

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR OMZETTING VAN ERFPACHT IN EIGENDOM  
DOOR DE GEMEENTE VLAARDINGEN (AOVV) 2002**

**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 waardoor 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 ontstane zakelijke recht, dat de verkrijger (de koper) de bevoegdheid geeft de onroerende zaak\* als eigenaar met uitsluiting van een ieder te gebruiken, mits dit gebruik niet strijdt met de rechten van anderen en de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen daarbij in acht worden genomen;  
de eigendom omvat mede de van de onroerende zaak\* afgescheiden vruchten, behoudens rechten van anderen;
- verkoop:** de rechtshandeling, waarbij de gemeente de bloot-eigendom\* van een onroerende zaak aan de koper overdraagt en levert;
- koopovereenkomst:** de tussen de gemeente en de koper gesloten obligatoire schriftelijke overeenkomst, waarin de gemeente zich verplicht 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 rechtstoestand 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 verenigde 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 verkocht en overgedragen;
- verkochte:** het voorwerp van de verkoop\*, de bloot-eigendom\*.
- opstallen:** alle met de grond verbonden bouwwerken, woningen met aanhorigheden 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 verkoop\* 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 canonontvangsten als gevolg van het tenietgaan van de erfpacht 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 drie (3) maanden\* 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 vervreemden 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 vervreemding 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 aanbieding)**

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\*, indien deze belast zijn met een tijdelijke erfpacht, 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 informatiebijeenkomst 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 tekstemplaar van deze algemene voorwaarden.
3. Uiterlijk twee (2) weken voor de informatiebijeenkomst 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 geregeld in artikel 6 van zijn onroerende zaak\*, vergezeld van de (al door de gemeente ondertekende en gedagtekende) koopovereenkomst\* in tweevoud en, indien van toepassing, een taxatieverslag van de betreffende onroerende zaak\*.
4.
  - a. De erfpachter krijgt vervolgens minimaal twee (2) en maximaal vier (4) 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 4 onder a. bedoelde - in de koopovereenkomst nader te bepalen periode - is de aanbieding door de gemeente geldig.

\* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

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 vanwege de omzetting\* verschuldigde overdrachtsbelasting 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 aanbidding 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.
9. De gemeente behoudt zich het recht voor om in voorkomende gevallen van het bepaalde in lid 2 en 3 af te wijken.

#### **Artikel 4**

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

1. In een aantal gevallen zal de omzetting\* niet op eerste aanbidding 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), dan wel niet binnen de bedoelde termijn reageert, en de erfpachter (of diens rechtsopvolger) later - na de bedoelde termijn - alsnog tot omzetting\* wil overgaan;
  - b. 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.

\* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

2. In de in lid 1 bedoelde gevallen geschiedt de omzetting\* derhalve op verzoek van de erfpachter of van een opvolgende erfpachter, die daarvan schriftelijk aan de gemeente kennisgeeft.
3. De gemeente zal de betreffende, voor omzetting\* in aanmerking komende onroerende zaak\*, indien deze belast is met een tijdelijke erfpacht, 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 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 taxatieverslag van de betreffende onroerende zaak\* en de (al door de gemeente ondertekende en gedagtekende) koopovereenkomst\* in tweevoud.
5.
  - a. De erfpachter krijgt vervolgens minimaal 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 vanwege de omzetting\* verschuldigde overdrachtsbelasting worden in dit geval betaald door de koper.
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.

\* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

## 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 taxatieverslag, dat hij vervolgens inzendt aan een van de gemeente en van de taxateurs onafhankelijke taxatiecoördinator, dat de taxatie en het verslag daarvan toetst aan de daaraan gestelde kaders;
  - d. na het accoord van de taxatiecoördinator wordt het taxatieverslag ingediend bij de gemeente;
  - e. hiermee is de **taxatiewaarde** bepaald en is **stap 1** van de bepaling van de koopsom\* afgerond.
2. De taxatiewaarde 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 taxatiewaarde 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;
  - c. de forfaitaire\* aftrek is gemaximeerd op veertig (40) procent;

\* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- d. toepassing van de forfaitaire\* aftrek op de taxatiewaarde als bedoeld in lid 1 onder e. levert de **gecorrigeerde taxatiewaarde** 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 taxatiewaarde 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 taxatiewaarde 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 veelvoud van eenhonderd euro (€ 100,00) en vormt de **koopsom\*** voor de bloot-eigendom\*.
  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\*.

\* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen



8. In alle gevallen geldt, dat de koopsom\* minimaal eenduizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00) bedraagt, met uitzondering van om te zetten onroerende zaken\* waarop uitsluitend een garagebox is gesticht. In deze laatstbedoelde gevallen bedraagt de minimale koopsom\* vijfhonderd euro (€ 500,00).
9. De in lid 8 vermelde minimale koopsom\* wordt jaarlijks op een (1) januari aangepast aan de inflatie, door de minimale koopsom\* telkens met vijftig euro (€ 50,00) te verhogen, voor het eerst op een (1) januari tweeduizend drie (2003), en die voor garageboxen telkens met vijfentwintig euro (€ 25,00), voor het eerst op een (1) januari tweeduizend drie (2003).

