

In naam van de Koning

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Civil recht

Zaaknummer: C/13/763614 / HA ZA 25-134

Vonnis van 5 november 2025

in de zaak van

1. [REDACTED]
te Amsterdam.
2. [REDACTED]
te Amsterdam,
eisende partijen,
hierna samen te noemen (in mannelijk enkelvoud): [REDACTED]
advocaat: mr. M. de Boorder.

tegen

IGN VASTGOED B.V.
te Beverwijk,
gedaagde partij.
hierna te noemen: IGN,
advocaat: mr. T. Slotema.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de dagvaarding van 16 januari 2025 met producties
- de conclusie van antwoord van 16 april 2025 met productie
- het tussenvonnis van 14 mei 2025, waarbij een mondelinge behandeling is bepaald
- het B-formulier van mr. De Boorder met een correctie op de dagvaarding
- het verkorte proces-verbaal van de mondelinge behandeling van 24 september 2025 en de daarin vermelde stukken
- de zittingsaantekeningen van de griffier van die mondelinge behandeling die zich in het dossier bevinden.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. [REDACTED] is wijkverpleegkundige en [REDACTED] werkt in het onderwijs.

2.2. IGN houdt zich bezig met de handel in percelen onbebouwde landbouwgrond waarbij wordt gespeculeerd op een waarde stijging van die grond wanneer de bestemming van de grond in de toekomst gewijzigd wordt.

2.3. [REDACTED] en IGN hebben op 8 april 2019 een koopovereenkomst (hierna: de koopovereenkomst) gesloten ten aanzien van een perceel grond van 400 vierkante meter in Franeker (hierna: het perceel). Het perceel is geleverd op 30 juli 2019.

2.4. Op de website van IGN viel ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst onder meer te lezen:

IGN Vastgoed b.v. maakt investeren toegankelijk voor particuliere investeerders.
(...)

Rendement

Kans op zeer hoge rendementen

Woningnood

De woningnood is hoog hierdoor moet er de komende jaren veel gebouwd worden

Vrije verhandelbaarheid

Grond is uw bezit en vrij verhandelbaar

Waardevast

Grond is waardevast en nauwelijks gevoelig voor conjunctuur

De notaris

Overdracht vindt plaats via de notaris en wordt geregistreerd in het kadaster

Groeiende vraag

Door schaarste en woningnood blijft de vraag naar grond groeien

(...)

100% ontzorgd

Zodra een project van bestemming wijzigt doet IGN verder alle onderhandelingen. Tijdens een vastgoed projectontwikkeling zijn wij door onze ervaring in staat om het proces uit handen te nemen. Door onze kennis, korte lijnen en opgebouwde relaties kunnen wij met vertrouwen projecten tot een succes maken. Dit begint natuurlijk bij de bodem. Wij zijn daarom altijd op zoek naar strategisch gelegen gronden met potentie. In samenwerking met investeerders en projectontwikkelaars creëren wij van bodem tot vastgoed.

2.5. En:

IS EEN DERGELIJKE INVESTERING VOOR MIJ TOEGANKELIJK?

IGN Vastgoed BV maakt investeren toegankelijk voor de particuliere investeerders

Door verkaveling van een gebied is investeren in grond voor bijna iedere portemonnee toegankelijk. U moet het bedrag wel voor een langere tijd kunnen missen. Investeren in grond is niet iets van korte duur

(...)

ZELF BEPALEN WANNEER U GROND VERKOOPT

Aangezien de grond een bezit is, net zoals bijvoorbeeld een koophuis, is het te allen tijde vrij verhandelbaar. Wel is het raadzaam om de grond zo lang mogelijk in bezit te houden, indien mogelijk totdat de gemeente of een grondontwikkelaar vanwege een bestemmingsplanwijziging interesse toont voor het perceel (bij welk moment er normaliter kan worden uitgegaan van een additionele meerwaarde).

(...)

Een investering in grond is over het algemeen dan ook een lange termijn investering. Hoewel grond historisch gezien een stabiele waardeontwikkeling laat zien, valt er vooraf niet te bepalen hoeveel de waarde van de grond zal zijn op het moment van de verkoop.

2.6. Voorafgaand aan de verkoop is door IGN aan [REDACTED] de brochure 'Propositie Franeker, Provincie Friesland' verstrekt. In deze brochure staat onder meer:

(...)

