

Algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels 2026

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. **Algemene voorwaarden:** de algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels bestemd om te gelden bij verkoop van bouwgrond voor woningbouw door de gemeente Meierijstad.
2. **Burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad.
3. **Feitelijke levering:** ingebruikneming, het moment waarop Koper voor het eerst feitelijk over het verkochte kan beschikken door deze te betrekken of er feitelijk werkzaamheden uit te voeren.
4. **Gemeente:** de gemeente Meierijstad, tevens verkoper.
5. **Juridische levering:** de eigendomsoverdracht van het verkochte bij de notaris middels een notariële akte, die daarna wordt ingeschreven in de openbare registers.
6. **Koopovereenkomst:** de overeenkomst tot verkoop en koop van woningbouwkavel(s) waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
7. **Koopsom:** prijs in euro's die de Koper aan de Gemeente moet betalen voor het verkochte.
8. **Maand:** kalendermaand.
9. **Optieovereenkomst:** voorafgaand aan de koopovereenkomst wordt een optieovereenkomst gesloten, waarbij Koper gedurende de optietermijn het recht heeft om het geopteerde te kopen.
10. **Rente:** rente die koper verschuldigd is over de Koopsom berekend op basis van de wettelijke handelsrente voor consumenten.
11. **Verkochte:** de grond die wordt verkocht zoals omschreven in de koopovereenkomst.

Artikel 2. Kosten en betaling

1. Alle kosten, rechten, lasten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en de juridische levering van het verkochte zijn voor rekening van Koper. Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen de verschuldigde BTW of overdrachtsbelasting (naar het op de datum van juridische levering geldende tarief), de notariskosten en de kadastrale kosten (afsplitsen en uitmeten perceel door het Kadaster) en worden door Koper voldaan bij de juridische levering via de notaris.
2. Alle lasten en belastingen, die over het verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper, met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van de juridische levering.
3. Wanneer Koper een optieovereenkomst sluit, is Koper vanaf 6 maanden na het ingaan van de optietermijn tot aan de juridische levering Rente verschuldigd over de Koopsom.

Artikel 3. Juridische Levering

1. Het verkochte wordt geleverd, vrij van hypotheeken, hypothecaire inschrijvingen en beslagen, pacht, huur of andere persoonlijke of zakelijke gebruiksrechten zoals die blijken uit de daartoe bestemde openbare registers.
2. Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht.
3. De voor de overdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering passeert ten overstaan van een door Koper aan te wijzen notaris uiterlijk 2 maanden nadat de koopovereenkomst is gesloten.
4. De in lid 3 genoemde termijn kan worden verlengd met 2 maanden wanneer er een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning benodigd is voor het verkrijgen van de financiering voor de aankoop van het verkochte en de hierop te realiseren woning.

Artikel 4. Feitelijke levering

1. Het verkochte wordt door Koper voor eigen gebruik, risico en genot en in bouwrijpe staat als bedoeld in artikel 7 aanvaard zodra de notariële akte is gepasseerd. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt bij de juridische levering.
2. Op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van Koper kan de Gemeente toestaan dat het verkochte vóór het passeren van de notariële akte door Koper in gebruik wordt genomen. Het risico voor het verkochte gaat vanaf dat moment over op Koper en Koper is tevens rente en BTW over de rente verschuldigd. De juridische levering zal dan geschieden in de staat waarin het verkochte zich op het moment van de feitelijke levering bevindt.
3. Gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het moment van de feitelijke levering.

4. Gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend, die aan een normaal gebruik als woning door de Koper in de weg staan.

Artikel 5. Uitzetting perceelsgrenzen

1. Gemeente vraagt bij het Kadaster Voorlopige Kadastrale Grenzen (VKG) aan. De kosten hiervoor zijn voor Koper.
2. Koper kan ten aanzien van Gemeente geen aanspraak maken op de artikelen 46 en 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het bepalen van hoekpunten en vorderen erfafscheiding.

Artikel 6. Over- en ondermaat

1. Verschil tussen de werkelijke grootte van het verkochte en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven, zal in beginsel geen aanleiding geven tot vermeerdering of vermindering van de koopsom.
2. Wanneer het verschil in grootte meer dan 3% van de totale oppervlakte uit de koopovereenkomst bedraagt, kan verrekening plaatsvinden naar rato van de werkelijk geleverde vierkante meters. De partij, die beroep wenst te doen op de verrekening van de koopsom, kan daartoe binnen drie maanden na vaststelling van de definitieve kadastrale oppervlakte, een schriftelijk verzoek aan de andere partij doen. Er is geen sprake van een schadevergoeding.

