpe staat: bouwterrein dat vrij is van obstakels, funderingen, kabels en leidingen tot 0,50 meter onder de afgewerkte hoogte;
- overmacht: een niet toerekenbare tekortkoming;
- wanprestatie: een toerekenbare tekortkoming;
- aflevering: feitelijke levering;
- Bakestein: het bedrijventerrein Bakestein zoals bedoeld en nader is omschreven in bestemmingsplan Bakestein;
- bedrijvenpark: Bakestein
- Beeldkwaliteitplan: de voorwaarden en eisen die gesteld worden aan de koper van een kavel grond op Bakestein ten behoeve van de hoogwaardige en duurzame bebouwing;
- openbaar gebied: de buiten het verkochte binnen het bedrijvenpark gelegen (openbare) percelen grond en water in eigendom bij de gemeente, en in beheer en onderhoud bij de parkmanager;
- Programma van eisen milieu en duurzaamheid Bakestein: de eisen die gesteld worden inzake het milieu en de duurzaamheid aan de koper van een kavel grond op Bakestein;
- parkmanagement: het operationele beheer, de exploitatie en de ontwikkeling van Bakestein op het ambitieniveau zoals dit is afgesproken en zoals dit wordt gedragen door de betrokken partijen;
- parkmanager: de organisatie die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de parkmanagement-taken;
- de algemene verkoopvoorwaarden: deze bij raadsbesluit van 29 november 2001 onder nummer 2001/3547 vastgestelde voorwaarden voor verkoop van percelen bouwterrein gelegen binnen Bakestein in de gemeente Zwijndrecht, vastgelegd in een akte op 3 december 2001 voor mr E.J. van Leusden, notaris te Zwijndrecht, verleden welke akte op 4 december 2001 is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in deel 21721 nummer 18 register 4. Deze voorwaarden zijn herzien en op grond van artikel 160 Gemeentewet door burgemeester en wethouders in hun vergadering van 27 april 2004 onder nummer 2004/1635 opnieuw vastgesteld en vastgelegd in een akte op 9 juli 2004 voor mr E.J. van Leusden verleden, welke akte op 12 juli 2004 is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in deel 40448 nummer 168 register 4.

AANBIEDINGEN, RESERVERINGEN, OPTIEVERGOEDING, GEBRUIKSVERGOEDING

Artikel 2.

1. Alle aanbiedingen van de gemeente tot verkoop van bouwterrein worden gedaan onder het voorbehoud van instemming van burgemeester en wethouders.
De gemeente is eerst aan een koop gebonden indien burgemeester en wethouders een dienovereenkomstig besluit hebben genomen, dan wel een zodanig besluit op grond van mandaat door de voor Bakestein verantwoordelijke wethouder is genomen, en van het genomen besluit blijkt uit een koopovereenkomst, getekend door de koper en door degene die de gemeente rechtsgeldig kan vertegenwoordigen.

2. Op verzoek van een aspirant-koper kan de gemeente een bouwterrein voor die aspirant-koper reserveren. Hiertoe wordt alsdan door de gemeente aan aspirant-koper een aanbieding gedaan waarna vervolgens tussen de gemeente en de aspirant-koper een optieovereenkomst kan worden gesloten.
3. Over de periode vanaf de datum waarop het verkochte middels een optieovereenkomst voor de aspirant-koper is gereserveerd tot de datum waarop de looptijd van de optieperiode van 6 maanden afloopt, is de aspirant-koper aan de gemeente een optievergoeding verschuldigd.
4. De optievergoeding is gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs. Betaalde optievergoedingen worden door de gemeente niet gerestitueerd indien er geen koopovereenkomst tot stand komt.
Indien wel een koopovereenkomst tot stand komt, zal de totale betaalde optievergoeding in mindering op de koopsom worden gebracht bij het passeren van de notariële akte tot levering van de eigendom van het verkochte.
5. Bij de berekening van de optievergoeding wordt een maand gesteld op dertig dagen en een jaar op driehonderdzestig dagen.

KOOPPRIJS EN WAARBORG SOM

Artikel 3.