AANBIEDINGSPLICHT

Bij een eventuele toekomstige bestemmingswijziging is er sprake van een aanbiedingsplicht aan een nader door de verkoper aan te wijzen bouwbedrijf, dan wel projectontwikkeling.

(...)

NIEUWBOUWWIJK FRANEKER

De Elfstedenwijk bestaat uit 4 wijken, waaronder de Rietbuurt en de Lanen buurt. Inmiddels zijn hier al meerdere nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Rijwoningen maar ook huizen die door de bewoners zelf zijn ontworpen en gebouwd. Dit geeft de wijk een gevarieerde uitstraling. Zoals de naam van de Rietbuurt al doet vermoeden staat een groot deel van de woningen aan het water, waardoor water- en vaarplezier gegarandeerd is. Speciaal voor kinderen is er een natuurspeelplaats waar alle ruimte is om te klimmen en te klauteren

(...)

LANENBUURT OOST

De Lanenbuurt Oost wordt aan de zuidzijde begrensd door de wijkontsluitingsweg, door twee groene zones aan de oost- en westzijde en door de bomenweide aan de noordzijde die grenst aan bestaande bebouwing

(...)

Het grootste deel van de Lanenbuurt Oost vraagt evenals de Lanenbuurt West een compositie van vrijstaande, half vrijstaande, geschakelde en rijenwoningen. Met elkaar vormen de woningen een samenhangend bebouwingsbeeld per laan of per straatwand. De vrijstaande woningen in het noordelijke gedeelte grenzend aan de bomenweide zijn extra groot op grote kavels.

(...)

2.7. Op 22 april 2021 stuurde [REDACTED] een e-mail aan IGN met de volgende inhoud:

"Graag zou ik een update ontvangen over de ontwikkelingen betreffende investering propositie Franeker. In welke fase bevindt zich dit project en wat is de geschatte resterende looptijd?"

IGN heeft niet op dit bericht gereageerd.

2.8. Bij brief van 30 augustus 2024 heeft de Stichting GrondhandelClaim namens [REDACTED] de koopovereenkomst buitengerechtelijk vernietigd, wegens dwaling en oneerlijke handelspraktijken.

3. Het geschil

3.1. [REDACTED] vordert – samengevat en na correctie van de dagvaarding – bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- te verklaren voor recht dat de koopovereenkomst tussen [REDACTED] en IGN rechtsgeldig is vernietigd;
- IGN te veroordelen tot ongedaanmaking van de gevolgen van de koopovereenkomst;
- IGN te veroordelen tot terugbetaling van de koopsom van 30.000 euro;
- IGN te veroordelen tot betaling van de kosten van de teruglevering
- IGN te veroordelen in de kosten van de procedure.

3.2. [REDACTED] legt, samengevat, het volgende aan de vordering ten grondslag. IGN heeft onrechtmatig gehandeld omdat zij zich heeft bediend van een oneerlijke handelspraktijk. IGN heeft het perceel verkocht als strategisch gelegen en met een bijzondere winstpotentie en als waardevaste investering door een bestemmingswijziging. [REDACTED] is er echter achter gekomen dat daarvan geen sprake is. De informatie die IGN heeft verstrekt was onjuist en onvolledig. [REDACTED] is daardoor misleid, waardoor hij het perceel heeft gekocht. Subsidiair beroept [REDACTED] zich op dwaling. [REDACTED] heeft de koopovereenkomst rechtsgeldig vernietigd. IGN moet daarom de koopprijs van het perceel (€ 30.000) aan [REDACTED] terugbetalen en meewerken aan het terugleveren van het perceel aan IGN.

3.3. IGN voert verweer. IGN concludeert tot niet-ontvankelijkheid van [REDACTED] dan wel tot afwijzing van de vorderingen van [REDACTED] met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van [REDACTED] in de integrale kosten van deze procedure. IGN voert – samengevat – aan dat de informatie die zij in de brochure, op de website, tijdens het verkoopsgesprek en in de koopovereenkomst heeft gegeven niet misleidend was. IGN heeft [REDACTED] meermaals en uitdrukkelijk gewaarschuwd dat een bestemmingswijziging kon uitblijven. [REDACTED] was er daarom van op de hoogte dat hij risico liep. [REDACTED] heeft zelf te weinig onderzoek gedaan en nog steeds kans op rendement bij verkoop van het perceel.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. [REDACTED] heeft zijn vorderingen in de eerste plaats gebaseerd op het standpunt dat aan de kant van IGN sprake is van een oneerlijke handelspraktijk. De rechtbank zal deze grondslag daarom als eerste behandelen.

