

## Algemene verkoopvoorwaarden 2026 voor bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw

Vastgesteld door de gemeenteraad op 19 februari 2026, ter vervanging van de versie d.d. 18 juni 2019, welke ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN luiden als volgt:

### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

#### Artikel 1.1 Definities

**Algemene voorwaarden:** De 'Algemene verkoopvoorwaarden 2026' van de gemeente Zwartewaterland die gelden bij alle koopovereenkomsten over bovenvermelde onroerende zaken, hierna te noemen AVV 2026.

**Beperkte rechten:** Rechten die bepalen hoe de onroerende zaak gebruikt mag worden. Voorbeelden zijn erfdienstbaarheid (zoals recht van overpad en recht van overbouw), erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik en bewoning.

**Bouwgrond:** De grond die wordt verkocht en waarop later opstallen, bebouwingen en/of bouwwerken kunnen worden gebouwd. Ook wel genoemd bouwkaavel.

**Bouwplan:** Een plan dat laat zien hoe de onroerende zaak gebruikt of bebouwd wordt. De gemeente beoordeelt of het plan voldoet aan de regels, zoals stedenbouwkundige voorwaarden en wetgeving.

**Bouwrijp perceel:** Het verkochte dat dusdanig is bewerkt, zodat gestart kan worden met het bouwen van een woning. Dit houdt in dat het verkochte bereikbaar is door middel van een voldoende verharde weg en dat de mogelijkheid tot aansluitingen op de bestaande voorzieningen aanwezig is.

**BW:** Het Burgerlijk Wetboek.

**College:** Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland.

**Gemeente:** Gemeente Zwartewaterland

**Grond:** De grond die wordt verkocht als onderdeel van de koopovereenkomst.

**Koopovereenkomst:** De overeenkomst van koop als bedoeld in Artikel 7:1 BW uit hoofde waarvan:

1. De Gemeente jegens de Koper verplicht is tot overdracht van de Onroerende Zaak;
2. De Koper jegens de Gemeente verplicht is tot betaling van het Verschuldigde;

**Koper:** de persoon (natuurlijk persoon of rechtspersoon) die de onroerende zaak koopt.

**Feitelijke Levering:** De feitelijke terbeschikkingstelling van een bouwrijp perceel.

**Juridische Levering:** De overdracht van eigendom van de onroerende zaak. Dit gebeurt via een notariële akte, die wordt ingeschreven in de openbare registers (artikel 3:89 lid 1 BW).

**Notaris:** De notaris bij wie de notariële akte zal worden verleden, dan wel diens toegevoegd notaris, waarnemer of opvolger;

**Notariële akte:** Het officiële document dat nodig is om de eigendom van een onroerende zaak over te dragen. Ook wel genoemd akte van levering.

**Omgevingsvergunning:** De vergunning als bedoeld in de Omgevingswet die vereist is voor activiteiten zoals bouwen, kappen, aanleggen of het uitvoeren van een milieubelastende activiteit.

**Omgevingsplan:** Een plan waarin staat wat er in een bepaald gebied wel en niet mag worden gebouwd of gedaan (artikel 2.4 Omgevingswet e.v.)

**Onroerende zaak:** De grond, opstallen, bebouwingen en/of bouwwerken die deel uitmaken van de koopovereenkomst.

**Opstallen:** Gebouwen, werken of beplantingen die op, in of boven de grond staan.

**Verschuldigde:** Alles wat de Koper op en per de Leveringsdatum aan de Gemeente dient te betalen uit hoofde van de Koopovereenkomst zoals, maar niet beperkt tot de volledige Koopprijs, eventueel verschuldigde omzetbelasting/overdrachtsbelasting, de eventueel verschuldigde Zakelijke Lasten en Belastingen, en de eventueel verschuldigde rente over de volledige Koopprijs vanaf de Valutadatum, (waarbij de rente gelijk is aan de wettelijke rente zoals bedoeld in Artikel 6:119a BW);

