

Gemeente Vlaardingen

A large, stylized black letter 'V' graphic that serves as a background element for the title. It is composed of two thick, slightly irregular strokes that meet at a point at the top.

Gronduitgifte in Vlaardingen

Algemene verkoopvoorwaarden
Vlaardingen (AVV) 1997

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VLAARDINGEN (AVV) 1997

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

Deze bepalingen verstaan onder:

eigendom:	het bij notariële akte over te dragen zakelijke recht van eigendom, dat de verkrijger de bevoegdheid geeft de onroerende zaak 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 een onroerende zaak aan de koper in eigendom* overdraagt en levert;
koopovereenkomst:	de tussen de gemeente en de koper gesloten obligatoire schriftelijke overeenkomst, waarin de gemeente zich verplicht de eigendom* van de onroerende zaak* aan de koper over te dragen en te leveren en de koper zich verplicht de onroerende zaak* in eigendom* te aanvaarden en waarin zijn vastgelegd de voorwaarden en bepalingen, waaronder de verkoop* van de onroerende zaak* 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 eigendom* van de onroerende zaak* door de gemeente aan de koper wordt overgedragen, welke akte wordt ingeschreven in de openbare registers*;
aflevering:	de feitelijke terbeschikkingstelling van het verkochte aan de koper;
openbare registers:	de openbare registers waarin feiten, die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn, worden ingeschreven, 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 perceel grond, de daarmee verenigde opstallen, werken en beplantingen, dan wel het appartementsrecht, dat voorwerp is van de eigendomsoverdracht en de levering*;

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Algemene Verkoopvoorwaarden Vlaardingen 1997

terrein:	het perceel onbebouwde grond, dat wordt verkocht en in eigendom* wordt overgedragen;
verkochte:	het voorwerp van de verkoop*, hetzij de onroerende zaak*, hetzij het terrein*;
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, gelijk aan de grondwaarde, dat als tegenprestatie voor de eigendomsoverdracht geldt;
koopprijs:	de bij de koopovereenkomst* overeengekomen tegenprestatie van de onroerende zaak*, gelijk aan de koopsom*, vermeerderd met de waarde van de eventueel daarmee verenigde opstallen*, werken en beplantingen niet meegerekend;
verkoopdatum:	de datum, waarop de verkoop* feitelijk plaats heeft, te weten de datum, waarop de onroerende zaak* door de koper in gebruik genomen wordt, dan wel de datum, waarop de transportakte* wordt verleden (indien dit voor de ingebruikneming van de grond geschiedt);
vervreemden:	de rechtshandeling, waarbij de koper de eigendom* van de onroerende zaak* in handen van een derde doet komen; hieronder wordt verstaan zowel het overdragen en leveren van de eigendom* aan een (of meer) derde(n) als de toedeling van de eigendom* aan een van oorspronkelijk meerdere eigenaren alsmede het vestigen van beperkte (zakelijke) gebruiksrechten (zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik) ten behoeve van een (of meer) derde(n);
bodemverontreiniging:	zich in de bodem dan wel in het grondwater van de onroerende zaak bevindende stoffen, die naar de - op het moment van toepasbaarheid van een van de hierna volgende bepalingen - geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, de volksgezondheid en een of meer (andere) gebruiksvormen van de onroerende zaak*;
milieurapportage:	een of meer door of in opdracht en voor rekening van de gemeente vervaardigde rapporten, waarin de resultaten van een analyse van de milieutechnische gesteldheid van de bodem en het grondwater van de onroerende zaak* zijn neergelegd, en welke rapporten aan de koopovereenkomst* en aan de transportakte* zullen worden gehecht; de milieurapportage bestaat uit: a. (te allen tijde) een verkennend bodemonderzoek; b. als de analyseresultaten dat aangeven, een nader bodemonderzoek;