Verjaring

4.2. IGN heeft aangevoerd dat de vordering van [REDACTED] is verjaard. Dit beroep op verjaring slaagt niet om de volgende redenen.

4.3. Op grond van 3:52 lid 1 sub c BW verjaart een vordering tot vernietiging wegens een oneerlijke handelspraktijk drie jaren nadat de bevoegdheid om deze vernietigingsgrond in te roepen, aan degene aan wie deze bevoegdheid toekomt, ten dienste is komen te staan. Daarbij is van belang het moment waarop degene die vernietiging vordert er daadwerkelijk mee bekend is geworden dat er sprake was van een oneerlijke handelspraktijk.

4.4. Ter onderbouwing van haar beroep op verjaring heeft IGN gesteld dat toen 1 à 2 jaren na de aankoop in 2019 het bestemmingsplan nog niet was gewijzigd. [REDACTED] bekend is geworden met het door hem ondervonden nadeel. De verjaringstermijn is daarom gaan lopen in 2020 of 2021. Voor dit standpunt, dat door [REDACTED] is betwist, biedt het dossier geen aanknopingspunten. Het is bovendien niet te rijmen met de e-mail die [REDACTED] op 22 april 2021 aan IGN heeft verstuurd en waarin hij vraagt om een update van het project (zie 2.7). Anders dan IGN heeft betoogd volgt daaruit niet dat hij op dat moment al bekend was met het bestaan van een vernietigingsgrond. [REDACTED] heeft toegelicht dat hij daarvan pas na de uitzending van het televisieprogramma Radar op 1 april 2024 op de hoogte is geraakt, waarna hij *Stichting GrondhandelClaim* heeft ingeschakeld die vervolgens op 30 augustus

2024 de koopovereenkomst namens hem buitengerechtelijk heeft vernietigd. De rechtbank gaat uit van de juistheid van dit relaas van [REDACTED] nu IGN verder geen feiten of omstandigheden heeft gesteld die aanleiding geven tot een ander oordeel. Dat wil zeggen dat op het moment dat [REDACTED] de vordering instelde, deze niet was verjaard.

Beroep op klachtplicht slaagt niet

4.5. Het beroep van IGN op de klachtplicht wordt verworpen. De in artikel 6:89 BW bedoelde klachtplicht ziet op prestaties van een schuldenaar die niet aan de verbintenis beantwoorden. De klachtplicht ziet dan ook niet op een vordering uit onverschuldigde betaling.

Beroep op eigen schuld slaagt niet

4.6. Het beroep van IGN op eigen schuld (artikel 6:101 BW) slaagt evenmin nu de vordering niet strekt tot schadevergoeding.

Vernietiging van de koopovereenkomst

4.7. De rechtbank komt nu toe aan bespreking van de kern van de vordering. De rechtbank oordeelt dat er sprake was van een oneerlijke handelspraktijk. [REDACTED] heeft de koopovereenkomst daarom rechtsgeldig buitengerechtelijk vernietigd. Hieronder wordt dit oordeel nader toegelicht.

Wettelijk kader

4.8. Niet in geschil is dat [REDACTED] heeft gehandeld als consument in de zin van artikel 6:193a lid 1 sub a BW, te weten een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

4.9. Artikel 6:193b lid 1 BW bepaalt dat een handelaar onrechtmatig handelt als hij een handelspraktijk verricht die oneerlijk is. Het begrip handelspraktijk is in artikel 6:193a lid 1 sub b BW omschreven als iedere handeling, omissie, gedraging, voorstelling van zaken, of commerciële communicatie, met inbegrip van reclame en marketing, van een handelaar, die rechtstreeks verband houdt met de verkoopbevordering, verkoop of levering van een product aan consumenten.

4.10. Op grond van artikel 6:193b lid 2 BW is een handelspraktijk oneerlijk als een handelaar handelt:

- a. in strijd met de vereisten van professionele toewijding, en
- b. het vermogen van de gemiddelde consument om een geïnformeerd besluit te nemen merkbaar is beperkt of kan worden beperkt, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

4.11. Artikel 6:193b lid 3 BW bepaalt onder meer dat een handelspraktijk in het bijzonder oneerlijk is als een handelaar een misleidende handelspraktijk verricht als bedoeld in artikel 6:193c t/m 6:193g BW.

