

Algemene voorwaarden voor verkoop van woningbouwkavels 2025

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Leudal d.d. 10 december 2024.

ARTIKEL 1 Eigendomsoverdracht

Uiterlijk 3 maanden na totstandkoming van de overeenkomst, of zoveel eerder of later als partijen nader schriftelijk overeenkomen, wordt de leveringsakte verleden ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris.

ARTIKEL 2 Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de BTW en eventuele overdrachtsbelasting, de notariële en kadastrale kosten, zijn voor rekening van koper.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte, zullen vanaf 1 januari eerstvolgend op de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper zijn.

ARTIKEL 3 Betaling

1. De betaling van de koopprijs en overige vergoedingen en/of kosten vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat het verschuldigde uiterlijk op de dag van notarieel transport is bijgeschreven op de derdengelden rekening van de notaris.

ARTIKEL 4 Rente

Indien koper niet op de overeengekomen uiterste datum van notarieel transport de koopsom heeft voldaan, dan is koper, zonder nadere ingebrekestelling, vanaf die datum tot aan de dag der algehele voldoening van de koopsom aan verkoper de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW), over de koopsom verschuldigd.

ARTIKEL 5 Waarborgsom

1. Koper is een waarborgsom verschuldigd aan verkoper van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom dient, binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst door koper is ondertekend, te zijn bijgeschreven op de rekening van de Bank Nederlandse Gemeenten IBAN NL68BNGH0285128205 ten name van de gemeente Leudal en onder vermelding van het kavelnummer en/of adres van de kavel.
2. In plaats van het betalen van de waarborgsom, mag koper ook een bankgarantie stellen. De bankgarantie dient voort te duren tot minimaal één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht en dient ter zekerheid van nakoming van alle (financiële) verplichtingen, schades en boeten van koper jegens verkoper voortvloeiende uit deze koopovereenkomst. De concept-bankgarantie dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan verkoper. De kosten verbonden aan de bankgarantie zijn geheel voor rekening van koper.
3. De betaalde waarborgsom zal via het kantoor van de notaris worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
4. Verkoper is gerechtigd eventueel door koper verschuldigde kosten en/of schade en/of boetes ingevolge deze overeenkomst te verrekenen met de waarborgsom of bankgarantie. Deze verrekening heeft voorrang op de verrekening van de koopsom met de waarborgsom of bankgarantie.
5. Over de waarborgsom of bankgarantie wordt geen rente vergoed.

ARTIKEL 6 Feitelijke levering en staat van het verkochte

1. De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij ondertekening van deze overeenkomst bevindt.
2. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een later tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van verkoper per het tijdstip van ondertekening van de notariële akte tenzij partijen anders overeenkomen. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip dan bij ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van verkoper op het moment van feitelijke levering.
4. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

ARTIKEL 7 Risico-overgang

Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

ARTIKEL 8 Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen:
 - a. met alle daarbij behorende rechten en aanspraken uit hoofde van kwalitatieve rechten, erfdienstbaarheden en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW;
 - b. vrij van huur- en pachtrechten;
 - c. vrij van beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle haar bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers.
3. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op de koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft.

ARTIKEL 9 Kavelgrenzen

Vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen van de onroerende zaak, door of namens verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper zal van datum en tijdstip van de gemeentelijke kavelaanwijs in kennis worden gesteld.

ARTIKEL 10 Overmaat / ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte van het verkochte bij definitieve kadastrale inmeting en de in de koopovereenkomst vermelde grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot verrekening van over- of ondermaat, ongeacht de grootte van het verschil.

ARTIKEL 11 Bodemkwaliteit

1. Met betrekking tot het risico van milieuhygiënische bodemverontreiniging in het verkochte verklaart verkoper niet bekend te zijn met feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte een voor het beoogde gebruik significant andere milieuhygiënische bodemkwaliteit zou hebben dan blijkt uit de resultaten van het/de hierna bedoelde onderzoek(en).
2. Verkoper heeft ten aanzien van het verkochte een vooronderzoek NEN 5725 uitgevoerd c.q. doen uitvoeren.
3. Voor zover dit vooronderzoek uitwijst dat het verkochte géén verdachte locatie is, is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 niet noodzakelijk.
4. Ingeval ten aanzien van het verkochte wél sprake is van een verdachte locatie is er wel noodzaak tot nader onderzoek en heeft verkoper een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en/of, ingeval van aanwezigheid van asbest, een bodemonderzoek NEN 5897 of 5707 laten uitvoeren. Het verkennend bodemonderzoek beschrijft de milieuhygiënische bodemkwaliteit aan de hand van de genormeerde stoffen als bedoeld in bijlage IIa van het Besluit activiteiten leefomgeving.
5. Gelet op de resultaten van voormeld(e) onderzoek(en) staat verkoper ervoor in dat het verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik.
6. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van de overdracht toch verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening van koper, tenzij het gaat om verontreiniging die van belang is voor het door koper beoogde gebruik én de omstandigheid dat deze niet reeds is gebleken vóór of bij de overdracht, het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van verkoper.
7. Onder milieuhygiënische bodemverontreiniging wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin, hout, bodemvreemd materiaal of andere restanten van bouwkundige aard, waarvan het niet bekend is dat deze stoffen door hun chemische eigenschappen schadelijk zijn voor de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Evenmin wordt daaronder verstaan: stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