#### B. WONINGEN (EEUWIGDURENDE ERFPACHTEN)

10. Bij omzetting\* van eeuwigdurende erfpachten wordt de koopsom\* voor de bloot-eigendom\* als volgt bepaald:
  - a. aangezien een eeuwigdurende erfpacht geen einddatum kent, zijn stappen 3 en 4 als bedoeld in leden 4 en 6 niet mogelijk;
  - b. voor eeuwigdurende erfpachten geldt derhalve te allen tijde de regel van lid 8: de **koopsom\*** bedraagt eenduizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00), met uitzondering van om te zetten onroerende zaken\* waarop uitsluitend een garagebox is gesticht. In dat laatste geval bedraagt de minimale koopsom\* vijfhonderd euro (€ 500,00);
  - c. de in lid 10 onder b bedoelde minimale koopsom\* wordt jaarlijks op een (1) januari aangepast aan de inflatie op de voet van lid 9.

#### C. ONBEOUWDE ONROERENDE ZAKEN

11. 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 **taxatiewaarde** van de om te zetten onroerende zaak\* te bepalen, bij welke taxatie de in lid 1 vermelde uitgangspunten gelden (**stap 1**);
  - b. op de taxatiewaarde als bedoeld in lid 1 onder e. en in lid 11 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 taxatiewaarde als bedoeld in lid 1 onder e. en in lid 11 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 11 onder c. wordt verlaagd met de forfaitair\* bepaalde rekenrente\* als bedoeld in lid 6 tot de contante waarde\* (**stap 3**);

\* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- e. de in lid 11 onder d. bedoelde contante waarde\* wordt naar boven afgerond op veelvouden van eenhonderd euro (€ 100,00) en vormt de **koopsom\*** voor de bloot-eigendom\*;
- f. de in lid 11 onder e. bedoelde koopsom\* bedraagt (conform leden 8 en 10.b.) minimaal eenduizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00) dan wel vijfhonderd euro (€ 500,00) en wordt eveneens jaarlijks op een (1) januari aangepast aan de inflatie op de voet van lid 9.

#### D. BEDRIJVEN/WINKELS/KANTOREN

12. 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 **taxatiewaarde** 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 m<sup>2</sup> grond bij bedrijfspanden en per m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak bij winkels en kantoren;
  - b. op de taxatiewaarde als bedoeld in lid 12 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 taxatiewaarde** oplevert (**stap 2**);
  - c. de gecorrigeerde taxatiewaarde als bedoeld in lid 12 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 12 onder c. wordt verlaagd met de forfaitair\* bepaalde rekenrente\* als bedoeld in lid 6 tot de contante waarde\* (**stap 4**);
  - e. de in lid 12 onder d. bedoelde contante waarde\* wordt naar boven afgerond op veelvouden van eenhonderd euro (€ 100,00) en vormt de **koopsom\*** voor de bloot-eigendom\*;
  - e. de in lid 12 onder e. bedoelde koopsom\* bedraagt (conform leden 8 en 10.b.) minimaal eenduizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00) en wordt eveneens jaarlijks op een (1) januari aangepast aan de inflatie op de voet van lid 9.
13. Het taxatieverslag als bedoeld in lid 1 onder c en d, lid 11 onder a en lid 12 onder a is vanaf de datum waarop het taxatieverslag door de taxateur is ondertekend, één (1) jaar geldig.

\* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

## Artikel 6

### Bepaling van de afkoopsom van de erfpachtcanon

1. De omzetting\* gaat uit van het zo conform mogelijk afwickelen 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.
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 vijfentwintig/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 erfpachtcanons 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.**);

\* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- 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 betalen van de afkoopsom\* en het moment van afkoop, berekend naar tijdsgelang\* tegen de wettelijke rente, dan wel wordt het totaal van stappen 1 en 2 vermeerderd met de rentederving van de gemeente over de periode, gelegen tussen het moment van afkoop en het moment van betalen van de afkoopsom\*, berekend naar tijdsgelang\* tegen de wettelijke rente, indien de erfpachter de afkoopsom\* later betaalt dan het moment van afkopen (**stap 3**);
  - e. het totaal van de in lid 4 onder a. tot en met d. bedoelde stappen wordt naar boven afgerond op veelvoud van tien euro (€ 10,00) en vormt de **afkoopsom\*** van de erfpachtcanon van de om te zetten onroerende zaak\*.
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 vermenigvuldigen 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 vóórdat 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 opstellen\*, werken, beplantingen op en het gebruik van het terrein\* berustte gedurende de erfpacht bij de erfpachter en berust vanaf de verkoopdatum\* bij de koper.

\* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

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.
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 hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan.

\* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

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.
- 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 gronduitgiftetekening 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, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelten van het terrein als tuin aan te leggen of aangelegd te houden;

\* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- 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;
  - 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.

\* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

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.
- 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. In de overige gevallen 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, met een minimum van driehonderd vijftig euro (€ 350,00) per onroerende zaak\*.
  - 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

**Artikel 21**

**Citeertitel**

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

"Algemene OmzettingsVoorwaarden Vlaardingen (A.O.V.V.) 2002"

-o-o-o-o-

Deze algemene bepalingen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Vlaardingen in zijn openbare vergadering van 31 januari 2002 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 januari 2002.

\* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen