

V A N

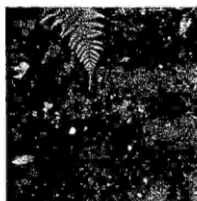
Gemeente Vlaardingen



Erfpacht

N
A
A
R

*Algemene
voorwaarden voor
de omzetting van
erfpacht in
eigendom door de
gemeente Vlaardingen
(AOVV) 1997*



Eigendom

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR OMZETTING VAN ERFPACHT IN EIGENDOM
DOOR DE GEMEENTE VLAARDINGEN (AOVV) 1997

INHOUDSOPGAVE

Artikel 1: begripsomschrijvingen	1
Artikel 2: vormvereisten voor de overdracht van de bloot-eigendom	3
Artikel 3: procedure om te komen tot omzetting 1 (eerste aanbieding)	4
Artikel 4: procedure om te komen tot omzetting 2 (op verzoek)	5
Artikel 5: bepaling koopsom bloot-eigendom	7
A. Woningen (tijdelijke erfpachten)	7
B. Woningen (eeuwigdurende erfpachten)	9
C. Onbebouwde onroerende zaken	9
D. Bedrijven/winkels/kantoren	10
Artikel 6: bepaling afkoopsom erfpachtcanon	10
Artikel 7: hoofdelijke aansprakelijkheid van de kopers	12
Artikel 8: vrijwaring door de koper	12
Artikel 9: betaling van de lasten	12
Artikel 10: aflevering van het verkochte	13
Artikel 11: oppervlakte, ligging, over- en ondermaat	14
Artikel 12: verplichtingen van de koper	14
Artikel 13: verboden handelingen van de koper	16
Artikel 14: derdenwerking	16
Artikel 15: in gebreke zijn van de koper	17
Artikel 16: ontbindende voorwaarde	17
Artikel 17: rechtsmiddelen van de gemeente	18
Artikel 18: kiezen woonplaats door de koper	18
Artikel 19: aangetekende brieven	18
Artikel 20: toepasselijkheid voorwaarden	18
Artikel 21: citeertitel	19
Bijlage: standaard-overeenkomst	20

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR OMZETTING VAN ERFPACHT IN EIGENDOM
DOOR DE GEMEENTE VLAARDINGEN (AOVV) 1997

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

Deze bepalingen verstaan onder:

- omzetting:** de overdracht door de gemeente aan de erfpachter van de bloot-eigendom* van een onroerende zaak*, waardoor de erfpacht door vermenging krachtens het bepaalde in artikel 3:81 van het Burgerlijk Wetboek teniet gaat en waarvoor de erfpachter tot eigenaar wordt;
- datum van omzetting:** (ten behoeve van de berekening van de koopsom en de afkoopsom);
de datum van de brief, waarbij de gemeente de bloot-eigendom te koop aanbiedt;
- bloot-eigendom:** het zakelijke recht van eigendom van een onroerende zaak*, dat bij de uitgifte in erfpacht verblijft aan de erfverpachter (de gemeente) en waarvoor de erfpachter - als erkenning van die eigendom en als gebruiksvergoeding voor de grond - een jaarlijkse erfpachtcanon betaalt aan de gemeente;
- eigendom:** het na overdracht bij notariële akte van de bloot-eigendom* door de gemeente aan de erfpachter door vermenging krachtens artikel 3:81 van het Burgerlijk Wetboek ontsta-
ne zakelijke recht, dat de verkrijger (de koper) de be-
voegdheid geeft de onroerende zaak* als eigenaar met uit-
sluiting van een ieder te gebruiken, mits dit gebruik
niet strijdt met de rechten van anderen en de op wette-
lijke voorschriften en regels van ongeschreven recht ge-
gronde beperkingen daarbij in acht worden genomen;
de eigendom omvat mede de van de onroerende zaak* afge-
scheiden vruchten, behoudens rechten van anderen;
- verkoop:** de rechtshandeling, waarbij de gemeente de bloot-eigen-
dom* van een onroerende zaak aan de koper overdraagt en
levert;
- koopovereen-
komst:** de tussen de gemeente en de koper gesloten obligatoire
schriftelijke overeenkomst, waarin de gemeente zich ver-
plicht de bloot-eigendom* van de onroerende zaak* aan
de koper over te dragen en te leveren en de koper zich
verplicht de bloot-eigendom* van de onroerende zaak* te
aanvaarden en waarin zijn vastgelegd de voorwaarden en
bepalingen, waaronder de verkoop* van de bloot-eigendom*
geschiedt;
- levering:** de juridische terbeschikkingstelling van het verkochte*
aan de koper, belichaamd in de transportakte*;