**Wettelijke rente:** De rente zoals bedoeld in Artikel 6:119 BW voor particuliere of consumententransacties, of de rente zoals bedoeld in Artikel 6:119a BW indien sprake is van een zogenaamde handelstransactie door een Koper die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;

**Woning(en):** De op de Onroerende Zaak gerealiseerde, of te realiseren, Opstal(len)/ gebouw(en) die bestemd is/ zijn om duurzaam te worden gebruikt als permanente verblijfsruimte(n) voor niet recreatieve doeleinden. Dit betreft grondgebonden en gestapelde woningen, zoals vrijstaand, geschakeld, tweeeonder-een kap, rijwoning, of appartementen/ appartementsrechten;

**Zakelijke Lasten en Belastingen:** Alle lopende (jaarlijkse) zakelijke (eigenaars) lasten en belastingen met betrekking tot de Onroerende Zaak, zoals de onroerendezaakbelasting (eigenaar), rioolheffing (eigenaar) en watersysteemheffing (eigenaar);

### **Artikel 1.2 Toepassing en geldigheid**

1. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt.
2. De titels van de artikelen zijn slechts opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik van deze Algemene verkoopvoorwaarden en hebben geen invloed op de interpretatie daarvan.
3. Waar in deze Algemene verkoopvoorwaarden wordt verwezen naar een artikel, is dat bedoeld als een verwijzing naar een artikel uit deze algemene voorwaarden, tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld.
4. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar wederpartij(en) waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
5. Hiernaast en eventueel in afwijking hiervan kunnen zodanige bijzondere bepalingen van toepassing zijn als het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente en koper overeenkomen. Deze bijzondere bepalingen worden genoemd in de koopovereenkomst.

## **Hoofdstuk 2 ALGEMENE BEPALINGEN BIJ (IEDERE) VERKOOP**

### **Artikel 2.1 Totstandkoming Koopovereenkomst**

De Koopovereenkomst komt tot stand op het moment dat:

1. Daartoe door het College is besloten, of namens het College is besloten middels een gemandateerde bevoegdheid; en
2. De Koopovereenkomst door, of middels een gemandateerde bevoegdheid namens, de Gemeente en de Koper is ondertekend.

### **Artikel 2.2 juridische levering en notaris**

1. Tenzij uit de Koopovereenkomst anders blijkt, dient de Akte van levering door of namens partijen te zijn ondertekend uiterlijk binnen drie (3) maanden na de totstandkoming van de koopovereenkomst. De Gemeente kan schriftelijk toestemming verlenen aan een eerdere of latere juridische levering en kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
2. De keuze voor de Notaris ligt bij de Koper. Koper zal uiterlijk 4 weken voor de Leveringsdatum een Notaris hebben aangewezen. Koper zal de Gemeente tijdig en schriftelijk de (kantoor)gegevens van de door de Koper aangewezen Notaris verstrekken.

### **Artikel 2.3 Betaling van het Verschuldigde**

1. De betaling van het verschuldigde en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

### **Artikel 2.4 Garantieverklaringen van de gemeente**

De gemeente garandeert, onverminderd het hierna verklaarde in de artikelen 2.5 en 2.6, het volgende:

1. De gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. Voor zover aan de gemeente bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
3. Voor zover aan de gemeente bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
4. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik zijn, ontruimd en ongevorderd.
5. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden; ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit een voorkeurs- en/of optierecht.

### **Artikel 2.5 Feitelijke levering**

1. De feitelijke levering van de Onroerende Zaak zal geschieden op het moment van ondertekening van de akte van levering (Leveringsdatum) in de feitelijke staat waarin deze zich alsdan bevindt. Vanaf dat moment is de Onroerende Zaak volledig voor rekening en risico van de Koper.