4.12. Artikel 6:193c lid 1 BW bepaalt dat een handelspraktijk misleidend is als informatie wordt verstrekt die feitelijk onjuist is of die de gemiddelde consument misleidt of kan misleiden, al dan niet door de algemene presentatie van de informatie, zoals ten aanzien van onder meer het bestaan of de aard van het product of de voornaamste kenmerken daarvan, zoals voordelen en risico's, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen. Het gaat om handelspraktijken waarbij de handelaar foutieve informatie verstrekt – niet gebaseerd op de waarheid – of informatie verstrekt die door de wijze van presentatie, hoewel feitelijk gezien correct, op een andere manier de consument bedriegt. Beslissend is of de informatie de gemiddelde consument er toe kan brengen om een besluit over een transactie te nemen dat hij anders niet had genomen.

4.13. Artikel 6:193d lid 1 BW bepaalt dat een handelspraktijk misleidend is als er sprake is van een misleidende omissie. Een misleidende omissie is iedere handelspraktijk waarbij essentiële informatie die de gemiddelde consument nodig heeft om een geïnformeerd besluit over een transactie te nemen, wordt weggelaten, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

4.14. Op grond van artikel 6:193j lid 1 BW moet de handelaar de materiele juistheid en volledigheid van de informatie die hij heeft verstrekt bewijzen. Op grond van het derde lid is een overeenkomst die als gevolg van een oneerlijke handelspraktijk tot stand is gekomen, vernietigbaar.

Uitgangspunten

4.15. Voorop staat dat – zoals tussen partijen niet in geschil is – de stijging van de waarde van de grondprijs van het perceel in de eerste plaats afhangt van een bestemmingswijziging van de percelen van een agrarische bestemming naar een bouwbestemming. Sinds de koop is er geen bestemmingswijziging geweest. Of die er zal komen, en zo ja wanneer dat zal zijn, is onzeker. Voorop staat verder dat IGN heeft gesteld dat er ten aanzien van het perceel sprake was van speculatieve landbouwgrond met een kans, maar geen enkele garantie, op rendement bij een, evenmin gegarandeerde, bestemmingswijziging, maar risico op verlies als een bestemmingswijziging uitblijft. Deze achtergrond speelt mee bij het beoordelen of IGN voldoende en juist heeft geïnformeerd.

Brochure

4.16. Vast staat dat in de brochure (zie 2.6) niet is opgenomen dat er sprake is van speculeren met landbouwgrond, dat er geen enkele garantie is op winst en dat er een risico bestaat op verlies. In de brochure staat algemene informatie over Franeker en de groei van de stad sinds 1950. Verder geeft de brochure een impressie van de nog te realiseren Elfstedenvijk in Franeker. De brochure bevat twee landkaarten van het gebied waarop de verschillende buurten van de Elfstedenvijk, inclusief straatnamen, al gedetailleerd zijn ingetekend. Het perceel is in die impressie onderdeel van de Lanenbuurt Oost van de Elfstedenvijk. De brochure bevat gedetailleerde informatie, tekeningen en plattegronden van nieuwbouwhuizen, waarvan de brochure door zijn tekst, opmaak en indeling, suggereert dat die in de Lanenbuurt Oost gebouwd zullen worden.

4.17. De teksten in de brochure zijn veelbelovend en optimistisch van toon en bevatten geen enkele waarschuwing dat wanneer een bestemmingswijziging uitblijft, de grond niet in waarde zal stijgen. Dat in de brochure wordt gesproken over 'eventuele' toekomstige bestemmingswijziging doet daar niet aan af. Deze algemene vermelding is, gezien de verder uitsluitend wervende tekst van de brochure, niet te beschouwen als een concrete waarschuwing tegen het risico dat [REDACTED] liep. Daar komt bij dat IGN ter zitting heeft toegelicht dat haar primaire bron voor de brochure en het geldende bestemmingsplan de openbare website www.ruimtelijkeplannen.nl was. Die informatie was niet altijd foutloos en in de brochure hadden daarom meer waarschuwingen mogen staan, aldus IGN. Dat die waarschuwingen in de brochure ontbraken acht de rechtbank daarom een ernstige omissie.

4.18. Het betoog van IGN dat [REDACTED] zelf onvoldoende onderzoek heeft gedaan slaagt evenmin. De onderzoeksplicht van de consument-koper bij een grondtransactie als deze gaat niet zo ver dat hij moet controleren of een professioneel handelaar als IGN in zijn brochure wel de op dat moment geldende ruimtelijke plannen heeft vermeld. [REDACTED] mocht er in de gegeven omstandigheden zonder meer vanuit gaan dat dit het geval was.

4.19. IGN heeft tenslotte gesteld dat na het sluiten van de koopovereenkomst de gemeente waartoe Franeker behoort met betrekking tot de bestemming van de grond 'de koers heeft gewijzigd'. Daarmee doelt IGN kennelijk op het ten nadele van [REDACTED] herzien van de plannen met betrekking tot de ontwikkeling van de grond, waar IGN geen rekening mee had kunnen houden en niet voor had kunnen waarschuwen. Nu IGN op geen enkele wijze heeft toegelicht wat deze wijzigingen inhielden en wat het gevolg daarvan voor (de bestemming van) het perceel zijn, gaat de rechtbank daaraan voorbij.

Website

4.20. Ook de uitslatingen op de website van IGN waar partijen naar verwijzen waarschuwen niet voor risicovolle speculatie of de kans op verlies. De website wekt in de eerste plaats, net als de brochure, de indruk dat [REDACTED] een waardevaste en veilige investering deed. Dat gebeurt onder meer door uitslatingen als "*Kans op zeer grote rendementen*", "*Grond is waardevast*" en "*Door schaarste en woningnood blijft de vraag naar grond groeien*" (zie 2.4). Daaraan doet niet af dat op de website ook wordt aangegeven dat investeren in grond niet iets is van de korte duur (zie 2.5). In het licht van de overige uitingen op de website, zijn deze aanbevelingen te algemeen van aard en daarom niet te beschouwen als voldoende concrete waarschuwing voor het risico dat [REDACTED] liep. Zo wordt nergens aangegeven wat de gevolgen zullen zijn van het uitblijven van een bestemmingswijziging en ontbreekt enige invulling van wat wordt bedoeld met 'niet van korte duur'.

4.21. Dat, zoals IGN heeft gesteld, er nog steeds een mogelijkheid bestaat dat [REDACTED] alsnog het perceel met winst kan verkopen maakt dat niet anders. Nu er geen bestemmingswijziging is geweest is het onaannemelijk dat [REDACTED] op afzienbare termijn zijn grond zonder verlies zal kunnen verkopen. Daarbij is verder van belang dat [REDACTED] heeft aangevoerd dat hij geen investering voor de lange termijn zocht, maar dat hij het perceel heeft gekocht op basis van de door IGN verschaft informatie dat hij de grond na enkele jaren zou kunnen verkopen (zie 4.22).

Verkoopgesprek

4.22. [REDACTED] heeft gedetailleerd verklaard over de contacten die hij voorafgaand aan de koop van het perceel met (een vertegenwoordiger van) IGN heeft gehad. Hij heeft onder meer verklaard dat de vertegenwoordiger de brochure met hem heeft besproken en hem heeft medegedeeld dat hij in circa tweeëneenhalf jaar een hoog rendement zou kunnen halen. De vertegenwoordiger heeft hem niet gewezen op de risico's, aldus [REDACTED]

4.23. IGN heeft dit weliswaar weersproken, maar die algemene ontkenning niet nader onderbouwd, waarbij meespeelt dat van de gesprekken geen verslagen zijn opgemaakt en dat geen vragenlijsten door [REDACTED] zijn ingevuld. Hoewel IGN bewijs heeft aangeboden van haar stelling dat de vertegenwoordiger [REDACTED] heeft geïnformeerd over de risico's, door het horen van de vertegenwoordiger, oordeelt de rechtbank dat aan nadere bewijslevering niet wordt toegekomen. Ook als de vertegenwoordiger zou verklaren dat hij [REDACTED] heeft geïnformeerd over de risico's, zal dat niet af kunnen doen aan wat hiervoor is opgemerkt met betrekking tot de ondermaatse informatievoorziening in de brochure en op de website, waarvan [REDACTED] onbetwist heeft toegelicht dat die mede van belang is geweest voor zijn beslissing het perceel te kopen. Zelfs als IGN in de bewijslevering zou slagen kan dat daarom niet leiden tot het slagen van haar betoog dat zij [REDACTED] voldoende heeft geïnformeerd.

Koopovereenkomst en leveringsakte

4.24. Anders dan IGN aangeeft bevat de koopovereenkomst geen waarschuwingen. In de koopovereenkomst is weliswaar opgenomen dat [REDACTED] verklaart kennis te hebben genomen van de brochure en de informatie die behoort bij het verkochte, maar zoals hierboven overwogen, schoot deze informatie schromelijk tekort. IGN heeft verder aangevoerd dat [REDACTED] op het moment van de levering door de notaris is gewezen op de risico's en dat deze ook zijn benoemd in de leveringsovereenkomst. Anders dan IGN stelt is voor het oordeel of IGN zich schuldig heeft gemaakt aan een oneerlijke handelspraktijk niet van doorslaggevend belang wat in de leveringsakte is opgenomen of wat de notaris bij de levering in het kader van zijn *Belehrungspflicht* met [REDACTED] heeft besproken. De koopovereenkomst was toen immers al gesloten, mede op basis van de informatie die door IGN aan [REDACTED] (niet) is verstrekt. IGN kan zich voor wat betreft haar plicht om [REDACTED] goed te informeren niet verschuilen achter het handelen van de notaris.

Conclusie

4.25. Op grond van het bovenstaande, in onderling verband en samenhang gezien, oordeelt de rechtbank dat de (schriftelijke) informatie die IGN aan [REDACTED] heeft verschaft onvolledig was. De verstrekte informatie was vooral bedoeld om het perceel aan te prijzen en niet om [REDACTED] voor te lichten. Er was sprake van een speculatieve belegging met grote risico's, terwijl IGN daarover geen open kaart speelde. IGN heeft aan [REDACTED] zowel misleidende informatie verstrekt als essentiële informatie onthouden.

4.26. IGN, op wie op grond van artikel 6:193j lid 1 BW de bewijslast rust, heeft niet aangetoond dat de door haar verstrekte informatie juist en volledig is. [REDACTED] heeft als gevolg daarvan een beslissing over de aankoop van het perceel genomen, die hij anders niet had genomen. Daarmee staat vast dat er sprake was van een oneerlijke handelspraktijk en

dat IGN onrechtmatig jegens [REDACTED] heeft gehandeld. [REDACTED] heeft dan ook op grond van artikel 6:193j lid 3 BW de koopovereenkomst op 30 augustus 2024 rechtsgeldig kunnen vernietigen. Dat betekent dat IGN de koopsom van € 30.000.00 onverschuldigd heeft betaald en die aan [REDACTED] terug moet betalen bij de teruglevering van het perceel, waaraan IGN zal moeten meewerken. De vorderingen zullen daarom worden toegewezen zoals onder de beslissing vermeld.

Dwaling

4.27. Gelet op het voorgaande hoeft het beroep van [REDACTED] op dwaling niet te worden besproken.

Proceskosten

4.28. IGN is in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van [REDACTED] worden begroot op:

- kosten van de dagvaarding	€	148.04
- griffierecht	€	1.374.00
- salaris advocaat	€	1.572.00 (2 punten × € 786.00)
- nakosten	€	178.00 (plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	€	3.272.04

5. De beslissing

De rechtbank

5.1. verklaart voor recht dat de koopovereenkomst tussen [REDACTED] en IGN rechtsgeldig is vernietigd per 30 augustus 2024.

5.2. veroordeelt IGN tot ongedaanmaking van de gevolgen van de koopovereenkomst door binnen 30 dagen na betekening van dit vonnis mee te werken aan de notariële teruglevering van het perceel,

5.3. veroordeelt IGN om aan [REDACTED] te betalen een bedrag van € 30.000 uiterlijk op het moment van teruglevering.

5.4. veroordeelt IGN tot betaling van alle kosten voor de onder 5.2 genoemde levering.

5.5. veroordeelt IGN in de proceskosten van € 3.272.04, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met € 92 plus de kosten van betekening als IGN niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend.

5.6. verklaart dit vonnis onder 5.2, 5.3, 5.4 en 5.5, uitvoerbaar bij voorraad.

5.7. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. G.J.W. Pulles en in het openbaar uitgesproken op 5 november 2025.

UITSPREKING VOOR DE RECHTBANK
De griffier van de
rechtbank Amsterdam