transportakte:	de goederenrechtelijke overeenkomst, belichaamd in een notariële akte, waarbij de gemeente de bloot-eigendom* van de onroerende zaak* aan de koper overdraagt, welke akte wordt ingeschreven in de openbare registers*;
openbare registers:	de openbare registers waarin feiten, die voor de rechts-toestand van registergoederen van belang zijn, worden in-geschreven, welke openbare registers worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers voor het ambtsgebied, waartoe Vlaardingen op het moment van inschrijving behoort;
partij(en):	de gemeente en/of de koper;
college:	het college van burgemeester en wethouders;
onroerende zaak:	het in erfpacht uitgegeven perceel grond, de daarmee ver-enigde opstallen, werken en beplantingen, dan wel het in erfpacht uitgegeven appartementsrecht, dat voorwerp is van de overdracht en de levering* van de bloot-eigendom*;
terrein:	het perceel grond, waarvan de bloot-eigendom* wordt ver-kocht en overgedragen;
verkochte:	het voorwerp van de verkoop*, de bloot-eigendom*.
opstallen:	alle met de grond verbonden bouwwerken, woningen met aan-horigheden daaronder begrepen, of andere werken, die zich op de onroerende zaak* bevinden;
koopsom:	het door de koper aan de gemeente te betalen geldbedrag, berekend op de wijze als omschreven in artikel 5 van deze algemene voorwaarden, dat als tegenprestatie voor de ver-koop* en levering* van de bloot-eigendom* geldt;
afkoopsom:	het door de koper aan de gemeente te betalen geldbedrag, berekend op de wijze als omschreven in artikel 6 van deze algemene voorwaarden, dat dient als schadeloosstelling van de gemeente voor het wegvallen van de jaarlijkse ca-nonontvangsten als gevolg van het tenietgaan van de erf-pacht door de omzetting*;
verkoopdatum:	de datum, waarop de verkoop* feitelijk plaats heeft, te weten de datum, waarop de transportakte* wordt verleden;
maand:	een periode van 30 dagen, die voor de berekening van (rente)vergoedingen naar tijdsgelang* op grond van deze algemene voorwaarden wordt aangehouden;
jaar:	een periode van 360 dagen, die voor de berekening van (rente)vergoedingen naar tijdsgelang* op grond van deze algemene voorwaarden wordt aangehouden;

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- naar tijdsgelang:** een eventueel op grond van deze algemene voorwaarden verschuldigde (rente-)vergoeding wordt verrekend over de periode, waarop de reden voor de vergoeding betrekking heeft, waarbij een gedeelte van een maand* voor een volle maand* wordt gerekend;
- eindwaarde:** het bedrag, dat een bepaalde geldsom aan het einde van een bepaalde periode waard zou zijn als het gedurende die bepaalde periode nog zou worden ontvangen, berekend naar tijdsgelang* en tegen een bepaalde rekenrente*;
- contante waarde:** het bedrag, dat een eindwaarde* waard is als het op het moment van berekening zou worden ontvangen, berekend naar tijdsgelang* en tegen een bepaalde rekenrente*;
- rekenrente:** het rentepercentage, dat wordt gehanteerd voor het bepalen van een eventueel op grond van deze algemene voorwaarden verschuldigde (rente-)vergoeding, van een eindwaarde* en van een contante waarde*;
- forfaitair:** een van tevoren bepaald en vastgesteld bedrag of (rente-)percentage, dat standaard gehanteerd wordt bij berekeningen van geldbedragen.

Artikel 2

Vormvereisten voor de overdracht van de bloot-eigendom*

1. De verkoop* van de bloot-eigendom* van een onroerende zaak* vindt plaats met toepassing van deze algemene bepalingen, voorzover daarvan niet wordt afgeweken in de koopovereenkomst*, die door of vanwege de gemeenteraad bekrachtigd dient te worden.
2.
 - a. De levering* van de bloot-eigendom* vindt plaats bij een transportakte*, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris te Vlaardingen en wel binnen een (1) maand* na het besluit tot bekrachtiging van de verkoop*.
 - b. Indien deze termijn wordt overschreden is de koper aan de gemeente over de koopsom* een rentevergoeding verschuldigd ten belope van de wettelijke rente, berekend naar tijdsgelang*.
3.
 - a. Het is de koper verboden zijn vordering tot levering* te vreemden aan (een) derde(n), tenzij met schriftelijke toestemming van de gemeente en tegen de door deze goed te keuren koopsom* (men) en overige bepalingen en bedingen.
 - b. De koper is verplicht bij een in lid 3 onder a. bedoelde vreemding in elk geval de hem bij of krachtens de koopovereenkomst* opgelegde verplichtingen, met de daarop gestelde sancties, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- c. Bij overtreding door de koper van het bepaalde in lid 3 van dit artikel zal hij aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete zijn verschuldigd, gelijk aan tien (10) procent van de door hem aan de gemeente verschuldigde koopsom*, zonder dat de gemeente tot levering* aan de in lid 3 onder a. bedoelde derde(n) gehouden zal zijn.

Artikel 3

Procedure om te komen tot omzetting* 1 (eerste aanbidding)