2. De Gemeente verstrekt de Koper met betrekking tot de feitelijke staat van de Onroerende Zaak geen enkele garantie en/ of vrijwaring; hoe ook genaamd. De Koper kan met betrekking tot de feitelijke staat van de Onroerende Zaak geen vorderingen doen gelden jegens de Gemeente.
3. De Onroerende Zaak wordt door de Gemeente aan de Koper geleverd (de feitelijke levering), leeg en ontruimd, tenzij in de Koopovereenkomst anders is bepaald.
4. Indien sprake is van publiekrechtelijke beperkingen of informatieplichten krachtens de Omgevingswet, waaronder regels over bodemkwaliteit, geluid, waterbeheer of archeologie, worden deze bekendgemaakt aan koper via het omgevingsloket en/of in de bijlage bij de koopovereenkomst.
5. De gemeente staat niet in voor de draagkracht van de bouwgrond. Naar de draagkracht van de bouwgrond dient koper in verband met de wijze waarop en de mate waarin funderingswerkzaamheden moeten worden verricht, zelfstandig onderzoek te verrichten.

#### **Artikel 2.6 Publiekrechtelijke eisen en vergunningen**

1. Het behoort tot de verantwoordelijkheid en het risico van de Koper om tijdig en volledig alle (eventueel) benodigde (omgeving)vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en/of toestemmingen van overheidswege aan te vragen (en alle stukken daarvoor in te dienen) die noodzakelijk zijn voor:
  - a. de uitvoering van de Koopovereenkomst;
  - b. het gebruik van de Onroerende Zaak; en/of
  - c. de eventueel in de Koopovereenkomst bepaalde en beoogde realisatie van bebouwing of verbouwing.
2. Daarnaast dient de Koper de Onroerende Zaak te gebruiken, te bebouwen en/of te verbouwen in overeenstemming met publiekrechtelijke wet- en regelgeving, zoals het geldende Omgevingsplan, verleende en/of te verlenen omgevingsvergunning(en), en eventuele overige publiekrechtelijke wet- en regelgeving.
3. Weigering en/of intrekking van door de Koper benodigde vergunningen/ontheffingen of toestemmingen of het oplopen van vertraging in procedures tot verkrijging van vergunningen/ontheffingen of toestemmingen, zullen geen aanleiding kunnen geven tot enige vordering of aanspraak van de Koper jegens de Gemeente
4. De eventuele in de Koopovereenkomst opgenomen bouwplicht en/of privaatrechtelijke bestemming van de Onroerende Zaak, is geen – en kan nimmer worden beschouwd als een - vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of toestemming in publiekrechtelijke zin, hoe ook genaamd.

#### **Artikel 2.7 Kosten verkoop en overdracht**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en levering van de Onroerende Zaak, waaronder begrepen de (notariële) kosten voor het opmaken van de akte van levering, belastingen (Omzet- en/ of Overdrachtsbelasting) en de kadastrale kosten (voor (in)meting en/ of eventuele (af)splitsing), zijn voor rekening van de Koper.
2. Eventueel door de Koper vanwege de overdracht van de Onroerende Zaak verschuldigde omzetbelasting zal in de Koopovereenkomst worden vermeld en maakt deel uit van het Verschuldigde.

#### **Artikel 2.8 Baten, Zakelijke Lasten en Belastingen vanaf Leveringsdatum**

1. Alle (lopende) baten met betrekking tot de Onroerende Zaak komen met ingang van de leveringsdatum ten gunste van de Koper.
2. Alle (lopende) Zakelijke Lasten en Belastingen met betrekking tot de Onroerende Zaak komen met ingang van de Leveringsdatum, voor rekening van de Koper. Bij of voorafgaand aan de ondertekening van de akte van levering worden alle lopende Zakelijke Lasten en Belastingen die reeds (door de Gemeente) zijn voldaan voor de Leveringsdatum, verrekend via de door de Notaris op te stellen nota's van afrekening.