Artikel 7. Bouwrijp

1. Het verkochte wordt bouwrijp geleverd. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken worden zodanig verricht dat het verkochte beschikbaar is voor het beoogde doel.
2. Onder bouwrijp wordt verstaan dat het verkochte:
 - vrij is van opstallen en funderingen, verharding (stobben van) bomen en struiken en andere zichtbare bouwbelemmerende obstakels die redelijkerwijs niet voor rekening van koper behoren te komen.
 - Gesaneerd is tot het niveau dat het verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik als woning waarbij eventueel oppervlaktewater is gedempt conform de gestelde eisen;
 - bereikbaar is via openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) die zijn of worden aangelegd door de gemeente;
 - voorzien is van tracés ten behoeve van de aanleg van hoofdleidingen voor water en elektra, aan te leggen door de nutsbedrijven, en voorzien van riolering aangelegd door Gemeente, zodanig dat de mogelijkheid wordt geboden aan Koper om zelf bij de nutsbedrijven voorzieningen aan te vragen.
3. Gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht of voor de waterdoorlatendheid, van het verkochte of de daarop van invloed zijnde omstandigheden. Koper dient zelf zorg te dragen voor de benodigde onderzoeken en maatregelen
4. Koper dient zo nodig zelf voor aan- en/of afvoer van grond te zorgen om het perceel op bouwpeil te krijgen.
5. Het realiseren van de huisaansluitingen (zoals water en electra) behoort niet tot het bouwrijp maken. De aansluitkosten hiervan komen voor rekening van Koper. De aanleg van data (glasvezel etc.) wordt niet door de gemeente gecoördineerd
6. Indien Koper wil afwijken van de standaard aansluitingen zoals hierboven worden genoemd of wil afwijken van de standaardafmeting daarvan, is dat zijn eigen verantwoordelijkheid en zijn de kosten hiervan voor Koper.

Artikel 8. Gedoogplicht openbare voorzieningen

1. Koper en/of zijn rechtsopvolger is verplicht alles wat nodig is of is aangebracht ten behoeve van openbare voorzieningen (zoals kabels, leidingen, borden) op, in of boven het verkochte te gedogen en onderhoud door de gemeente (of door haar ingeschakelde derden) daaraan(en vernieuwing ervan) toe te staan.
2. Koper en/of zijn rechtsopvolger is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk functioneren van de in dit artikel bedoelde openbare voorzieningen kan worden belet of belemmerd dan wel kan worden beschadigd.
3. Koper en/of zijn rechtsopvolger is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de voorzieningen door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
4. Alle schade aan het verkochte die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van voornoemde voorzieningen zal door of op kosten van de Gemeente worden hersteld.

Artikel 9. Milieukundig bodemonderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte heeft Gemeente een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van het verkochte is omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat het verkochte niet geschikt is voor het beoogde doel. Koper heeft recht op inzage in het rapport.

Artikel 10. Bebouwing

1. Koper dient binnen 8 maanden na het ingaan van de optietermijn een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen passend binnen het vigerende omgevingsplan. Op de aanvraag voor een omgevingsvergunning is de vigerende Beleidsregel Bibob Gemeente Meierijstad van toepassing.
2. Indien de optietermijn is verlengd met 2 maanden, dient Koper binnen 10 maanden na het ingaan van de optietermijn een omgevingsvergunning aan te vragen zoals genoemd in lid 1.
3. Koper is verplicht binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een aanvang te maken met de bouw van een woning op het verkochte doormiddel van het plaatsen van een fundering en de bouw regelmatig voort te zetten. De woning moet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gereed zijn gemeld.

Artikel 11. Parkeren

Koper is verplicht om minimaal het in de vigerende beleidsregels voorgestelde aantal parkeerplaatsen op het verkochte aan te leggen, te gebruiken, in stand te laten en te onderhouden. Bij niet nakoming is Koper een boete verschuldigd van € 50,00 per dag zolang hij in gebreke is.