1.
 - a. Iedere erfpachter in Vlaardingen zal door de gemeente worden benaderd met het verzoek of hij/zij de bloot-eigendom* van zijn/haar onroerende zaak* wil verwerven.
 - b. Uitzondering op de regel van lid 1 onder a. vormen die gebiedsdelen, waarin uit stedenbouwkundig oogpunt zodanige veranderingen zijn voorgenomen, dat omzetting* de realisatie van dergelijke veranderingen zou bemoeilijken.
 - c. De betreffende erfpachters zullen tijdig door de gemeente schriftelijk in kennis worden gesteld van de in lid 1 onder b. bedoelde uitzonderingssituatie van hun onroerende zaak*.
 - d. De gemeente zal alle voor omzetting* in aanmerking komende onroerende zaken* door een onafhankelijke taxateur laten taxeren op de wijze als hierna vermeld in artikel 5 lid 1.
2.
 - a. De gemeente nodigt vervolgens gericht een bepaald aantal erfpachters uit voor een informatie-bijeenkomst in een zaaltje in de wijk, waarin hun onroerende zaak* is gelegen.
 - b. Bij de uitnodiging voor die informatie-bijeenkomst is tevens een folder gevoegd met de meest essentiële informatie over de omzetting* van erfpacht in eigendom*, alsmede een tekstexemplaar van deze algemene voorwaarden.
3.
 - a. Binnen twee (2) weken na de informatie-bijeenkomst ontvangt de erfpachter een concrete schriftelijke aanbidding voor de verkrijging van de bloot-eigendom* en (indien van toepassing) de afkoop van de erfpachtcanon als hierna geregeld in artikel 6 van zijn onroerende zaak*, vergezeld van een taxatie-verslag van de betreffende onroerende zaak* en de (al door de gemeente ondertekende en gedagtekende) koopovereenkomst* in tweevoud.
 - b. Een model van de koopovereenkomst* is als Bijlage 1 bij deze algemene voorwaarden gevoegd.
4.
 - a. De erfpachter krijgt vervolgens twee (2) maanden bedenktijd om zich over de aanbidding een oordeel te vormen en eventueel een financiering van de koopsom* en/of de afkoopsom* te regelen.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- b. Gedurende de in lid 4 onder a. bedoelde periode is de aanbieding door de gemeente geldig.
- 5. a. Indien de erfpachter binnen de in lid 4 onder a. bedoelde termijn besluit tot verkrijging van de bloot-eigendom* onder de in de koopovereenkomst* opgenomen condities, doet hij een (1) exemplaar van de koopovereenkomst* - ook door hem ondertekend en gedagtekend - aan de gemeente toekomen.
- b. Na ontvangst van de volledig getekende koopovereenkomst* wordt door of vanwege het college* besloten tot omzetting*.
- 6. a. De gemeente geeft vervolgens de in artikel 2 lid 2 onder a. bedoelde notaris opdracht de verkoop* van de bloot-eigendom* van de onroerende zaak* aan de tot koper geworden erfpachter notarieel af te wikkelen en de transportakte* op te maken en te verlijden.
- b. De met de transportakte* en de inschrijving daarvan in de openbare registers* gemoeide kosten alsmede de overdrachtsbelasting over de koopsom* worden in dit geval betaald door de gemeente.
- 7. Indien de erfpachter binnen de in lid 4 onder a. bedoelde termijn besluit niet tot verkrijging van de bloot-eigendom* onder de in de koopovereenkomst* opgenomen condities over te gaan (en dat schriftelijk aangeeft aan de gemeente), dan wel niet binnen de bedoelde termijn reageert, vervalt de aanbieding van de gemeente.
- 8. Mocht de erfpachter na de in lid 4 onder a. bedoelde termijn alsnog tot omzetting* willen overgaan, dan is daarop de procedure als hierna in artikel 4 omschreven van toepassing.

Artikel 4

Procedure om te komen tot omzetting* 2 (op verzoek)

- 1. In een aantal gevallen zal de omzetting* niet op eerste aanbieding van de gemeente geschieden, te weten:
 - a. indien de erfpachter binnen de in artikel 3 lid 4 onder a. bedoelde termijn besluit niet tot verkrijging van de bloot-eigendom* onder de in de koopovereenkomst* opgenomen condities over te gaan (en dat schriftelijk aangeeft aan de gemeente), en later - na de bedoelde termijn - alsnog tot omzetting* wil overgaan;
 - b. indien de erfpachter niet binnen de in artikel 3 lid 4 onder a. bedoelde termijn reageert en later - na de bedoelde termijn - alsnog tot omzetting* wil overgaan;

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- c. indien de erfpachter binnen de in lid 4 onder a. bedoelde termijn besluit niet tot verkrijging van de bloot-eigendom* onder de in de koopovereenkomst* opgenomen condities over te gaan dan wel niet binnen de bedoelde termijn reageert en zijn erfpachtrecht wil vervreemden aan een derde, waarbij die derde aangeeft tot omzetting* te willen overgaan.
 - d. indien de erfpachter nog niet door de gemeente is benaderd als bedoeld in artikel 3 lid 1 onder a. en zijn erfpachtrecht wil vervreemden aan een derde, waarbij die derde aangeeft tot omzetting* te willen overgaan.
- 2. In de in lid 1 bedoelde gevallen geschiedt de omzetting* derhalve op verzoek van de erfpachter of van een opvolgende erfpachter, die daarvan bij aangetekende brief aan de gemeente kennisgeeft.
 - 3. De gemeente zal de betreffende, voor omzetting* in aanmerking komende onroerende zaak* door een onafhankelijke taxateur laten taxeren op de wijze als hierna vermeld in artikel 5 lid 1.
 - 4. Binnen twee (2) weken na de datum van de in lid 2 bedoelde aangetekende brief ontvangt de erfpachter een concrete schriftelijke aanbieding voor de verkrijging van de bloot-eigendom* en (indien van toepassing) de afkoop van de erfpachtcanon als hierna bedoeld in artikel 6 van zijn onroerende zaak*, vergezeld van een taxatie-verslag van de betreffende onroerende zaak* en de (al door de gemeente ondertekende en gedagtekende) koopovereenkomst* in tweevoud.
 - 5.
 - a. De erfpachter krijgt vervolgens twee (2) maanden bedenktijd om zich over de aanbieding een oordeel te vormen en eventueel een financiering van de koopsom* en/of de afkoopsom* te regelen.
 - b. Gedurende de in lid 5 onder a. bedoelde periode is de aanbieding door de gemeente geldig.
 - 6.
 - a. Indien de erfpachter binnen de in lid 5 onder a. bedoelde termijn besluit tot verkrijging van de bloot-eigendom* onder de in de koopovereenkomst* opgenomen condities, doet hij een (1) exemplaar van de koopovereenkomst* - ook door hem ondertekend en gedagtekend - aan de gemeente toekomen.
 - b. Na ontvangst van de volledig getekende koopovereenkomst* wordt door of vanwege het college* besloten tot omzetting*.
 - 7.
 - a. De gemeente geeft vervolgens de in artikel 2 lid 2 onder a. bedoelde notaris dan wel de notaris, die de overdracht van het erfpachtrecht als bedoeld in lid 1 onder c. afwikkelt, opdracht de verkoop* van de bloot-eigendom* van de onroerende zaak* aan de tot koper geworden erfpachter notarieel af te wikkelen en de transportakte* op te maken en te verlijden.
 - b. De met de transportakte* en de inschrijving daarvan in de openbare registers* gemoeide kosten alsmede de overdrachtsbelasting over de koopsom* worden in dit geval betaald door de koper.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