#### **Artikel 2.9 Over en ondermaat**

1. Enig verschil tussen de grootte van de onroerende zaak, zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het kadaster, wordt niet tussen partijen verrekend, tenzij deze afwijking meer bedraagt dan 5% van de totale oppervlakte, of indien het verschil meer bedraagt dan € 1.500,- exclusief omzetbelasting. Indien er verrekening plaatsvindt, worden alle tot het verschil behorende vierkante meters verrekend. Het te verrekenen bedrag, wordt vermeerderd met de wettelijk verschuldigde lasten en belastingen.
2. Verrekening op grond van het gestelde in dit artikel onder lid 1 kan zowel door koper als door de gemeente gevorderd worden. Indien een der partijen hiertoe over wenst te gaan zal deze partij binnen twaalf weken na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster van de resultaten van de kadastrale inmeting bij schriftelijk verzoek aan de wederpartij bekend maken dat hij tot verrekening wenst over te gaan op basis van de bedoelde meetresultaten.

3. Het recht om een verrekening zoals genoemd in dit artikel onder lid 1 aanhangig te maken vervalt na twaalf weken.
4. Het verschil kan geen ontbinding van de koopovereenkomst tot gevolg hebben.

#### **Artikel 2.10 Grenzen, inmeting en aanwijzen**

1. De ligging en de grenzen van de Onroerende Zaak zijn door de Gemeente aangegeven op een bij de Koopovereenkomst behorende verkooptekening. Het kenmerk van de in de vorige volzin bedoelde tekening wordt vermeld in de Koopovereenkomst. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
2. Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster/derden om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen. De nieuw te vormen percelen gebeurt zonder aanwijzing met kadaster.
3. Indien ten tijde van de ondertekening van de Koopovereenkomst met betrekking tot de Onroerende Zaak nog geen definitieve kadastrale grenzen bestaan, dan is het bepaalde in de leden 4 en 5 van dit Artikel van toepassing.
4. De (feitelijke) grenzen van de Onroerende Zaak zullen door de Gemeente ter plaatse worden aangegeven op de wijze als vermeld in lid 5 van dit Artikel en zullen op verzoek van de Koper aan hem worden aangewezen. Naar aanleiding van een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de Koper, zal de Gemeente deze (feitelijke) grenzen aangeven/uitzetten voordat de aanwijzing als bedoeld in lid 5 van dit Artikel zal plaatsvinden.
5. De (feitelijke) grenzen van de Onroerende Zaak zijn of worden door de Gemeente ter plaatse aangegeven/uitgezet door middel van ijzeren buizen of houten paaltjes dan wel zijn of worden anderszins (op natuurlijke wijze) aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de aangegeven/uitgezette (feitelijke) grenzen van de Onroerende Zaak waaronder de eventuele kosten van een herhaalde uitzetting van die grenzen – is voor de Koper.

#### **Artikel 2.11 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

1. Een partij is in verzuim ten opzichte van de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Voornoemde termijn kan aanvangen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden. Indien gehele of gedeeltelijke betaling van de koopprijs heeft plaatsgevonden, zal dan – zonder vergoeding van de rente – door de gemeente ongedaan worden gemaakt, voor zover de gemeente niet gerechtigd is tot verrekening daarvan met enige vordering krachtens deze algemene verkoopvoorwaarden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast jegens de gedupeerde een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs (exclusief BTW). Voor zover de gedupeerde meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

#### **Artikel 2.12 ontbindende voorwaarden**

1. De koopovereenkomst kan zonder ingebrekestelling en zonder gerechtelijke tussenkomst worden ontbonden indien:
  - a. de koper, die financiering met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) nodig heeft, deze niet binnen acht weken na het verkoopbesluit verkrijgt;
  - b. koper vóór de juridische levering failliet wordt verklaard of surseance van betaling verkrijgt.
  - c. uiterlijk acht weken na ondertekening van deze koopovereenkomst voor de financiering van het verkochte en de daarop te realiseren woning geen bindend aanbod voor een hypothecaire geldlening voor de koopsom c.q. stichtingskosten, inclusief kosten, van een erkende geldverstrekende bankinstelling is verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 wet op het financieel toezicht.
2. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen om de hierboven bedoelde financiering en of nationale hypotheek garantie hier te verkrijgen.
3. a. indien koper gebruik maakt van de in lid 1 bedoelde ontbinding, dient koper met inachtneming van het hierna onder b van dit lid gestelde, een aangetekende brief te verzenden aan de gemeente, uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, onder ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor deze overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.