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- c. als sanering van de bodem noodzakelijk blijkt, een saneringsonderzoek - tenzij de gemeente deswege besluit de onroerende zaak* niet te verkopen;
 - d. een saneringsplan (inclusief een nazorgplan);
 - e. een saneringsevaluatie;
- nulsituatie:** de kwaliteit van de bodem van een terrein*, zoals deze is vastgelegd in de milieuraapportage* op het moment van verkoop*.
- bevoegd gezag:** de instantie die bevoegd is in het kader van de bodemkwaliteit eisen te stellen of op te treden op basis van wettelijke bepalingen;
voor ernstige gevallen van bodemverontreiniging*, waarop de Wet Bodembescherming van toepassing is, is de het bestuur van de (stads-)provincie, waartoe Vlaardingen op het moment van verkoop* behoort, het bevoegd gezag;
- nazorg:** het (periodiek) controleren van de bodem- en/of de grondwaterkwaliteit en het treffen van hieruit voortvloeiende maatregelen door de in de koopovereenkomst* of in het nazorgplan daarvoor verantwoordelijk verklaarde partij* op basis van een door het bevoegd gezag* goedgekeurd nazorgplan;
- restverontreiniging:** reeds bij het ondertekenen van de koopovereenkomst* aanwezige bodemverontreiniging*, die:
- a. niet uit de milieuraapportage* blijkt, hoewel de milieuraapportage*, het(de) daaraan ten grondslag liggende onderzoek(en) en - voorzover daarvan sprake is - de uitvoering van de in de milieuraapportage* aangegeven saneringsmaatregelen deugdelijk zijn; of
 - b. wel uit de milieuraapportage* blijkt, doch bewust in de bodem of in het grondwater van de onroerende zaak* is achtergelaten;
- maand:** een periode van 30 dagen, die voor de berekening van (rente)vergoedingen naar tijdsgelang* op grond van deze algemene voorwaarden wordt aangehouden;
- 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.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Artikel 2

Vormvereisten eigendomsoverdracht

1. De verkoop* van gemeentegrond 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 eigendomsoverdracht vindt plaats bij een transportakte*, te verlijden ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris en wel binnen twee (2) maanden na het besluit tot bekrachtiging van de verkoop*.
 - b. Indien deze termijn wordt overschreden is de koper aan de gemeente over de koopprijs* een rentevergoeding verschuldigd ten belope van de wettelijke rente, berekend naar tijdsgelang*.
3. Indien de koper geen keuze als bedoeld in lid 2 kan maken, wijst de gemeente een notaris aan.
4.
 - 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 4 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.
 - c. Bij overtreding door de koper van het bepaalde in lid 4 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 4 onder a. bedoelde derde(n) gehouden zal zijn.

Artikel 3

Indienen aanvraag

1. Ieder die wenst, dat de gemeente aan hem een onroerende zaak* zal verkopen, moet daarvan doen blijken door inzending van een schriftelijke aanvraag aan burgemeester en wethouders, onder bijvoeging van een situatie-tekening en een omschrijving van het gebruik, dat de koper van de onroerende zaak* wil gaan maken.
2. Indien de gemeente bereid is de in lid 1 van dit artikel bedoelde aanvraag te honoreren, bevestigt zij dit binnen acht (8) weken na ontvangst van de aanvraag schriftelijk aan de aanvrager, waarin de gemeente aan de aanvrager mededeelt:

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Algemene Verkoopvoorwaarden Vlaardingen 1997

- a. de koopprijs*, die de gemeente voor de te verkopen onroerende zaak* vraagt;
 - b. eventuele andere van belang zijnde aspecten van de verkoop*,
en waarbij de gemeente deze algemene bepalingen aan de aanvrager toezendt.
3. De in lid 2 van dit artikel bedoelde termijn van reageren door de gemeente kan eenmalig worden verdaagd met eenzelfde periode van acht (8) weken. De gemeente stelt de aanvrager schriftelijk in kennis van deze verdaging.
 4. In voorkomende gevallen, waarin daartoe naar het oordeel van het college* termen zijn, kan het college* afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel toestaan.