Artikel 12. Twee of meer kopers

Indien Koper uit twee of meer (rechts)personen bestaat, geldt het volgende:

- a. de personen die Koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de personen die Koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen voortvloeiende verplichtingen na te komen;
- c. de personen die Koper zijn, zijn ieder hoofdelijk verbonden voor de voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 13. Publiekrechtelijke taken

1. De koopovereenkomst laat de publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad volledig onverlet.
2. Tot de in lid 1 van dit artikel bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid rekent de Gemeente in het bijzonder haar bevoegdheden op grond van de Wet bevordering integriteitsbepalingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob).

Artikel 14. Wet Bibob

1. Op de koopovereenkomst is de vigerende Beleidsregel Bibob Gemeente Meierijstad van toepassing. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. De Gemeente kan de koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of

- f. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. De begrippen mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in dit artikel de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
4. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 15. Vervreemdingsverbod

1. Zolang het verkochte niet is bebouwd overeenkomstig de door Gemeente te verlenen of verleende omgevingsvergunning is het Koper niet toegestaan om het verkochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente geheel of gedeeltelijk te vervreemden (dat wil zeggen: juridisch of economisch in eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of in gebruik geven) aan een derde, op straffe van een direct opeisbare boete van 25% van de koopsom met een minimum van € 75.000. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
3. Zolang het verkochte niet is bebouwd/koper niet heeft voldaan aan artikel 10 van deze voorwaarden is het Koper niet toegestaan om de rechten en/of plichten uit de koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd aan het verlenen van toestemming nadere voorwaarden te verbinden. Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

Artikel 16. Recht van teruglevering bij niet-nakoming bouwplicht

1. Indien de Koper tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen uit artikel 10 met betrekking tot de bebouwing en niet alsnog binnen één kalendermaand (19.1 sub b) haar verplichtingen nakomt, kan de Gemeente schriftelijk aan Koper aangeven dat het verkochte door Koper aan haar wordt terug geleverd.
2. In voornoemd geval van teruglevering, is Koper verplicht het verkochte op zijn kosten binnen een door de Gemeente gestelde termijn aan de Gemeente terug te leveren. Het verkochte wordt in bouwrijpe staat en milieukundig in dezelfde staat waarin het zich bij het sluiten van de overeenkomst bevond aan de Gemeente geleverd. De gemeente betaalt een koopsom die gelijk is aan de door de Koper bij de aankoop aan de Gemeente betaalde Koopsom exclusief omzetbelasting. De door de Koper aan de Gemeente betaalde omzetbelasting wordt niet gerestitueerd.
3. De Koper is verplicht om binnen een door de Gemeente gestelde termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van Koper zal geschieden.
4. Koper zal, voor zover hij reeds eigenaar is geworden, als "terugverkoper" onvoorwaardelijk medewerking verlenen aan het zoveel mogelijk in bouwrijpe staat (terug) opleveren en juridisch leveren van de onbezwaarde eigendom aan de Gemeente of aan een door de Gemeente aan te wijzen derde. Koper machtigt de notaris(sen) van het kantoor waar de akte van levering van verkoop van het verkochte is gepasseerd om in die situatie namens Koper het verkochte aan de Gemeente terug te leveren.
5. In het geval de situatie zoals omschreven in dit artikel zich voordoet, kan de Koper/terugverkoper geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, rechten of andere vergoedingen en ontstaan er voor de gemeente geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds ontvangen prestaties.

Artikel 17. Kettingbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente die dit voor zich aanvaardt om alle in deze algemene voorwaarden genoemde verplichtingen (waaronder in ieder geval het bepaalde in art. 10, 11, 16 en 17) die niet bestaan uit een dulden of niet-doen, bij gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte, alsmede bij elke verlening van enig gebruiks- of genotsrecht ten behoeve van de gemeente aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. Koper is verplicht voornoemde artikelen woordelijk op te laten nemen in de notariële akte.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 bepaald, verbindt Koper zich jegens Gemeente tot het opnemen van een derdenbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde. Dit houdt in dat de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde de in 17.1 bedoelde verplichtingen en de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde(n). Elke opvolger neemt daarbij namens en ten behoeve van Gemeente het beding aan. Een

verplichting tot doorgeven kan vervallen zodra aan de beschreven (op realisatie gerichte) verplichtingen is voldaan.