- b. het invoeren van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een tweetal schriftelijke afwijzingen van een in Nederland te goede naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde, bankinstelling.
4. Indien de koper, na aanmaning, zijn verplichtingen niet binnen acht dagen nakomt, kan de gemeente:
  - a. de overeenkomst ontbinden, waarbij koper een boete van 10% van de koopsom (excl. btw) verschuldigd is, naast het recht op schadevergoeding, of;
  - b. nakoming vorderen, waarbij koper een boete van 3% van de koopprijs per dag van vertraging verschuldigd is, eveneens naast schadevergoeding.
5. Bij ontbinding op grond van dit artikel wordt een eventueel betaalde koopprijs (geheel of gedeeltelijk) zonder rente terugbetaald, tenzij de gemeente bevoegd is tot verrekening.
6. Kosten die voortvloeien uit ontbinding vanwege tekortkoming, komen voor rekening van de tekortschietende partij.

#### **Artikel 2.13 Algemeen boetebeding**

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10 %) van de koopsom (exclusief BTW).
2. Het eerste lid van dit artikel is niet van toepassing indien artikel 2.11, lid 3, of artikel 2.12, lid 5, van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing is.
3. In afwijking van het in het eerste lid van dit artikel bepaalde, zijn de navolgende boeten verschuldigd bij overtreding van de verplichting als in het betreffende artikel bedoeld:
  - a. artikel 3.2, lid 1 en 2: een boete van vijftig euro (€ 50,00) per dag voor elke dag of een gedeelte van een dag waarop de overtreding voortduurt (indien nakoming nog mogelijk is);
  - b. artikel 3.2, lid 3: een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
  - c. artikel 3.5, lid 1: een boete van vijftig euro (€ 50,00) per dag voor elke dag of een gedeelte van een dag waarop de overtreding voortduurt (indien nakoming nog mogelijk is);
  - d. artikel 3.5, lid 2: een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
  - e. artikel 3.4: een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
  - f. artikel 2.16: een boete van honderdvijftigduizend euro (€125.000,00).
  - g. artikel 2.15: een boete van honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00).
4. Alle hiervoor genoemde boeten zijn direct en zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit van de niet-nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.
5. Onverminderd het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel, zal wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door burgemeester en wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgende(n) en diens erf en woning zal daartoe kunnen worden betreden door de daartoe door burgemeester en wethouders van de gemeente aan te wijzen persoon of personen.
6. Voor zover de gemeente meer schade lijdt dan de hoogte van de boete, heeft zij naast de boete recht op aanvullende schadevergoeding.

#### **Artikel 2.14 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid**

1. Indien twee of meer (rechts)personen de Koper zijn, dan is ieder van hen jegens de Gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die voor die (rechts)personen voortvloeien en/of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst.
2. De verplichtingen die voor de Koper voortvloeien en/of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn steeds ten opzichte van de Gemeente ondeelbaar.
3. Indien twee of meer (rechts)personen de Koper zijn, dan dienen zij één van hen als vertegenwoordiger aan te wijzen en de Gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De Gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de levering rechtsgeldig aan respectievelijk tegen deze vertegenwoordiger (doen) instellen.

#### **Artikel 2.15 Kettingbeding**

De gemeente staat toe, met in achtneming van artikel 3.5 van deze algemene verkoopvoorwaarden, dat de koper haar rechten op overdracht van de onroerende zaak overdraagt aan de kopers van de woning op de door haar te bebouwen kavel, onder de voorwaarde dat, in de tussen de koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten, deze algemene verkoopvoorwaarden ten behoeve van de gemeente worden bedongen, aan de kopers van de koper worden opgelegd en voor en namens de gemeente

worden aangenomen. Bij niet-nakoming van de in de vorige zin vermelde voorwaarde, verbeurt de koper aan de gemeente de direct opeisbare boete overeenkomstig het bepaald in artikel 2.13, lid 3. onder g, van deze algemene verkoopvoorwaarden, onverminderd het recht van de gemeente de eventueel meer geleden schade te vorderen.