1. De door koper betaalde optievergoeding zal - tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koop - aan de gemeente blijven. Over deze optievergoeding, thans genoemd 'waarborgsom', wordt aan de koper geen rente vergoed.
2. De koper verbeurt de waarborgsom van rechtswege aan de gemeente wanneer de koper, wegens niet-nakoming van zijn verplichtingen, in gebreke wordt gesteld op de hierna in artikel 4 aangegeven wijze en nakoming gedurende het daar vermelde tijdvak uitblijft. Ingeval de gemeente uitvoering verlangt van de koop zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat de koper aan de hierna in artikel 4 bedoelde dagboete is verschuldigd.
3. Bij de levering komt de waarborgsom in mindering op de koopprijs.
4. De gemeente restitueert de waarborgsom aan de koper wanneer de gemeente wegens niet-nakoming van haar verplichtingen in gebreke wordt gesteld op de hierna in artikel 4 aangegeven wijze en nakoming gedurende het daar vermelde tijdvak uitblijft, alsmede indien de koop anders dan door wanprestaties van de koper is ontbonden.

5. De betaling van (het restant van) de koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting, (voor zover van toepassing) en van de - voor rekening van de koper komende - kosten van de overdracht zal door koper - met verrekening van de waarborgsom en de baten en lasten - geschieden bij het verlijden van de akte van levering en wel via de notaris die met de levering is belast. De koper zal er voor zorgen dat het ter zake door hem verschuldigde uiterlijk per de dag en vóór het moment van het ondertekenen van de akte van levering door die notaris is ontvangen.
6. Vanaf de dag van het besluit van burgemeester en wethouders dan wel van de verantwoordelijke wethouder tot grondverkoop tot en met de dag van betaling van de restantkoopsom, moet de koper aan verkoper de wettelijke rente over de restantkoopsom vergoeden; de betaling van de rente dient uiterlijk op het tijdstip van het notariële transport plaats te vinden.

WANPRESTATIE

Artikel 4.

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van enige uit de koop voortvloeiende verplichting anders dan door overmacht is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij schriftelijke aanmaning in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:
 - a uitvoering van de koop te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van gemelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien aangevangen dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille(0,3%) van de in de akte van levering vermelde koopprijs, dan wel - indien de tekortkoming niet degene betreft waaraan de gemeente heeft verkocht, doch een van diens rechtsopvolgers - drie promille (0,3%) van de door de desbetreffende rechts-opvolger betaalde koopprijs, te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzet-belasting; of
 - b de koop door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs of - indien voor het niet-nakomen van een verplichting een specifieke boete is overeengekomen - de overeengekomen boete, een en ander te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

OVERMACHT, RISICO, VERZEKERINGEN

Artikel 5.

1. Indien één van partijen tengevolge van overmacht, anders dan binnen afzienbare tijd, haar verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring van een van partijen aan de andere partij ontbonden.
2. Het risico van het verkochte gaat over bij het ondertekenen van de akte van levering, tenzij het verkochte, na schriftelijke toestemming hiertoe van de gemeente, eerder door de koper in gebruik genomen is, in welk geval het risico op de koper overgaat op de dag van ingebruikneming.
3. Indien de gemeente wegens schade aan het verkochte haar verplichtingen slechts gedeeltelijk na kan komen, blijft de koop van kracht, doch kan de koper de koopprijs verminderen met het bedrag van de schade.
4. De gemeente zal de koper de in het voorgaande lid bedoelde schade vergoeden voor zover deze de koopprijs te boven gaat. Het in lid 3 van dit artikel en in voorgaande volzin van dit lid bepaalde is niet van toepassing ingeval van schade waartegen verzekering bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen niet gebruikelijk is.

BATEN EN LASTEN

Artikel 6.

De baten en lasten van het verkochte zijn vanaf het ondertekenen van de akte van levering voor rekening van de koper.

DE AKTE VAN LEVERING

Artikel 7.

1. De akte van levering moet worden verleden ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris. De aflevering van het verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de akte van levering.
2. De koper dient er zorg voor te dragen dat de akte van levering zal worden verleden binnen drie maanden na de dag waarop burgemeester en wethouders dan wel de verantwoordelijke wethouder tot de koop heeft besloten.
3. In de akte van levering zal worden vermeld dat de koopprijs door de notaris is ontvangen en zal de gemeente de koper daarvoor kwijting verlenen.
4. In de akte van levering zullen partijen afstand doen van het recht de koop te ontbinden. Hetgeen in artikel 4 lid 2 onder b en in artikel 5 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is vermeld met betrekking tot ontbinding van de koop geldt derhalve niet meer na de levering.

OMSCHRIJVING LEVERINGSVERPLICHTING

Artikel 8.