3. Indien Koper in strijd handelt met het bepaalde in dit artikel, is Koper zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare, boete verschuldigd ten gunste van Gemeente ter hoogte van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro). Daarnaast behoudt Gemeente het recht om eventueel meer geleden schade te vorderen van Koper.

Artikel 18. Kwalitatieve verplichting

1. De in deze algemene voorwaarden genoemde verplichtingen (waaronder maar niet uitsluitend artikel 5.2, 8 en 15) waarbij de Koper verplicht is iets te dulden of niet te doen, worden als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd. De verplichtingen blijven op het verkochte rusten en dienen als zodanig te worden ingeschreven in de openbare registers en van rechtswege over te gaan op degene die het verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen, dan wel een recht tot gebruik van het verkochte zal verkrijgen.
2. Aangezien van de koopovereenkomst een notariële akte wordt opgemaakt die wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek inzake de vestiging van een kwalitatieve verplichting.

Artikel 19. Boetebepaling

1. Indien koper:
 - a. tekortschiet in de nakoming van het bepaalde in artikel 2.1 (betaling), 3.3 (levering), 10 (bebouwing), 11 (parkeren) van deze voorwaarden; en
 - b. door de gemeente schriftelijk en met inachtneming van een termijn van één (1) kalendermaand in gebreke is gesteld; en
 - c. niet alsnog binnen de door de gemeente gestelde termijn als bedoeld onder b. nakomt, verbeurt Koper een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente per overtreding van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro), te vermeerderen met € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt, met een maximum van € 20.000,- (zegge: twintigduizend euro) per overtreding.
2. Het bepaalde in 19.1 laat het recht van de gemeente op nakoming en/of volledige schadeloosstelling op grond van de wet en/of ontbinding op grond van het bepaalde in 19.1 geheel onverlet.

Artikel 20. Ontbinding

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek en verder heeft de gemeente ook het recht de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien:
 - a. koper niet alsnog binnen de door de verkoper gestelde termijn als bedoeld onder 19.1 sub b nakomt; of
 - b. koper in staat van faillissement komt te verkeren; of
 - c. voor koper surséance van betaling en/of gerechtelijke schuldsanering is aangevraagd; of
 - d. op zaken en/of vermogensrechten van Koper beslag is gelegd.
2. Indien de gemeente de koopovereenkomst ontbindt op één van de gronden zoals opgenomen in lid 1 van dit artikel, bestaat er voor Koper geen enkele aanspraak op vergoeding van schade en/of de kosten en ontstaan er voor de gemeente geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds door haar ontvangen prestaties.
3. Ontbinding op basis van een wettelijke of contractuele grond dient te geschieden door middel van een schriftelijke verklaring aan de andere partij waarbij de ontbindingsgrond wordt vermeld. Deze schriftelijke verklaring wordt aangetekend verzonden.
4. De koopovereenkomst kan door Koper worden ontbonden indien Koper uiterlijk 8 maanden na het ingaan van de optieovereenkomst, geen toereikende hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking instelling voor de financiering conform gangbare marktvoorwaarden en markttarieven, van het verkochte en de hierop te realiseren woning heeft verkregen. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. Indien de optieovereenkomst is verlengd met 2 maanden, kan de koopovereenkomst door Koper worden ontbonden indien Koper uiterlijk binnen 10 maanden na het ingaan van de optieovereenkomst geen toereikende hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking instelling voor de financiering, conform gangbare marktvoorwaarden en markttarieven, van het verkochte en de hierop te realiseren woning heeft verkregen. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen.

5. De mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen dient goed gedocumenteerd en beargumendeerd te geschieden bij aangetekende schrijven. Koper heeft daarbij de verplichting om twee schriftelijke afwijzingen van verschillende erkende geldverstrekkende instellingen te overleggen aan Gemeente.

Artikel 21. Ontheffingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de algemene voorwaarden, aan welke ontheffing beperkingen en voorschriften kunnen worden verbonden. Deze voorwaarden maken onderdeel uit van de koopovereenkomst.

Artikel 22. Overige bepalingen

1. Op de in de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
2. Op de koopovereenkomst en alle andere overeenkomsten of regelingen die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

*Aldus besloten in zijn vergadering van 17 maart 2026
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meerijstad,
De secretaris,
Drs. M.J.M. Meertens
De burgemeester,
ir. C.H.C. van Rooij*