

MODEL KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Kampen**, gevestigd te Kampen, kantoorhoudende Burgemeester Berghuisplein 1, 8261 DD Kampen (correspondentieadres: postbus 5009, 8260 GA Kampen), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08216768, te dezen ingevolge artikel 3 jo. bijlage 5A onder 'privaatrecht / overeenkomsten en financiële verplichtingen' nr. 1 van de Mandaatregeling gemeente Kampen jo. art. 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. Bouwmeester, afdelingshoofd Ruimtelijke Realisatie, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen d.d. # met nummer #;

hierna te noemen: '**de Gemeente**';

en

2. #

hierna te noemen: '**Koper**';

de Gemeente en Koper hierna samen ook aan te duiden als: '**Partijen**'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente is eigenaar van het Verkochte (zoals hierna in artikel 1.1 gedefinieerd);
- B. Koper wenst het Verkochte te verwerven ten behoeve van de bouw van een woning;
- C. Met het oog op het Didam-arrest (Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft de Gemeente ruimte geboden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de koop van het Verkochte door middel van het organiseren van een openbare selectieprocedure. De uitkomst van deze selectieprocedure – die aanleiding vormt om deze overeenkomst te sluiten met Koper (het biedingsformulier van Koper is in kopie als bijlage toegevoegd en maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst) – heeft de Gemeente bekendgemaakt aan de deelnemers van de selectieprocedure, waarbij de Gemeente hun een termijn van twintig (20) kalenderdagen de gelegenheid heeft gegeven om op te komen tegen het voornemen tot het aangaan van deze overeenkomst met Koper. Deze termijn is op # verstreken zonder beroep of klacht verstreken, waardoor de Gemeente zich thans vrij acht het Verkochte aan Koper te verkopen;
- D. De Gemeente is bereid om het Verkochte aan Koper te verkopen en te leveren;
- E. Partijen zijn naar aanleiding van het voorgaande in overleg getreden en hebben overeenstemming bereikt;
- F. Partijen leggen de bereikte overeenstemming vast in deze overeenkomst,

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Paraaf Verkoper: _____

Paraaf Koper: _____

Partijen kunnen aan dit concept geen rechten ontleen. Deze overeenkomst komt pas tot stand na ondertekening door Partijen en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst (totstandkomingsvoorbehoud).

1. Verkochte

- 1.1. De Gemeente verkoopt aan Koper en Koper koopt van de Gemeente:
een perceel bouwterrein, gelegen aan de Zalkerdijk 39 B te 8276 AB Zalk, kadastraal bekend gemeente IJsselmuiden, sectie H, nummer 1456, ter grootte van (ongeveer) 1562 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening, ten behoeve van de bouw van een woning (hierna: 'het Verkochte').
- 1.2. Koper zal op het Verkochte de volgende bebouwing aanbrengen: een vrijstaande woning.

2. Koopsom

De koopsom voor het Verkochte bedraagt # (zegge: #), exclusief omzetbelasting. Er is sprake van een koop tegen kosten koper.

3. Notaris

De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van op #, ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris mr. # van notariskantoor #, gevestigd te #, kantooradres #, of diens plaatsvervanger/één der notarissen verbonden aan hetzelfde kantoor.

4. Toepasselijkheid Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze overeenkomst zijn de van 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken, niet zijnde bedrijventerreinen, Gemeente Kampen 2026', zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen op 18 augustus 2026 (hierna: 'Algemene verkoopvoorwaarden') van toepassing, tenzij daarvan uitdrukkelijk in deze overeenkomst door Partijen is afgeweken.

- 4.1. In afwijking van artikel 2.5 lid a van de Algemene verkoopvoorwaarden dient de notariële akte van levering te worden ondertekend binnen acht (8) weken na de datum waarop deze overeenkomst door Partijen is ondertekend.
Partijen verklaren de volgende bepalingen uit hoofdstuk 3 van de Algemene verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing:

- Artikel 3.1 (Bouwrijpe staat);
- Artikel 3.2 (Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond);
- Artikel 3.3 (Milieukundig onderzoek);
- Artikel 3.4 (Teruglevering Onroerende zaak);
- Artikel 3.5 (Recht van eerste koop);
- Artikel 3.6 (Anti-speculatiebeding);
- Artikel 3.7 (Zelfbewoningsplicht);
- Artikel 3.11 (Zekerheidstelling);
- Artikel 3.12 (Aanvullende (publiekrechtelijke) bepalingen);
- Artikel 3.13 (Aanleg/kosten inritten);
- Artikel 3.14 (Aanleg parkeerplaatsen);
- Artikel 3.16 (Onderhoud onbebouwde terreinen);
- Artikel 3.17 (Archeologie);
- Artikel 3.18 (Drainage);
- Artikel 3.19 (Opstalrecht voor kabels en leidingen).