Artikel 4

Waarborgsom

1. Door de koper wordt tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uiterlijk twee (2) weken, nadat de koopovereenkomst* is ondertekend, als waarborgsom een bedrag van tien (10) procent van de koopprijs* in handen van de in artikel 2 lid 2 onder a. van deze algemene voorwaarden bedoelde notaris gestort.
2. Deze waarborgsom zal in mindering van de koopprijs* strekken.
3. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
4. a. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper uiterlijk op de in lid 1 van dit artikel bedoelde datum een schriftelijke bankgarantie doen stellen tot eenzelfde bedrag als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
b. Deze bankgarantie dient aan de volgende eisen te voldoen:
 1. de bankgarantie is onvoorwaardelijk;
 2. de bankgarantie duurt voort tot en met de overeengekomen of nader overeen te komen datum van passeren van de transportakte*;
 3. de bankgarantie is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling in wettig Nederlands betaalmiddel;
 4. de bankgarantie bevat de clausule, dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris dan wel de gemeente het bedrag van de garantie aan de notaris dan wel de gemeente zal uitkeren.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Artikel 5

Hoofdelijke aansprakelijkheid kopers

Indien de onroerende zaak* door de gemeente aan meer dan één persoon in eigendom* 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 6

Vrijwaring/garantie door de gemeente

1. De gemeente vrijwaart bij de levering* van de onroerende zaak* de koper voor uitwinning.
2. De gemeente vrijwaart de koper voorts voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, die vóór de verkoopdatum* is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van de grond en/of de opstallen*.
3. De gemeente garandeert, onverminderd het elders bepaalde, het volgende:
 - a. de gemeente is bevoegd tot verkoop* en levering* van het verkochte*;
 - b.1. tenzij in de koopovereenkomst* anders is vermeld, bestaan met betrekking tot het verkochte* geen huren, pachten of andere gebruiksrechten;
 - b.2. vanaf het totstandkomen van de koopovereenkomst* zal de gemeente het verkochte* niet geheel of gedeeltelijk mogen verhuren, in huurkoop geven of op enigerlei andere wijze in gebruik afstaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de koper;
 - c. voorzover de gemeente bekend, zijn in het verkochte* geen onder- grondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
 - d. aan de gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte* voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - e. het verkochte* is niet betrokken in een ruilverkavelings- of een herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - f. in de transportakte* zal de gemeente aangeven of het verkochte* op het moment van levering* is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - g. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Algemene Verkoopvoorwaarden Vlaardingen 1997

- h. aan de gemeente is betreffende het verkochte* geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - 1. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - 2. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.

Artikel 7

Vrijwaring door de koper

- 1. Het risico voor de opstallen*, werken, beplantingen op en het gebruik van het terrein* berust vanaf de verkoopdatum* bij de koper.
- 2. De koper vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van kosten, schade en rente, ontstaan 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.
- 3.
 - a. De koper wordt geacht de hem verkochte onroerende zaak* volkomen te kennen.
 - b. Aan opgaven van de gemeente die niet geheel juist blijken te zijn, kan de koper geen rechten ontlenen voorzover de gemeente die opgaven te goeder trouw heeft verstrekt.

Artikel 8

Betaling lasten

- 1. Alle kosten, rechten en belastingen vallende op de levering*, waaronder begrepen die van het aan de gemeente te verstrekken afschrift van de transportakte*, en alle kosten, rechten en belastingen van de kadastrale opmeting van het terrein*, worden door de koper gedragen.
- 2. Indien over de koopsom* omzetbelasting is verschuldigd is, is deze voor rekening van de koper.
- 3. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de transportakte* dient de koopsom*, de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting 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