8. Indien de erfpachter binnen de in lid 5 onder a. bedoelde termijn besluit **niet** tot verkrijging van de bloot-eigendom* onder de in de koopovereenkomst* opgenomen condities over te gaan (en dat schriftelijk aangeeft aan de gemeente), dan wel niet binnen de bedoelde termijn reageert, vervalt de aanbieding van de gemeente.

Artikel 5

Bepaling van de koopsom* voor de bloot-eigendom*

A. WONINGEN (TIJDELIJKE ERFPACHTEN)

1. De gemeente geeft een van de gemeente onafhankelijke taxateur opdracht om de om te zetten onroerende zaak* te taxeren, bij welke taxatie de volgende uitgangspunten gelden:
 - a. de taxateur bepaalt de waarde in het economisch verkeer van de om te zetten onroerende zaak* op basis van de waarde in het economisch verkeer van een vergelijkbare (onbebouwde) kavel bouwgrond, met een vergelijkbare oppervlakte, ligging en waarop een vergelijkbare opstal* kan en mag worden gebouwd;
 - b. de taxateur heeft zich bij die taxatie te richten naar de in opdracht van de gemeente vervaardigde taxatie-instructie, zodat elke om te zetten onroerende zaak* op gelijke wijze wordt getaxeerd;
 - c. de taxateur legt zijn taxatie neer in een taxatie-verslag, dat hij vervolgens inzendt aan een van de gemeente en van de taxateurs onafhankelijk taxatie-coördinatiepunt, dat de taxatie en het verslag daarvan toetst aan de daaraan gestelde kaders;
 - d. het taxatie-verslag wordt - voorzien van het accoord van het taxatie-coördinatiepunt - ingediend bij de gemeente;
 - e. hiermee is de **taxatie-waarde** bepaald en is **stap 1** van de bepaling van de koopsom* afgerond.
2. De taxatie-waarde als bedoeld in lid 1 onder e. geeft de waarde van een (onbebouwde) kavel bouwgrond weer, terwijl de om te zetten onroerende zaak* veelal een bebouwde kavel grond is.
3. Om het waardeverschil tussen een onbebouwde en een bebouwde kavel grond te benaderen, past de gemeente op de taxatie-waarde als bedoeld in lid 1 onder e. een forfaitaire* aftrek toe, welke aftrek geschiedt onder de volgende uitgangspunten:
 - a. de forfaitaire* aftrek beloopt acht/tiende (0,8) procent per jaar, dat de erfpacht van de om te zetten onroerende zaak* heeft voortgeduurd vanaf de datum van uitgifte in erfpacht tot en met de datum van omzetting*;
 - b. het aantal jaren als bedoeld in lid 3 onder a. wordt afgerond op hele jaren naar boven;

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- c. de forfaitaire* aftrek is gemaximeerd op veertig (40) procent;
 - d. toepassing van de forfaitaire* aftrek op de taxatie-waarde als bedoeld in lid 1 onder e. levert de gecorrigeerde taxatie-waarde op (stap 2 van de bepaling van de koopsom*).
4. Aangezien de gemeente bij voortzetting van de erfpacht bij het einde van die erfpacht gerechtigd is de grondwaardestijging over de periode tussen de datum van omzetting* en de einddatum van de erfpacht te realiseren, wordt de gecorrigeerde taxatie-waarde als bedoeld in lid 3 onder d. met een forfaitair* bepaald percentage grondwaardestijging naar de einddatum van de erfpacht gebracht, onder de volgende uitgangspunten:
- a. de gemiddelde grondwaardestijging is forfaitair* bepaald op twee vijf/tiende (2,5) procent per jaar, dat de erfpacht van de om te zetten onroerende zaak* nog duurt vanaf de datum van omzetting* tot en met de einddatum van de erfpacht;
 - b. het aantal jaren als bedoeld in lid 4 onder a. wordt afgerond op hele jaren naar boven;
 - c. over de in lid 4 onder a. bedoelde periode wordt de gecorrigeerde taxatie-waarde als bedoeld in lid 3 onder d. verhoogd met het percentage gemiddelde grondwaardestijging als bedoeld in lid 4 onder a., hetgeen de eindwaarde* oplevert (stap 3 van de bepaling van de koopsom*).
5. De in lid 4 onder c. bedoelde eindwaarde* wordt echter niet pas op de einddatum van de erfpacht door de gemeente ontvangen, maar op de datum van omzetting*.
6. Om de eindwaarde* op de datum van omzetting* te ontvangen wordt de contante waarde* van die eindwaarde berekend over de periode tussen de einddatum van de erfpacht en de datum van omzetting* tegen een forfaitair* bepaalde rekenrente*, onder de volgende uitgangspunten:
- a. de rekenrente* is forfaitair* bepaald op zeven (7) procent per jaar, gelegen tussen de einddatum van de erfpacht en de datum van omzetting*;
 - b. het aantal jaren als bedoeld in lid 6 onder a. wordt afgerond op hele jaren naar boven;
 - c. over de in lid 6 onder a. bedoelde periode wordt de eindwaarde* als bedoeld in lid 4 onder c. contant gemaakt tegen de rekenrente* als bedoeld in lid 6 onder a., hetgeen de contante waarde* oplevert (stap 4);
 - d. de in lid 6 onder c. bedoelde contante waarde* wordt naar boven afgerond op veelvouden van f 100.-- en vormt de koopsom* voor de bloot-eigendom*.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Algemene Omzettingsvoorwaarden Vlaardingen 1997

7. De in leden 1 tot en met 6 omschreven methode van bepalen van de koopsom* voor de bloot-eigendom* van de om te zetten onroerende zaak* is van toepassing bij alle tijdelijke erfpachten in Vlaardingen, en betreft alleen bebouwde onroerende zaken*.
8. In alle gevallen geldt, dat de koopsom* minimaal drieduizend gulden (f 3.000,--) bedraagt.

B. WONINGEN (EEUWIGDURENDE ERFPACHTEN)

9. Bij omzetting* van eeuwigdurende erfpachten wordt de koopsom* voor de bloot-eigendom* als volgt bepaald:
 - a. de gemeente geeft een van de gemeente onafhankelijke taxateur opdracht om de **taxatie-waarde** van de om te zetten onroerende zaak* te bepalen, bij welke taxatie de in lid 1 vermelde uitgangspunten gelden (stap 1);
 - b. op de taxatie-waarde als bedoeld in lid 1 onder e. en in lid 9 onder a. wordt de in lid 3 geregelde forfaitaire* aftrek toegepast en de gecorrigeerde **taxatie-waarde** bepaald (stap 2);
 - c. aangezien een eeuwigdurende erfpacht geen einddatum kent, zijn stappen 3 en 4 als bedoeld in leden 4 en 6 niet mogelijk;
 - d. voor eeuwigdurende erfpachten geldt derhalve te allen tijde de regel van lid 8: de **koopsom*** bedraagt drieduizend gulden (f 3.000,--) (stap 3).

C. ONBEBOUWDE ONROERENDE ZAKEN

10. Bij omzetting* van erfpachten van onbebouwde onroerende zaken* wordt de koopsom* voor de bloot-eigendom* als volgt bepaald:
 - a. de gemeente geeft een van de gemeente onafhankelijke taxateur opdracht om de **taxatie-waarde** van de om te zetten onroerende zaak* te bepalen, bij welke taxatie de in lid 1 vermelde uitgangspunten gelden (stap 1);
 - b. op de taxatie-waarde als bedoeld in lid 1 onder e. en in lid 10 onder a. wordt de in lid 3 geregelde forfaitaire* aftrek **niet** toegepast, aangezien er geen waardeverschil tussen een vergelijkbare (onbebouwde) kavel bouwgrond en de om te zetten onroerende zaak* bestaat;
 - c. de taxatie-waarde als bedoeld in lid 1 onder e. en in lid 10 onder a. wordt verhoogd met de forfaitair* bepaalde gemiddelde grondwaardestijging als bedoeld in lid 4 tot de **eindwaarde*** (stap 2);
 - d. de eindwaarde als bedoeld in lid 10 onder c. wordt verlaagd met de forfaitair* bepaalde rekenrente* als bedoeld in lid 6 tot de contante waarde* (stap 3);

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Algemene Omzettingsvoorwaarden Vlaardingen 1997

- e. de in lid 10 onder d. bedoelde contante waarde* wordt naar boven afgerond op veelvouden van f 100,-- en vormt de koopsom* voor de bloot-eigendom*;
- f. de in lid 10 onder e. bedoelde koopsom* bedraagt (conform leden 8 en 9.d.) minimaal drieduizend gulden (f 3.000,--).

D. BEDRIJVEN/WINKELS/KANTOREN

11. Bij omzetting van erfpachten van onroerende zaken*, waarop bedrijfspanden, winkels of kantoren zijn gevestigd, wordt de koopsom* voor de bloot-eigendom* als volgt bepaald:

- a. de gemeente geeft een van de gemeente onafhankelijke taxateur opdracht om de taxatie-waarde van de om te zetten onroerende zaak* te bepalen (stap 1), bij welke taxatie naast de in lid 1 onder b., c. en d. vermelde uitgangspunten tevens het volgende uitgangspunt in acht moet worden genomen:

* de taxateur bepaalt de waarde van de om te zetten onroerende zaak* op basis van de grondwaarde per m² grond bij bedrijfspanden en per m² bruto-vloeroppervlak bij winkels en kantoren;

- b. op de taxatie-waarde als bedoeld in lid 11 onder a. wordt de in lid 3 geregelde forfaitaire* aftrek conform toegepast, hetgeen vermenigvuldigd met de oppervlakte van de om te zetten onroerende zaak*- de gecorrigeerde taxatie-waarde oplevert (stap 2);

- c. de gecorrigeerde taxatie-waarde als bedoeld in lid 11 onder b. wordt verhoogd met de forfaitair* bepaalde gemiddelde grondwaardestijging als bedoeld in lid 4 tot de eindwaarde* (stap 3)

- d. de eindwaarde als bedoeld in lid 11 onder c. wordt verlaagd met de forfaitair* bepaalde rekenrente* als bedoeld in lid 6 tot de contante waarde* (stap 4);

- e. de in lid 11 onder d. bedoelde contante waarde* wordt naar boven afgerond op veelvouden van f 100,-- en vormt de koopsom* voor de bloot-eigendom*;

- f. de in lid 11 onder e. bedoelde koopsom* bedraagt (conform leden 8 en 9.d.) minimaal drieduizend gulden (f 3.000,--).