1. De gemeente zal de koper het recht van eigendom van het verkochte leveren, dat:
 - a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of een wettelijke vernietiging onderhevig is, echter onverminderd hetgeen in de wet is bepaald;
 - b niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, danwel met andere beperkte rechten dan in de koopovereenkomst uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard;
 - c vrij is van huren en pachten en andere gebruiksrechten en ongevorderd.
2. Indien de door de gemeente opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of andere opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen.
3. Het verkochte zal op de koper overgaan met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke door de koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
4. De gemeente draagt bij de levering van het verkochte aan koper over alle - niet in artikel 251 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek begrepen - aanspraken met betrekking tot het verkochte welke de gemeente alsdan of later zal kunnen doen gelden ten aanzien van derden.

De gemeente zal de haar bekende desbetreffende gegevens aan de koper verstrekken. De koper zal eerst na overdracht van het verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de desbetreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling daarvan te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.
- 5.a De aflevering van het verkochte vindt plaats in de feitelijke staat waarin het verkochte zich alsdan bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van de koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het aangaan van de koop, behoudens normale slijtage. Tot de aflevering zal de gemeente als een zorgvuldig schuldenaar voor het verkochte zorgdragen.
 - b Het verkochte bevindt zich bij de aflevering in bouwrijpe staat.
- 6.a In het verkochte heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het onderzoeksrapport van MH Nederland van 14 oktober 1999 met projectnummer B00.086.V1.
 - b Het risico dat er na het moment van aflevering van het verkochte sprake is van nieuwe of andere verontreiniging, anders dan vastgelegd in het in sub a van het zesde lid van dit artikel genoemde bodemonderzoeksrapport, is geheel voor rekening en risico van koper. Ontwikkelaar vrijwaart gemeente voor aanspraken van derden ter zake.

BEBOUWING EN GEBRUIK

Artikel 9.

1. De koper moet het verkochte (doen) bebouwen zoals in de koopovereenkomst, de algemene verkoopvoorwaarden, het goedgekeurde bestemmingsplan Bakestein, het Beeldkwaliteitplan, het Programma van eisen waterhuishouding en riolering, het Programma van eisen milieu en duurzaamheid Bakestein, de voor het door koper te realiseren bouwplan reeds verleende dan wel de nog te verlenen bouwvergunning en in de akte van levering is omschreven.
2. Indien voorafgaand aan het totstandkomen van de koopovereenkomst tussen de koper en de gemeente een optieovereenkomst van kracht is, heeft de koper op grond van het bepaalde in bedoelde optieovereenkomst inmiddels een bouwvergunning voor het door hem te realiseren bouwplan aangevraagd. Indien voorafgaand aan het totstandkomen van de koopovereenkomst tussen de koper en de gemeente geen optieovereenkomst van kracht is, dient de koper tijdig een milieu- en bouwvergunning voor het door hem te realiseren bouwplan bij burgemeester en wethouders aan te vragen.
3. Met de bouw zal - behoudens een door burgemeester en wethouders op grond van redelijkheid en billijkheid of wegens overmacht van de koper te verlenen uitstel - uiterlijk zes maanden na de datum waarop burgemeester en wethouders dan wel de verantwoordelijke wethouder tot verkoop hebben besloten, moeten worden aangevangen en in een ononderbroken bouwstroom worden voltooid, zodat deze uiterlijk twee jaren na de datum van het besluit van burgemeester en wethouders dan wel de verantwoordelijke wethouder zal zijn voltooid.
4. Wijzigingen in het bouwplan ten opzichte van de bouwvergunning behoeven de schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders.
5. Het is de koper verboden zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders het verkochte voor een ander doel te (doen) gebruiken dan in de koopovereenkomst nader is omschreven.
Aan deze toestemming kunnen burgemeester en wethouders nadere voorwaarden verbinden. Ingeval de koper het verkochte (met inachtneming van het in lid 12 van dit artikel bepaalde) aan een ander in gebruik zou geven, zal hij dit verbod, voorzien van de in artikel 11, lid 3 genoemde sanctie, uitdrukkelijk aan de gebruiker opleggen en van de aanvaarding door die ander uit een schriftelijk stuk aan de gemeente doen blijken.
6. De koper zal de kosten van onderzoek en afvoer van de, bij de realisering van het bouwplan, uit het verkochte te graven grond voor zijn rekening dienen te nemen.