4. a. Indien de gemeente op verzoek van de koper toestaat dat de aflevering* van het verkochte* geschiedt voorafgaande aan de ondertekening van de transportakte* zal de aflevering* eerst plaatsvinden na betaling door de koper van het volgens lid 1 en 2 van dit artikel verschuldigde. Alsdan dient er tevens een door de koper ondertekende koopovereenkomst* te zijn.
- b. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door vervroegde aflevering* zijn voor rekening van de koper.
5. 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 het te betalen bedrag aan de gemeente verschuldigd zijn, dit onverminderd het recht van de gemeente om, na voorafgaande schriftelijke ingebrekestelling, de koopovereenkomst* te ontbinden.
6. 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 verkoop perceel".
7. a. Alle lasten welke op of terzake van de eigendom* of wegens de bebouwing van het terrein* worden geheven, komen ten laste van de koper.
- b. Wanneer de gemeente deze lasten heeft betaald, wordt daarvan bij aangetekende brief kennis gegeven aan de koper.
- c. De koper is verplicht binnen één (1) maand* na deze kennisgeving het door de gemeente betaalde te restitueren.

Artikel 9

Aflevering* van het verkochte*

1. a. De aflevering* van het verkochte* aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het totstandkomen van de koopovereenkomst* bevindt.
- b. De gemeente verplicht zich voor het verkochte* tot aan het tijdstip van aflevering* zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar.
2. a. Het verkochte* zal bij de aflevering* die eigenschappen bezitten, die voor het in de koopovereenkomst* vermelde gebruik nodig zijn.
- b. Aan koper kenbare gebreken, die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

3. De aflevering* van het verkochte* zal geschieden bij de ondertekening van de transportakte*, met dien verstande dat de gemeente op verzoek van de koper kan toestaan dat de aflevering* plaatsheeft op een ander tijdstip, in welk geval de zorgplicht van de gemeente op dat tijdstip eindigt.
4. De aflevering* van het verkochte* zal ontruimd geschieden.
5. De koper heeft het recht het verkochte* vóór de aflevering* te inspecteren.
6. 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, doch vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan.
7.
 - 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 7 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 10

Oppervlakte, ligging, over- en ondermaat

1. Het verkochte* is op een bij de koopovereenkomst* behorende gronduitgifte-tekening schetsmatig aangegeven.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

2. Vóór de datum van de aflevering* van het verkochte* zullen de grenzen daarvan op verzoek van de koper of diens gemachtigde éénmaal door en voor rekening van de gemeente in het terrein* worden aangeduid.
3. Partijen* verklaren ermee akkoord te gaan dat de uitkomsten van de kadastrale meting volgens aanwijzing van partijen* op het terrein* in de plaats treden van de omschrijving in deze overeenkomst en op de gronduitgifte-tekening en bepalend zijn voor datgene wat overgedragen dan wel verkregen is.
4. Bij geschillen bij de aanwijzing op het terrein* is de situatie, zoals aangegeven op de bij de koopovereenkomst* behorende gronduitgifte-tekening bepalend.
5. 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 11