Partijen kunnen aan dit concept geen rechten ontleen. Deze overeenkomst komt pas tot stand na ondertekening door Partijen en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst (totstandkomingsvoorbehoud).

- 4.2. Op grond van artikel 3.11 van de Algemene verkoopvoorwaarden is Koper gehouden binnen vier (4) weken na de datum van de ondertekening van deze koopovereenkomst een waarborgsom van # (10% van de koopsom) te voldoen dan wel een bankgarantie voor bedrag van # (10% van de koopsom) te doen stellen.
- 4.3. Artikel 3.12 lid a van de Algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing met dien verstande dat de Koper ook in overeenstemming met de bepalingen van het ter plaatse geldende beeldregieplan en kavelpaspoort dient te bouwen.
- 4.4. Ter uitvoering van artikel 3.14 lid a van de Algemene verkoopvoorwaarden is Koper verplicht om twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, te onderhouden en als zodanig te gebruiken.
- 4.5. Indien zowel artikel 3.5 als artikel 3.6 van de Algemene verkoopvoorwaarden op deze overeenkomst van toepassing zijn verklaard en de termijn van de zelfbewoningsplicht (artikel 3.7 lid b) op een later moment eindigt dan de termijn van het anti-speculatiebeding (artikel 3.6 lid a), geldt dat de termijn van het anti-speculatiebeding wordt verlengd tot en met het einde van de termijn van de zelfbewoningsplicht. In dat geval wordt de boete als bedoeld in artikel 3.6 lid d van de Algemene verkoopvoorwaarden voor iedere kalendermaand die is verstreken na eigendomsoverdracht verminderd met een evenredig deel, te berekenen als $1/(\text{totaal aantal maanden dat het anti-speculatiebeding inclusief verlenging geldt})$.
- 4.6. De hierna genoemde bedingen die onderdeel uitmaken van de Algemene verkoopvoorwaarden worden in het onderhavige geval in het geheel vervangen door de volgende bedingen, met dien verstande dat onder “de Onroerende zaak” het Verkochte wordt verstaan en dat “de Koopovereenkomst” deze overeenkomst is:
- Artikel 1.3 (Geldigheid), lid e luidt: ‘De Gemeente behoudt zich het recht voor de Algemene verkoopvoorwaarden eenzijdig te wijzigen. Indien de Gemeente daartoe overgaat zal zij de Koper daarvan redelijke tijd vooraf op de hoogte stellen en tegelijkertijd de Koper op de hoogte stellen van zijn recht om de Koopovereenkomst te ontbinden als hij de gewijzigde voorwaarde(n) niet accepteert.’
 - Artikel 1.11 (Toepasselijk recht, geschillenregeling), lid b luidt: ‘Eventuele geschillen die naar aanleiding van de Koopovereenkomst ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Overijssel, locatie Zwolle. Indien op grond van de wet een andere rechter bevoegd is, stelt de Gemeente Koper in de gelegenheid om, binnen één maand nadat de Gemeente schriftelijk zijn voornemen kenbaar heeft gemaakt om het geschil bij de rechtbank Overijssel, locatie Zwolle aanhangig te maken, te kiezen voor beslechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter. Voordat Partijen een geschil voorleggen aan de rechter, proberen zij eerst met elkaar tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te komen.’
 - Artikel 2.4 (Betaling Koopsom, kosten, lasten en belastingen), lid d luidt: ‘Indien betaling van de Koopsom, tezamen met de door Koper verschuldigde kosten, lasten en belastingen als bedoeld in lid b en lid c, niet heeft plaatsgevonden op de onder a bedoelde dag, is de Koper in verzuim.’
 - Artikel 3.3 (Milieukundig onderzoek), lid d luidt: ‘Het risico van bodemverontreiniging, die niet is gebleken uit het verkennend bodemonderzoek, berust bij de Koper. De Gemeente is

Partijen kunnen aan dit concept geen rechten ontleen. Deze overeenkomst komt pas tot stand na ondertekening door Partijen en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst (totstandkomingsvoorbehoud).

niet aansprakelijk voor en niet gehouden tot sanering van een dergelijke bodemverontreiniging die niet uit het bodemonderzoek is gebleken.'