#### **Artikel 2.16 Kwalitatieve verplichting voor nutsvoorzieningen**

1. Koper is verplicht te gedogen dat:
  - a. op, in, of boven de Onroerende Zaak al datgene wordt aangebracht door of namens de Gemeente of diverse nutsbedrijven dat ten behoeve van huidige of toekomstige openbare voorzieningen en of huidige of toekomstige doeleinden noodzakelijk is.
  - b. alle noodzakelijke werkzaamheden ten aanzien van het krachtens het eerste lid onder a genoemde worden uitgevoerd.
2. De plaats en de wijze waarop de kwalitatieve verplichting uit het eerste lid zal worden uitgevoerd, zullen zoveel mogelijk in onderling overleg worden bepaald door de koper en de instantie die de (nuts) voorziening aanlegt.
3. Schade, als een direct en onmiddellijk gevolg van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit Artikel bedoelde (nuts)voorzieningen voor zover die door de Gemeente zijn aangebracht en/ of geëxploiteerd, zal door de Gemeente aan de Koper worden vergoed.
4. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, als een direct en onmiddellijk gevolg van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit Artikel bedoelde (nuts)voorzieningen die door een ander (nuts)bedrijf dan de Gemeente zijn aangebracht en/ of geëxploiteerd. De Koper zal voor deze schade het (nuts)bedrijf dat de betreffende voorziening(en) heeft aangebracht en/of exploiteert dienen aan te spreken.
5. De Koper zal boven de in lid 1 van dit Artikel bedoelde voorzieningen geen bouwwerken oprichten, geen gesloten wegdek aanbrengen, geen ontgrondingen verrichten, en zich onthouden van het plaatsen van bomen of het planten van diepwortelende struiken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, welke schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken/nutsvoorzieningen. De Koper is aansprakelijk voor schade ontstaan aan de in lid 1 van dit Artikel bedoelde voorzieningen door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt.

#### **Artikel 2.17 Kwalitatieve verplichtingen**

1. De in Artikel 2.16 vermelde verplichtingen van de Koper om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak zijn kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in Artikel 6:252 BW en zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak (of een gedeelte daarvan) onder bijzondere titel (zoals koop) zullen verkrijgen. Aan die verplichtingen zullen mede zijn gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak (of een gedeelte daarvan) zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 van dit Artikel bedoelde kwalitatieve verplichtingen zullen als zodanig worden geconstateerd in de Akte van levering.

#### **Artikel 2.18 Overdracht rechten en verplichtingen Koopovereenkomst**

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Koper niet bevoegd de rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst en/ of zijn contractpositie uit de Koopovereenkomst, geheel of gedeeltelijk in welke vorm ook over te dragen aan, of te verpanden ten behoeve van, (een) derde(n), waaronder is begrepen de overdracht van de contractpositie door overdracht van de aandelen van de Koper, of het aangaan van een samenwerkingsverband met een derde.
2. De Gemeente kan aan het verlenen van eventuele toestemming, nadere voorwaarden verbinden. De Gemeente zal het eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de Koper.

#### **Artikel 2.19 Rechtskeuze, forumkeuze en woonplaatskeuze**

1. Op de Koopovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen die voortvloeien of voort zullen vloeien uit de Koopovereenkomst kunnen in eerste aanleg uitsluitend worden beslecht door de daartoe bevoegde sector van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle.
3. De Gemeente en de Koper kiezen, met betrekking tot (de uitvoering van) de Koopovereenkomst, woonplaats op diens eigen adres. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin wordt geacht dat de Gemeente en de Koper in en bij de Akte van levering woonplaats hebben gekozen op het kantoor van de Notaris, doch uitsluitend voor wat betreft:
  - a. de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte van levering in de openbare registers voor registergoederen en de verwerking daarvan door het Kadaster; en

- b. de toepassing en de werking van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en/of de Wet op de omzetbelasting 1968.