Bodentoestand

1. In opdracht en voor rekening van de gemeente wordt steeds op het terrein een verkennend bodemonderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging*.
2. Indien het verkennend onderzoek uitwijst dat de grond geschikt is voor de bestemming, wordt deze situatie door partijen* bestempeld tot de nulsituatie* voor het terrein* en wordt de grond in deze staat door de gemeente aan de koper geleverd.
3. Indien uit het verkennend onderzoek blijkt dat er een nader bodemonderzoek nodig is, wordt in opdracht en voor rekening van de gemeente op dit terrein* dit nadere bodemonderzoek verricht.
4. Indien het nadere onderzoek uitwijst, dat de grond alsnog geschikt is voor de bestemming, worden de resultaten van het verkennende en het nadere onderzoek door partijen* bestempeld tot de nulsituatie* voor het terrein* en wordt de grond in deze staat door de gemeente aan de koper geleverd.
5. Indien uit het nadere onderzoek blijkt dat er een saneringsonderzoek nodig is, wordt in opdracht en voor rekening van de gemeente op het terrein* dit saneringsonderzoek verricht.
6. a. In opdracht en voor rekening van de gemeente worden de in het saneringsonderzoek aanbevolen saneringsmaatregelen uitgewerkt en neergelegd in een saneringsplan, waarin tevens de saneringskosten worden geraamd en - indien noodzakelijk - een nazorg*-plan wordt uitgewerkt.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- b. Afhankelijk van de omvang van de in lid 6 onder a. bedoelde kosten besluit de gemeente of het terrein* (na verkregen instemming door het bevoegd gezag*) gesaneerd wordt en daarna aan de koper geleverd of dat niet wordt gesaneerd en dientengevolge geen verkoop* zal plaatsvinden.
- 7.
 - a. Nadat het bevoegd gezag* met de voorgestelde sanering heeft ingestemd, worden in opdracht en voor rekening van de gemeente de saneringsmaatregelen uitgevoerd en milieukundig begeleid.
 - b. Tevens vindt een evaluatie plaats van de uitgevoerde saneringswerkzaamheden, die wordt neergelegd in een schriftelijk stuk.
- 8. Nadat gesaneerd is, wordt de grond alsnog geschikt verklaard voor de bestemming en worden de gezamenlijke resultaten van het verkennende, het nadere en het saneringsonderzoek en het saneringsplan (de milieurapportage*), alsmede de te zijner tijd van de sanering op te stellen evaluatie door partijen* bestempeld tot de nulsituatie* voor het terrein* en wordt de grond in deze staat door de gemeente aan de koper geleverd.
- 9. Voor bodemverontreiniging*, ontstaan na de verkoop* (verontreinigingen als gevolg van de gebruiksactiviteiten van koper en verontreinigingen boven het uit de milieurapportage* blikkende niveau) is de koper aansprakelijk.
- 10. Voor restverontreiniging* is de gemeente aansprakelijk.
- 11. De koper is verplicht te gedogen dat door of in opdracht van het bevoegd gezag* nazorg* plaatsvindt, conform het bepaalde in het saneringsplan en met inachtneming van de geldende milieuwetgeving.
- 12.
 - a. De koper heeft te allen tijde het recht te onderzoeken of bodemverontreiniging* als bedoeld in de in dit artikel omschreven, vanwege de gemeente verrichte milieurapportage* inderdaad in het verkochte* aanwezig is.
 - b. De met het in lid 12 onder a. bedoelde onderzoek vanwege de koper gemoeide kosten zijn geheel voor rekening van de koper.
- 13.
 - a. Onder bodemverontreiniging* wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden noch stronken van bomen of struiken, noch andere grof-stoffelijke voorwerpen.
 - b. Elke aansprakelijkheid van de gemeente voor schade van de koper als gevolg van de aanwezigheid van dergelijke, in lid 13 onder a. omschreven stoffen in het terrein*, omtrent welker aanwezigheid de gemeente niets bekend is noch redelijkerwijze kan zijn, wordt uitgesloten.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Artikel 12

Verplichtingen van de koper

1. De koper is verplicht:
 - a.1. het terrein* binnen twee (2) jaren na de verkoopdatum* volgens een door de gemeente goedgekeurd bouwplan te bebouwen en dit nadien bebouwd te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en eventuele voorwaarden uit de transportakte*;
 - a.2. in voorkomende gevallen kan deze termijn door het college* worden verlengd;
 - b. bij latere herbouw, vernieuwing, verbouw of stichting van opstallen*, in acht te nemen de uit dit lid onder a.1. 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* binnen de in dit lid onder a. bedoelde termijn als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden;
 - d. indien het in dit lid onder c. bedoelde gedeelte van het terrein* in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te scheiden;
 - e. het terrein*, voor zover de afscheiding niet plaats heeft door gevelmuren, binnen de in dit lid onder a. bedoelde termijn op enigerlei wijze van de openbare weg en van 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;
 - f. 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;
 - g. het onbebouwde deel van het terrein* afwaterend te verharderen en die verhardingen gelijktijdig met de omliggende openbare verhardingen op een in de koopovereenkomst* aan te geven peil te brengen of te houden;
 - h. het gevelmetselwerk en de funderingsconstructies van een eventueel op het terrein* te plaatsen bouwwerk op een in de koopovereenkomst* te bepalen hoogte te laten beginnen;
 - i. het terrein*, voordat het eventueel te plaatsen bouwwerk wordt opgeleverd, puinvrij te maken;