Artikel 6

Bepaling van de afkoopsom van de erfpachtcanon

1. De omzetting* gaat uit van het zo conform mogelijk afwikkelen van het erfpachtcontract en de daarin belichaamde opgebouwde rechten van de gemeente en de erfpachter (zie ook artikel 5 lid 3), hetgeen inhoudt dat de erfpachter, die tot omzetting* wil overgaan, zijn verplichting tot jaarlijkse canonbetaling dient af te kopen over de (na de datum van omzetting*) resterende looptijd van de erfpacht.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

2. a. Bij de uitgifte in erfpacht wordt -voorzover de canonbetalingsverplichting niet direct wordt afgekocht (tegen de grondwaarde) - de erfpachtcanon berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het rente-omslagpercentage van de gemeentebegroting van het jaar waarin de grond in erfpacht wordt uitgegeven.
- b. Het rente-omslagpercentage van de gemeentebegroting is het percentage, waartegen de rente-effecten van alle, door de gemeente aangetrokken geldleningen worden omgeslagen over de diverse gemeentelijke diensten en/of bedrijven.
- c. Vanaf 1965 wordt het in lid 1 onder b. bedoelde percentage vermeerderd met vijftien/honderdste (0,15) procent wegens administratiekosten en vanaf 1975 met één (1) procent voor risicodekking en vijftientwintig/honderdste (0,25) procent wegens administratiekosten tot het uitgiftepercentage.
3. Het oorspronkelijke uitgiftepercentage bij de uitgifte in erfpacht (inclusief de in lid 2 onder c. bedoelde opslag(en)) wordt als volgt gerelateerd aan de periodieke herzieningen van de canon, die eventueel in de afgelopen erfpachtperiode hebben plaatsgehad krachtens de op de erfpacht van toepassing zijnde algemene erfpachtvoorwaarden:

huidige canon

----- x oorspronkelijke uitgiftepercentage.

eerste canon

4. Tegen het percentage dat resulteert uit de in lid 3 omschreven berekening (het afkooppercentage) wordt de afkoopsom* van de huidige canon berekend als volgt:
 - a. tegen het afkooppercentage worden de over de resterende looptijd nog door de gemeente te ontvangen jaarlijkse erfpachtcansons contant gemaakt naar het moment van afkoop (1 januari van het jaar volgend op dat, waarin de omzetting* plaats heeft) (stap 1.a.);
 - b. hierbij wordt rekening gehouden met het feit, dat de canon bij vooruitbetaling is verschuldigd (stap 1.b.);
 - c. het gedeelte van de canon over 1 januari van het eindjaar tot en met de concrete einddatum van de erfpacht (indien de ingangsdatum van de erfpacht niet op 1 januari valt) wordt berekend en op dezelfde wijze in stap 1 contant gemaakt (stap 2);
 - d. op het totaal van stappen 1 en 2 wordt in mindering gebracht de rentederving van de erfpachter over de periode, gelegen tussen het moment van omzetting en het moment van afkoop, berekend naar tijdsgelang* tegen de wettelijke rente (stap 3);
 - e. het totaal van de in lid 4 onder a. tot en met d. bedoelde stappen wordt naar boven afgerond op veelvouden van f 10,-- en vormt de afkoopsom* van de erfpachtcanon van de om te zetten onroerende zaak*.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

5. De in leden 1 tot en met 4 omschreven methode van bepalen van de afkoopsom* van de erfpachtcanon van de om te zetten onroerende zaak* is van toepassing bij alle tijdelijke erfpachten in Vlaardingen.
6. Bij eeuwigdurende erfpachten wordt de afkoopsom* van de erfpachtcanon van de om te zetten onroerende zaak* bepaald door de canon te vermenvuldigen met de forfaitair* bepaalde factor zesentwintig (26).
7. Erfpachters die de canon van hun onroerende zaak* hetzij bij de uitgifte in erfpacht, hetzij op enig moment vóórdát tot omzetting* wordt overgegaan hebben afgekocht, behoeven ter gelegenheid van de omzetting* niet wederom tot afkoop over te gaan.

Artikel 7

Hoofdelijke aansprakelijkheid van de kopers

Indien de onroerende zaak* aan meer dan één persoon in erfpacht toebehoort en de bloot-eigendom* derhalve door de gemeente aan meer dan één persoon wordt overgedragen, dan wel nadien aan meer dan één persoon in eigendom* gaat toebehoren, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de bepalingen, welke ingevolge de transportakte* en deze algemene voorwaarden gelden.

Artikel 8

Vrijwaring door de koper

1. Het risico voor de opstallen*, werken, beplantingen op en het gebruik van het terrein* berustte gedurende de erfpacht bij de erfpachter en berust vanaf de verkoopdatum* bij de koper.
2. De koper blijft de gemeente vrijwaren voor alle aanspraken van derden op vergoeding van kosten, schaden en rente, ontstaan voor of na de verkoopdatum* als gevolg van:
 - a. gebruik van het terrein* en de opstallen*;
 - b. verontreiniging als gevolg van het in lid 2 onder a. bedoelde gebruik;
 - c. gehele of gedeeltelijke instorting van of een ander gebrek aan opstallen*, werken of beplantingen die zich op of in het terrein* bevinden.