- 7 a. De koper kan worden verplicht op het verkochte voor eigen rekening een nader door burgemeester en wethouders te bepalen aantal onder- dan wel bovengrondse brandkranen te doen aanleggen op plaatsen, die met de commandant van de brandweer van de gemeente overeengekomen dienen te worden, zulks ten genoegen van burgemeester en wethouders.
 - b. De koper dient de brandkranen ten genoegen van de commandant van de brandweer, op eigen kosten, te onderhouden, het vernieuwen hieronder begrepen.
 - c. De koper kan worden verplicht tegelijkertijd met de te realiseren bebouwing inpandig een trafo te realiseren.
 - d. De aansluiting van de riolering(en) tot op het gemeentelijk casu quo openbaar riool dient ten genoegen van burgemeester en wethouders te worden aangelegd. De aanleg- en de onderhoudskosten, de kosten van het vernieuwen daaronder begrepen zijn voor rekening van de koper. De aansluiting op de nutsvoorzieningen zal door de koper, op zijn kosten, worden gerealiseerd.
8. De stalling van keten, transportcontainers, schaftwagens, reclameborden en overige (bouw)materialen evenals van bouwafval dient gedurende de bouw in beginsel te geschieden op het verkochte. Indien stalling op het om het verkochte omliggende terrein noodzakelijk is, zal koper hiertoe niet mogen overgaan dan na schriftelijke goedkeuring van de gemeente.
9. De koper dient vuil en/of afval op te slaan:
 - a. inpandig, of
 - b. buiten de bebouwing in een of meer gesloten container(s), doch zodanig dat door middel van een bouwkundige afscherming, welke de schriftelijke goedkeuring behoeft van burgemeester en wethouders, deze container(s) vanaf de openbare weg(en) en vanuit de belendende bebouwing zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken wordt/worden.
- 10 a. De koper mag, mits hij ten genoegen van burgemeester en wethouders aantoont dat dit uit een oogpunt van beveiliging noodzakelijk is, het verkochte afscheiden, indien daarvoor de benodigde bouwvergunning c.q. toestemming is verleend.
 - b. Deze erfafscheiding moet geplaatst worden conform de in het Beeldkwaliteitplan opgenomen locatie en voorwaarden.
 - c. De gemeente zal, voor haar rekening, zorgen voor de eerste aanleg van de bewegwijzering, langs de openbare weg in de huisstijl van het gehele bedrijvenpark. De gezamenlijke eigenaren van de grond die tot het bedrijvenpark behoort met uitzondering van de gemeente en de nutsbedrijven zullen voor eigen rekening zorgen voor het onderhouden, vervangen en vernieuwen van deze bewegwijzering, naar evenredigheid van de oppervlakte van hun eigendommen.

11. Indien door koper de openbare weg(en) is/zijn verontreinigd dient hij deze op eerste aanzegging van de gemeente op zijn kosten schoon te maken.
12. Het is de koper verboden zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden, met andere beperkte rechten dan zekerheidsrechten te bezwaren en ten titel van huur, pacht of onder welke andere titel ook in gebruik af te staan. Deze toestemming kan alleen worden geweigerd zolang de in lid 1 bedoelde bebouwing niet is voltooid en indien de nieuwe eigenaar/gebruiker, gelet op de alsdan heersende economische situatie, niet past binnen de door burgemeester en wethouders te hanteren selectie criteria.

COÖPERATIE PARKMANAGEMENT BAKESTEIN U.A.

Artikel 10

1. Door het verlijden van de akte van levering wordt de koper van rechtswege lid van de "Coöperatie Parkmanagement Bakestein U.A." (CBB) gevestigd te Zwijndrecht. Bij vervreemding van het verkochte gaat het lidmaatschap van rechtswege over op de rechtsopvolger(s).
2. Koper aanvaardt hierbij het lidmaatschap van de CBB.
3. De CBB en de gemeente participeren in de " Stichting Parkmanagement Bakestein" (SPB).
4. Koper verplicht zich tot afname van het basispakket Parkmanagement. Hiertoe dient koper jaarlijks een vergoeding te betalen. Deze zal periodiek door de SPB worden vastgesteld.
5. Koper verplicht zich, bij aankoop van de kavel ten behoeve van de voorfinanciering van het Parkmanagement een bedrag van € 2,00 per m² te betalen. Dit bedrag dient gelijktijdig met de koopsom bij de notaris te worden voldaan.