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

- j.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 ontlelen op alle voorwerpen, die op of in het terrein* worden gevonden en die uit een historisch of wetenschappelijk oogpunt van waarde kunnen zijn;
 - j.2. de gemeente verbindt zich daartegenover de vinder een billijke schadeloosstelling te verlenen.
- 2.
 - a. De koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven het terrein* en de opstellen* 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 aangebracht, 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 g. bedoelde op hoogte brengen of houden van het onbebouwde gedeelte van het terrein* mogen door de koper uitsluitend aanvullingen plaatsvinden met aan de in de geldende milieuwetgeving gestelde eisen voldoende, geschikt aanvullingsmateriaal.
 - b. In verband hiermee dienen omtrent de herkomst en hoedanigheid van het aanvullingsmateriaal 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 geldende milieuwetgeving te worden afgevoerd.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

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.
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 koopprijs*.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Artikel 15

Voorkeursrecht gemeenten bij vervreemding

1. a. In die gebieden, waarin de gemeente zulks noodzakelijk acht, zal in de koopovereenkomst* en in de transportakte* de toepassing van de bepalingen van de leden 2 tot en met 6 van dit artikel worden opgenomen.
b. De gemeente verplicht zich in de in artikel 3 lid 2 bedoelde bevestiging van de ontvangst van de aanvraag voor het kopen aan te geven of het onderwerpelijke voorkeursrecht van toepassing is op de door de koper gewenste onroerende zaak*.
2. Indien de koper het verkochte terrein* vóórdat met de bebouwing daarop een aanvang is gemaakt geheel of gedeeltelijk aan derden wenst te vervreemden*, is hij verplicht het terrein* eerst schriftelijk aan te bieden aan de gemeente.
3. De prijs, waartegen het verkochte* aan de gemeente moet worden aangeboden, is de door de koper aan de gemeente betaalde koopsom*, meerderd met een rentevergoeding over de periode, gelegen tussen de datum waarop het verkochte* door de gemeente aan de koper juridisch werd geleverd tot de datum van teruglevering aan de gemeente door de koper, ten belope van de wettelijke rente, berekend naar tijdsgelang*.
4. Tenzij de gemeente gebruik maakt van haar recht als omschreven in lid 5, zijn de kosten, vallende op de teruglevering van het verkochte* door de koper aan de gemeente, voor rekening van de koper.
5. De gemeente is gerechtigd om, indien zij te kennen heeft gegeven van haar voorkeursrecht tot koop gebruik te maken, het verkochte* vóór de teruglevering (door) te verkopen aan een derde en rechtstreekse levering* van het verkochte* door de koper aan die derde te verlangen, aan welke levering* de koper zijn medewerking zal verlenen.
6. Indien de gemeente niet binnen één (1) maand* na de datum van de aanbidding ingevolge lid 2 schriftelijk te kennen geeft tot aankoop van het verkochte* over te gaan, is de koper niet langer gehouden zijn aanbidding gestand te doen.

Artikel 16

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.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

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 koopprijs* en de overige betalingen (omzetbelasting, 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 totale koopprijs* verbeuren.
b. Voorzover de wederpartij meer schade lijdt, heeft zij recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 17

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.

Artikel 18

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 19

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.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Artikel 20

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 21

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*.

Artikel 22

Citeertitel

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

"Algemene Verkoopvoorwaarden Vlaardingen (A.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 199. 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.

* zie Artikel 1: Begripsomschrijvingen