ARTIKEL 12 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Onverminderd het bepaalde in de vorige artikelen staat verkoper ervoor in alle informatie met betrekking tot het verkochte aan koper te hebben gegeven die naar de geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper is ermee bekend dat hij op zijn beurt een informatieplicht heeft ten aanzien van het gekochte.

ARTIKEL 13 Overdracht van rechten

Het is koper niet toegestaan om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper, rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze verkoop samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Verkoper is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

ARTIKEL 14 Hoofdelijke aansprakelijkheid

In geval van twee of meer natuurlijke- of rechtspersonen die tezamen koper zijn, geldt dat ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk is voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

ARTIKEL 15 Geotechnisch onderzoek/sonderingsonderzoek

Het onderzoek naar de draagkracht van de grond dient door en voor rekening van koper plaats te vinden.

ARTIKEL 16 Bouwplicht

1. Koper is verplicht binnen 6 maanden na datum van notariële eigendomsoverdracht te starten met de op het verkochte te stichten bebouwing conform verleende omgevingsvergunning. Koper draagt zorg voor een tijdige aanvraag van de omgevingsvergunning. In bijzondere gevallen, ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders, kan deze termijn op verzoek worden verlengd met maximaal 6 maanden.
2. Binnen twee jaar na datum van notariële eigendomsoverdracht moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.
3. Ingeval van strijdigheid tussen de in lid 1 en lid 2 vermelde termijnen inzake de bouwplicht en eventuele in de omgevingsvergunning vermelde termijnen inzake de bouwplicht, prevaleren de termijnen uit de omgevingsvergunning.
4. Indien koper op enig moment voorziet niet tijdig met de bouw te kunnen starten danwel dat de bouw niet tijdig voltooid en gebruiksklaar zal zijn, dan treedt koper onverwijld in overleg met verkoper over de ontstane situatie. Op koper rust een inspanningsverplichting om in overleg met verkoper te komen tot een oplossing voor de ontstane situatie. Dit laat echter onverlet het bepaalde in de leden 5 t/m 7.
5. Indien de termijn voor aanvang van de bouw met meer dan 6 maanden is verstreken zonder dat de bouw is gestart, is koper verplicht om de onroerende zaak op eerste vordering aan de verkoper terug te leveren tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom. Verkoper is gerechtigd de waarborgsom zoals bedoeld in artikel 5 in te houden op de terug te betalen koopsom. Deze waarborgsom vervalt alsdan aan de gemeente. De terug levering geschiedt in de staat en toestand waarin de onroerende zaak zich bevond ten tijde van levering aan koper. Dat wil zeggen in dezelfde milieuhygiënische toestand als waarin koper de onroerende zaak in eigendom verkreeg, in onbebouwde staat, onvoorwaardelijk, niet bezwaard met hypotheek en/of beslagen of met inschrijvingen daarvan, niet bezwaard met kwalitatieve verplichting(en) of beperkte zakelijke rechten anders dan die welke reeds waren gevestigd op het moment van juridische levering aan koper, danwel bij die verkoop en levering zijn gevestigd ingevolge het bepaalde in de tussen partijen gesloten koopovereenkomst.
6. Verkoper is gerechtigd om op de in lid 5 bedoelde koopsom, tevens een bedrag groot maximaal 25% van de koopsom in te houden ter vergoeding van kosten, schade en rente indien de onroerende zaak niet in oorspronkelijke staat wordt terug geleverd, terwijl voor eventueel door koper verrichte werkzaamheden generlei vergoeding door verkoper verschuldigd is.
7. Alle kosten, lasten en belastingen samenhangende met de (terug)verkoop en levering komen geheel voor rekening van koper (in diens hoedanigheid van terugverkoper).

ARTIKEL 17 Nutsvoorzieningen

1. Het realiseren van de openbare nutsvoorzieningen, waarop koper ten behoeve van het hierbij verkochte kan aansluiten, is voor rekening en risico van de gemeente.
2. Het realiseren van de huisaansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven, alsmede eventuele vertraging hierin aan de kant van de nutsbedrijven, komt volledig voor rekening en risico van koper.