Artikel 9

Betaling van de lasten

1. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de transportakte* dient de koopsom*, de eventuele afkoopsom* en al hetgeen verder door de koper in het kader van de koopovereenkomst* is verschuldigd, aan de gemeente hetzij rechtstreeks, hetzij via de in artikel 2 lid 2 onder a. bedoelde notaris te zijn voldaan.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

2. Indien het volgens dit artikel verschuldigde niet tijdig door de gemeente (of de notaris) is ontvangen, zal de koper in verzuim zijn en zal hij, zonder ingebrekestelling, over de periode van verzuim de wettelijke rente, berekend naar tijdsgelang*, over de koopsom* bedrag aan de gemeente verschuldigd zijn, dit onverminderd het recht van de gemeente om, na voorafgaande schriftelijke ingebrekestelling, de koopovereenkomst* te ontbinden.
3. Alle betalingen volgens dit artikel dienen te geschieden door bij- of overschrijving op rekeningnummer 28.50.58.525 van de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten, onder vermelding van: "Gemeente Vlaardingen Grondbedrijf, betreft omzetting perceel".
4. Alle lasten welke op of terzake van de (bloot-)eigendom* of wegens de bebouwing van het terrein* worden geheven, kwamen al ten laste van de koper als erfpachter en komen voortaan ten laste van de koper als eigenaar.

Artikel 10

Aflevering* van het verkochte*

1. De aflevering* van het verkochte* aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het totstandkomen van de koopovereenkomst* bevindt.
2. De aflevering* van het verkochte* zal geschieden bij de ondertekening van de transportakte*.
3. Het verkochte* zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken alsmede met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen, en vrij van hypotheek en beslagen en inschrijvingen daarvan.
4.
 - a. Voorzover de gemeente aan de koper hiervan nog geen kennis heeft gegeven, zal de notaris, vóórdat de juridische levering* plaatsheeft, onderzoek doen naar lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers* en de daarin ingeschreven notariële akten met betrekking tot het verkochte*.
 - b. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers*, als hiervoor in lid 4 onder a. omschreven.
 - c. De gemeente staat er voor in dat zij aan koper met betrekking tot het verkochte* al die inlichtingen heeft verschaft, die naar de geldende verkeersopvattingen ter kennis van de koper behoren te worden gebracht.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- d. De gemeente is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over feiten welke de koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de koper verlangd mag worden.
- e. De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden, die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Artikel 11

Oppervlakte, ligging, over- en ondermaat

- 1. Het verkochte* is op een bij de koopovereenkomst* behorende gronduitgifte-tekening schetsmatig aangegeven.
- 2. Over- of ondermaat van het verkochte* zal aan geen van de partijen* recht verlenen tot het instellen van enigerlei actie, noch tot verrekening met de koopsom*.

Artikel 12

Verplichtingen van de koper

- 1. De koper is verplicht:
 - a. het terrein* na de verkoopdatum* bebouwd te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en eventuele voorwaarden uit de transportakte*;
 - b. bij latere herbouw, vernieuwing, verbouw of stichting van opstallen*, in acht te nemen de uit dit lid onder a. bedoelde wettelijke voorschriften en de eventuele voorwaarden uit de transportakte*;
 - c. de niet door bebouwing en door bij die bebouwing behorende schuren, tuinhuisen en dergelijke ingenomen gedeelten van het terrein* als tuin aan te leggen of aangelegd te houden;
 - d. het terrein*, voor zover de afscheiding niet plaats heeft door gevelmuren, op enigerlei wijze van de openbare weg en de overige belendingen af te scheiden en vervolgens daarvan afgescheiden te houden, voorzover het college* van deze verplichting de koper geen gehele of gedeeltelijke ontheffing heeft verleend;
 - e. het terrein* en de zich daarop bevindende opstallen* en afscheidingen in alle opzichten goed te onderhouden, voor een goede afwatering zorg te dragen en - waar nodig - een en ander tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen;

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- f. het onbebouwde deel van het terrein* afwaterend te verharden en die verhardingen gelijktijdig met de omliggende openbare verhardingen op het in de erfpachtovereenkomst geregelde en in de koopovereenkomst* over te nemen peil te brengen of te houden;
 - g.1. voor zichzelf, voor zijn rechtverkrijgenden of voor de personen die hij op het terrein* toelaat, afstand te doen ten behoeve van de gemeente van de rechten welke hij aan de wet zou kunnen ontleen op alle voorwerpen, die op of in het terrein* worden gevonden en die uit een historisch of wetenschappelijk oogpunt van waarde kunnen zijn;
 - g.2. de gemeente verbindt zich daartegenover de vinder een billijke schadeloosstelling te verlenen;
 - h. alle bijzondere erfpachtvoorwaarden uit de erfpachtovereenkomst van de onroerende zaak* - voorzover deze van toepassing worden verklaard in de koopovereenkomst* - na te leven.
- 2. a. De koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven het terrein* en de opstallen* palen, kabels, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers, pijpstellingen (een en ander met toebehoren), gas-, electriciteits- en waterleidingen, centrale-antenne-inrichting- en telecommunicatiekabels met versterker-, verdeel-, schakelkasten en dergelijke alsmede rioleringen met putten en andere voorwerpen worden onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen.
 - b. De gemeente dan wel de desbetreffende (leiding-)beheerder is terzake van dit gedogen niet tot enige vergoeding aan de koper gehouden.
- 3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van in lid 2. onder a. bedoelde palen, kabels, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers, pijpstellingen (een en ander met toebehoren), gas-, electriciteits- en waterleidingen, centrale-antenne-inrichting- en telecommunicatiekabels met versterker-, verdeel-, schakelkasten en dergelijke, alsmede rioleringen met putten en andere voorwerpen zal conform de geldende regelgeving inzake schade-aansprakelijkheid worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.
- 4. a. Voor het in lid 1 onder f. bedoelde op hoogte brengen of houden van het onbebouwde gedeelte van het terrein* mogen door de koper uitsluitend grondaanvullingen plaatsvinden met aan de in de geldende milieuwetgeving gestelde eisen voldoende, geschikte grond.
 - b. In verband hiermee dienen omtrent de herkomst en hoedanigheid van de grond vooraf de nodige gegevens ter beoordeling aan de gemeente te worden verstrekt.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- c. Overtollige grond, alsmede de ingevolge de milieuwetgeving voor de verwerking op het terrein* ongeschikte grond, dient voor rekening van de koper met inachtneming van de milieuwetgeving te worden afgevoerd.