## HOOFDSTUK 3 BIJZONDERE BEPALINGEN TE BEBOUWEN GROND

### Artikel 3.1 Gebruik en functie van de grond

1. De koper is verplicht het verkochte te gebruiken overeenkomstig de functie zoals opgenomen in het geldende omgevingsplan.
2. Afwijking van het gebruik is slechts toegestaan indien daarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.
3. Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning(en) en voor het voldoen aan de regels die uit het omgevingsplan voortvloeien
4. De gemeente is niet aansprakelijk voor het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning door koper, tenzij sprake is van aantoonbaar onjuiste informatieverstrekking door de gemeente.

### Artikel 3.2 Bouwplicht

1.
  - a. Koper is verplicht met de bebouwing van het verkochte - in overeenstemming met de door burgemeester en wethouders van de gemeente goedgekeurde bescheiden - een aanvang te maken binnen drie maanden na de dagtekening van de voor de bouw vereiste onherroepelijke Omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning moet worden aangevraagd binnen drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst, een en ander behoudens verlenging van deze termijnen door burgemeester en wethouders van de gemeente om aan koper de in artikel 2.13 lid 1 bedoelde boete op te leggen.
  - b. De bebouwing van de onroerende zaak dient te zijn voltooid uiterlijk achttien (18) maanden na aanvang van de in dit lid bedoelde bebouwing en/ of de verbouwing.
2. Zolang (nog) niet is voldaan aan de in lid 2 van dit Artikel vermelde verplichtingen, mag de Koper de Onroerende Zaak niet zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente geheel of gedeeltelijk vervreemden, verhuren, verpachten of anderszins in gebruik geven. De Gemeente zal het eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de Koper. Onder "vervreemden" wordt verstaan: het overdragen dan wel bezwaren van de Onroerende Zaak, zowel in goederenrechtelijke zin als in economische zin. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan. Het overdragen van de macht om als (het ware als) eigenaar te beschikken over de Onroerende Zaak wordt eveneens aangemerkt als "vervreemden".
3. Het bepaalde in lid 3 van dit Artikel is niet van toepassing in geval van:
  - a. executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 lid 1 of lid 2 van het BW; of
  - b. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in Artikel 3:174 BW.
4. Indien de Koper tekortschiet in de nakoming van een verplichting als bedoeld in dit Artikel, dan is de Koper gehouden – bij wijze van direct opeisbare boete – het bedrag van 25% van de Koopprijs, zulks met een minimum van € 50.000,- (vijftigduizend euro) te voldoen aan de Gemeente zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn, onverminderd het recht van de Gemeente nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

### Artikel 3.3 Plichten tijdens bouw

1. Koper is verplicht om met ingang van de dag van levering het verkochte in goede ordelijke staat te (onder)houden, vrij van onkruid en afvalstoffen, welke niet aanwijsbaar verband houden met de op het verkochte te stichten bebouwing.
2. Overtollige grond en/of bouwafval van de bouwkavel(s) dient de koper voor zijn rekening af te voeren naar een door de gemeente aangewezen gronddepot. Indien in het kader van de realisering van het bouwplan en/of de inrichting van het verkochte grond vrijkomt, dan komen de afvoer en de kosten daarvan geheel voor rekening van koper, inclusief de eventuele extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, wordt gekwalificeerd als verontreinigd.
3. Het is koper niet toegestaan bouwmaterieel en -materiaal op de bouwwegen en openbaar gebied te stallen. Vervuult koper de bouwwegen, dan dient hij deze voor eigen rekening te (laten) reinigen. Indien dat niet geschiedt na eerste aanschrijving door de gemeente, vindt reiniging plaats op kosten van de koper.
4. De kosten van herstel van eventuele beschadigingen aan straten, bermen, en andere eigendommen van de gemeente tijdens de bouw worden verhaald op de koper, voor zover deze beschadigingen zijn ontstaan tijdens de bouw van de door de koper gestichte opstallen.