ARTIKEL 18 Verbod inzake storten puin, grond uit bouwput e.d. buiten eigen kavel

1. De uit de bouwput vrijkomende grond dient door koper op het eigen terrein te worden verwerkt. Overtollige grond dient door koper voor diens rekening te worden afgevoerd.
2. Het is koper niet toegestaan grond, puin-, afval- en/of bouwresten te storten danwel op te slaan buiten de eigen perceelsgrenzen. Evenmin is het koper toegestaan bouwmaterialen c.a., containers en/of bouwketen, al dan niet tijdelijk te plaatsen buiten de eigen perceelsgrenzen.

ARTIKEL 19 Zelf-bewoningsplicht

1. Koper verplicht zich de op de bouwkaavel te bouwen woning uitsluitend zelf met eventuele gezinsleden te zullen gebruiken en bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen verkopen, danwel te belasten met zakelijke gebruiksrechten of te verhuren, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten gunste van de gemeente Leudal van € 75.000,- (zegge: vijfenzeventigduizend euro), een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van schriftelijke ontheffing door de gemeente als bedoeld in lid 4 of indien er sprake is van een executoriale verkoop door een hypotheekhouder ingevolge 3:268 BW, ingeval van executoriale verkoop door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 vervalt nadat koper de desbetreffende woning gedurende 3 achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
4. De gemeente kan, na overlegging van bewijsstukken door koper, ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk door echtscheiding, beëindiging van het geregistreerd partnerschap danwel beëindiging van het notariële samenlevingscontract van koper;
 - d. verhuizing waartoe genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.
5. De hiervoor onder lid 1 opgenomen boete verbeurt koper na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn. De boete is ten behoeve van de gemeente onmiddellijk opeisbaar. De door de gemeente te lijden schade wordt onveranderlijk op de hoogte van de genoemde boete bepaald.

ARTIKEL 20 Ontbindende voorwaarden voor koper

1. Financieringsvoorbehoud

Koper is bevoegd de overeenkomst bij aangetekend schrijven te ontbinden binnen 8 weken na datum ondertekening van de overeenkomst door koper, indien hij/zij aantoonbaar bij minstens twee financieringsinstellingen geen hypothecaire lening, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en de daarop te realiseren bebouwing, onder naar de actuele situatie op de geldmarkt redelijk te achten voorwaarden, te kunnen verkrijgen. Voor het inroepen van deze ontbindende voorwaarde dient koper een aangetekend schrijven te richten aan verkoper vóór afloop van genoemde termijn.

2. Ontbinding in geval van milieuhygiënische bodemverontreiniging

- a. Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit zodanig is, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd, dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft koper het recht de overeenkomst bij aangetekend schrijven te ontbinden. Alsdan stelt koper de grond ter vrije beschikking van verkoper voor zover mogelijk in de toestand, waarin deze zich bevond ten tijde van het sluiten van de overeenkomst.
 - b. Onder milieuhygiënische bodemverontreiniging wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin, hout, bodemvreemd materiaal of andere restanten van bouwkundige aard, waarvan het niet bekend is dat deze stoffen door hun chemische eigenschappen schadelijk zijn voor de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Evenmin wordt daaronder verstaan: stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
3. Ingeval van ontbinding van de overeenkomst zoals bedoeld in dit artikel, zal verkoper de door koper betaalde waarborgsom onverwijld terugbetalen aan koper.

ARTIKEL 21 Ontbindende voorwaarden voor verkoper

1. Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is verkoper bevoegd de overeenkomst bij aangetekend schrijven te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Indien koper niet meewerkt aan de notariële levering op de uiterlijk overeengekomen transportdatum, dan is verkoper bevoegd de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven te ontbinden en vervalt voor verkoper iedere verplichting tot levering van het verkochte.
3. Ingeval van ontbinding van de overeenkomst zoals bedoeld in dit artikel vervalt de waarborgsom bedoeld in artikel 5 aan de gemeente en zal niet worden gerestitueerd aan koper.

ARTIKEL 22 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Een partij is in verzuim als zij – voor zover nodig na in gebreke te zijn gesteld - nalatig is of blijft aan haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen, zulks met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 6:81 t/m 6:83 BW. Voor zover de wet een ingebrekestelling vereist voor het intreden van het verzuim, dient deze ingebrekestelling schriftelijk te geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Een en ander voor zover daarvan in deze algemene voorwaarden of in de overeenkomst niet is afgeweken.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en is de wederpartij tevens bevoegd de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven te ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de juridische levering of op de voldoening van de koopsom dan verbeurt de nalatige partij tevens ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van 10% van de totale koopsom (excl. BTW). Voorzover de wederpartij meer schade lijdt, behoudt zij daarnaast het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

ARTIKEL 23 Strijdigheid met bepalingen in koopovereenkomst

Ingeval van strijdigheid tussen de bepalingen in deze Algemene voorwaarden en de bepalingen in de koopovereenkomst, prevaleren de bepalingen uit de koopovereenkomst.

ARTIKEL 24 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

1. Op de tussen partijen bestaande rechtsverhouding is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen partijen ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter.