BOETE- EN KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Artikel 11.

1. Bij overtreding of bij niet nakoming door koper van de verplichtingen voortvloeiende uit de algemene verkoopvoorwaarden, de koopovereenkomst en het lidmaatschap van de CBB verbeurt hij per overtreding een aan de gemeente te betalen boete van € 50.000,00 te betalen binnen 14 dagen na daartoe strekkende van burgemeester en wethouders afkomstige aanmaning, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling dan wel rechterlijke tussenkomst vereist wordt, onverminderd het recht van de gemeente om herstel van het gemaakte verzuim te vorderen.

2. De verplichtingen van de koper voortvloeiende uit de algemene verkoopvoorwaarden, de koopovereenkomst en het lidmaatschap van de CBB gelden mutatis mutandis ook ten aanzien van de rechtsopvolger(s) van de koper en de gebruiker(s) van het verkochte. Indien en voorzover de koper het verkochte in gebruik afstaat, zal hij de gebruiker(s) deze verplichtingen opleggen. De koper garandeert de gemeente dat zijn gebruiker(s) zich volledig zal (zullen) conformeren aan de verplichtingen voortvloeiende uit de algemene verkoopvoorwaarden, de koopovereenkomst en het lidmaatschap van de CBB.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 1 is de koper voor iedere overtreding of bij niet nakoming van een der bepalingen genoemd in de leden 1 tot en met 11 van artikel 9, artikel 10 en artikel 11 lid 2 en/of voor iedere overtreding van het verbod genoemd in artikel 9, lid 12 van de algemene verkoopvoorwaarden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is aan de gemeente een boete verschuldigd groot € 100.000,00 welke boete moet worden voldaan binnen 14 dagen na daartoe strekkende van burgemeester en wethouders afkomstige aanmaning, onverminderd het recht van de gemeente om herstel van het gemaakte verzuim te vorderen.
4. In de akte van levering zullen de in artikel 9 leden 5 en 12 omschreven verplichtingen van de koper, (de overgang van) het lidmaatschap van de CBB en de op overtreding daarvan gestelde sancties worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 1 is de koper, in het geval van iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van dan wel vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte, bij het niet opnemen en het niet ten behoeve van de gemeente en ten laste van de nieuwe verkrijger bedingen en doen aannemen in de voor de betreffende vervreemding dan wel vestiging benodigde (notariële leverings- respectievelijk vestigings)akte van de in lid 4 van dit artikel genoemde kwalitatieve verplichtingen aan de gemeente een boete, berekend tegen vijf en twintig procent (25%) van de waarde van het verkochte ten tijde dat het verzuim werd gepleegd, verschuldigd zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, welke boete moet worden voldaan binnen 14 dagen na daartoe strekkende van burgemeester en wethouders afkomstige aanmaning, onverminderd het recht van de gemeente om herstel van het gemaakte verzuim te vorderen. De in voorgaande volzin bedoelde verplichting zal door de koper op een zodanige wijze ten behoeve van de gemeente en ten laste van de nieuwe verkrijger worden bedongen dat bedoelde verplichting in benodigde en in elke verdere akte van vervreemding dan wel vestiging - voor zoveel nodig - tot dat doel woordelijk wordt opgenomen zodat tevens de nieuwe verkrijger en iedere opvolgende verkrijger in de eigendom of het zakelijk genotsrecht de in dit lid genoemde boete verschuldigd is.

6. De in artikel 1 opgenomen definitie van het begrip "de koper", de bedingen in artikel 9, lid 1 tot en met 4 en de leden 6 tot en met 11, artikel 10 alsmede die van dit artikel (artikel 11) inclusief dit beding (artikel 11 lid 6) moeten bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van de eigendom of vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte aan de nieuwe verkrijgers van de eigendom of het zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding - voor zoveel nodig - tot dat doel woordelijk worden opgenomen, zulks - in afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 1 van de algemene verkoopvoorwaarden - op verbeurte ten behoeve van de gemeente van een onmiddellijk opeisbare boete berekend tegen vijf en twintig procent (25%) van de waarde van het verkochte ten tijde dat het verzuim werd gepleegd, te verbeuren door de koper en iedere opvolgende verkrijger in de eigendom of het zakelijk genotsrecht en in geval van meerdere verkrijgers door hen als hoofdelijke schuldenaren, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, onverminderd het recht van de gemeente om herstel van het gemaakte verzuim te vorderen.