### Artikel 3.4 Terugleveringsplicht bij niet nakoming Bouwplicht

1. Indien de Koper niet of niet tijdig voldoet aan een verplichting als bedoeld in de leden 1, 2 en 3 van Artikel 3.2, dan is de Koper verplicht de Onroerende Zaak op eerste vordering van de Gemeente

- aan de Gemeente terug te verkopen en te leveren. De alsdan door de Gemeente aan de Koper verschuldigde Koopprijs is gelijk aan negentig procent (90%) van de oorspronkelijke Koopprijs. Voor eventueel aan of op de Onroerende Zaak verrichte werkzaamheden of aangebrachte werken is de Gemeente geen enkele vergoeding hoe ook genaamd verschuldigd aan de Koper.
2. Alle kosten die verband houden of zullen houden met de terugkoop en overdracht van de Onroerende Zaak aan de Gemeente – waaronder begrepen notariskosten en kadasterkosten komen geheel voor rekening van de Koper.
  3. Door de ondertekening van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper een onherroepelijke volmacht heeft verleend aan de Gemeente die strekt tot de in lid 1 van dit Artikel bedoelde (terug)verkoop en levering. Deze volmacht wordt geacht te zijn verleend als een wezenlijk onderdeel van de Koopovereenkomst, waarbij geldt dat de Koopovereenkomst door de Gemeente niet zou zijn aangegaan zonder het bestaan van deze volmacht. De Onroerende Zaak dient door Koper te worden terug geleverd vrij van hypotheek en rechten van derden, en vrij van de overige (bijzondere) lasten en beperkingen zoals bedoeld in Artikel 2.4.
  4. Bij de terug levering van de Onroerende Zaak is de Koper verplicht voor zijn rekening en risico de Onroerende Zaak terug te brengen in de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich bevond ten tijde van de Feitelijke levering, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door of in opdracht van de Gemeente, maar voor rekening en risico van de Koper.

### **Artikel 3.5 Zelfbewoningsplicht**

1. Koper is verplicht om, binnen 24 maanden na dagtekening van de omgevingsvergunning, te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister op het verkochte.
2. De koper verplicht zich de, op de verkochte grond, te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om deze zelf (met zijn eventuele gezinsleden) minimaal twee achtereenvolgende jaren na de gereed melding van de bouw bij het team Vergunningen van de gemeente te bewonen en deze woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen. Onder doorverkopen wordt verstaan: geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom over te dragen, in gebruik te geven onder welke titel dan ook, in erfpacht uit te geven, en/of met beperkte rechten anders dan hypotheek te bezwaren.
3. Het bepaalde als bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing in geval van:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het BW.
  - b. executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 lid 1 of 2 van het BW;
4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

### **Artikel 3.6 Overige bepalingen**

1. De algemene verkoopvoorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel van de op het perceel gestichte opstallen, na beschadiging of tenietgaan daarvan, behoudens vrijstelling door het college van burgemeester en wethouders wegens dringende redenen.
2. Indien in de rechtsverhouding tussen partijen een bepaling uit deze algemene verkoopvoorwaarden die op grond van een rechtelijke uitspraak niet toegepast kan worden, blijven alle overige voorwaarden onverminderd van kracht.

### **Artikel 4 Inwerkingtreding**

1. De “Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw 2026” treden in werking op de dag na bekendmaking in [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).
2. De “Algemene voorwaarden voor bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw”, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 augustus 2008, komen te vervallen.  
[Artikel 4, lid 2 bevat een kennelijke verschrijving, hier wordt bedoeld: De “Algemene voorwaarden voor bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw”, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 18 juni 2019, komen te vervallen.]

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwartewaterland op 19 februari 2026.*

*De griffier,*

*De burgemeester,*