Artikel 13

Verboden handelingen van de koper

1. Het is de koper niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college* en onder door dit college* nodig geachte voorwaarden:
 - a. het terrein* en de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen* voor een ander doel te gebruiken dan in de transportakte* is omschreven;
 - b. in het op het terrein* gebouwde verandering te brengen indien daardoor zou worden afgeweken van de voorwaarden van de transportakte*;
 - c. de op het terrein* gestichte opstallen*, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk te slopen;
 - d. op het terrein* en in de opstallen* werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu is te duchten.
2. Voorts is het de koper niet toegestaan handelingen te verrichten of na te laten, waardoor het terrein* met opstallen* en zijn omgeving met gevaarlijke, chemische, giftige of andere agressieve stoffen wordt of kan worden verontreinigd, dan wel beschadigd.
3. De toestemming bedoeld in lid 1 onder a., b. en d. kan voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging worden verleend.

Artikel 14

Derdenwerking

1. De verplichtingen en de verboden handelingen van de koper als bedoeld in de artikelen 12 en 13 worden aan de koper opgelegd als zogenaamde kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen bij overdracht van rechtswege op de rechtverkrijgenden van de koper overgaan.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

2. Indien de in lid 1 bedoelde verplichtingen en verboden handelingen van de koper niet als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek kunnen worden opgelegd, is de koper verplicht de betreffende bepalingen - alsmede de onderhavige - bij wijze van kettingbeding in elke transportakte* of akte van vestiging van een beperkt gebruiksrecht op te leggen aan rechtverkrijgenden, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete van maximaal de waarde van de koopsom*.

Artikel 15

In gebreke zijn van de koper

1. Voorzover in de voorwaarden, waaronder de onroerende zaak* aan de koper is verkocht, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de gemeente nimmer tot enige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de koper steeds in verzuim zijn enkel door het verloop van de termijn.
2. Overigens is een partij* in verzuim jegens de wederpartij als zij, na schriftelijk ingebreke te zijn gesteld met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen, nalatig is of blijft aan haar verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst* te voldoen.
3. Wanneer een partij* in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en is die wederpartij gerechtigd de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden.
4.
 - a. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de juridische levering* en/of de aflevering* van het verkochte*, dan wel op de voldoening van de koopsom*, de afkoopsom* en de overige betalingen (rente), zal de nalatige partij* voorts ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ten belope van tien (10) procent van de koopsom* verbeuren.
 - b. Voorzover de wederpartij meer schade lijdt, heeft zij recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 16

Ontbindende voorwaarde

Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de transportakte* in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verleend, alsmede wanneer er vóór gemelde datum executoriaal beslag wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Artikel 17

Rechtsmiddelen van de gemeente

Voorzoveel in de voorwaarden, waaronder de onroerende zaak* is verkocht, aan het college* enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voorzover dat recht niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 18

Kiezen woonplaats door de koper

1. Terzake van de verkoop* kiest de koper bij de transportakte* en bij elke volgende akte woonplaats ten kantore van de notaris als bedoeld in artikel 2 lid 2 onder a.
2. Het staat de koper vrij, in de plaats van een vroeger gekozen woonplaats, een ander te kiezen, mits hiervan aan de gemeente wordt kennisgegeven bij aangetekende brief.

Artikel 19

Aangetekende brieven

In de gevallen waarop krachtens deze bepalingen door of vanwege het college* een mededeling of aanschrijving wordt gedaan bij aangetekende brief, geldt het door de administratie der posterijen afgegeven ontvangstbewijs van deze mededeling of aanschrijving als volledig bewijsmiddel.

Artikel 20

Toepasselijkheid van de voorwaarden

De algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, waaronder de onroerende zaak* is verkocht, zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in de eigendom* afzonderlijk als gevolg van een splitsing in appartementsrechten en op de aandelen in de eigendom* als gevolg van het gedeeltelijk vervreemden.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Algemene OmzettingsVoorwaarden Vlaardingen 1997

Artikel 21

Citeertitel

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald in schriftelijke stukken onder de navolgende citeertitel:

"Algemene OmzettingsVoorwaarden Vlaardingen (A.O.V.V.) 1997"

-o-o-o-o-

Deze algemene bepalingen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Vlaardingen in zijn openbare vergadering van 16 april 1997 en zijn neergelegd in een notariële akte, verleden op ten overstaan van notaris Mr te Vlaardingen, en zijn ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op in register 4 deel nummer ...

Zij treden in werking met ingang van 1 mei 1997.