- Artikel 3.11 (Aanvullende (publiekrechtelijke) bepalingen), lid i luidt: 'Koper is gehouden tot vergoeding en/of herstel van schade, welke aan eigendommen van de Gemeente en/of derden wordt toegebracht als gevolg van de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden en de overige in de Koopovereenkomst vermelde werken en werkzaamheden tot het moment dat de (laatste) opstal(len) op de Onroerende zaak is/zijn opgeleverd. Koper dient te zorgen voor een verzekering ter zake. Indien voornoemde schade is toegebracht door de Gemeente of door een persoon of zaak waarvoor de Gemeente aansprakelijk is, is de Koper slechts gehouden tot vergoeding en/of herstel voor zover hij daartoe op grond van de wet verplicht zou zijn.'

5. Gebruiksplicht kavelpaspoort

- 5.1. Koper verplicht zich het door de Gemeente opgestelde kavelpaspoort als leidend kader te hanteren bij alle ruimtelijke, bouwkundige en stedenbouwkundige planvorming met betrekking tot het Verkochte.
- 5.2. Koper zal geen plannen ontwikkelen, indienen of uitvoeren die afwijken van de in het kavelpaspoort opgenomen uitgangspunten, tenzij Verkoper voorafgaand en schriftelijk toestemming heeft verleend. Het kavelpaspoort vormt een contractuele verplichting tussen partijen; indien sprake is van strijdigheid tussen het kavelpaspoort en publiekrechtelijke regelgeving, prevaleert de publiekrechtelijke regelgeving, zonder dat dit Koper ontslaat van de verplichting om binnen de publiekrechtelijke kaders zoveel mogelijk conform het kavelpaspoort te handelen, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 6. Bijzondere bepaling inzake het realiseren en in stand houden van één woning.

6. Bijzondere bepaling inzake het realiseren en in stand houden van één woning

- 6.1. Koper verbindt zich jegens de Gemeente, die deze verbintenis aanvaardt, tot het realiseren en in stand houden van één woning op het Verkochte.

6.2. Verbod op het realiseren van een tweede woning

Het is Koper verboden om op het Verkochte:

- een tweede woning te realiseren;
- een omgevingsvergunning aan te vragen voor een tweede woning;
- bouwkundige of juridische splitsing toe te passen die leidt tot extra zelfstandige woonruimten;
- interne scheidingen aan te brengen die feitelijk of juridisch leiden tot zelfstandigheid van woonruimten, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, die aan deze toestemming voorwaarden kan verbinden.

6.3. Kwalitatieve verplichting

Partijen zijn overeengekomen de hiervoor in dit artikel vervatte verplichtingen te vestigen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 BW, voor zover die bestaan uit een dulden of een niet doen, zodat deze verplichtingen blijven rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

6.4. Kettingbeding

Partijen kunnen aan dit concept geen rechten ontleen. Deze overeenkomst komt pas tot stand na ondertekening door Partijen en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst (totstandkomingsvoorbehoud).

In verband met het bovenstaande zijn Partijen overeengekomen de hiervoor omschreven verplichtingen, voor zover die niet bestaan uit een dulden of een niet doen en daardoor dus niet in de vorm van een kwalitatieve verplichting kunnen worden opgenomen, alsook de boeteregeling zoals hierna omschreven onder 6.5, in de vorm van een kettingbeding op te leggen aan Koper, inhoudende de verplichting voor Koper de hiervoor bedoelde verplichtingen bij wijze van derdenbeding integraal op te leggen aan elke opvolger in de eigendom, dan wel bij overdracht van het Verkochte, alsmede bij het daarop verlenen van een zakelijk recht, aan zijn rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en deze verplichtingen in de akte van levering of de akte waarin het zakelijk recht wordt verleend woordelijk op te nemen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

6.5. Boeteregeling

Ingeval Koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het Verkochte heeft verkregen, de verplichtingen hiervoor omschreven niet nakomt is Koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het Verkochte heeft verkregen aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van honderdduizend euro (€ 100.000,-), te vermeerderen met duizend euro (€ 1.000,-) voor elke dag dat hij in gebreke is, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming te verlangen.

7. Afstand van aanspraak op nadeelcompensatie

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Bestemmingsplan Zalk, Erf 4' bepaalt dat terzake van het Verkochte realisatie van één of twee woningen is toegestaan.

Echter, vanwege:

1. de ligging van het Verkochte binnen de beschermingszone A en B van de waterkering (Zalkerdijk);
 2. het hoogteverschil van de waterkering (Zalkerdijk) ten opzichte van het Verkochte;
 3. de complexe ontsluiting van het Verkochte op de openbare weg, zoals de dijkinrit en taludtrap;
 4. de beperkte gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden en daarmee de ruimtelijke invulling van het Verkochte; en
 5. het feit dat realisatie van één woning beter aansluit bij de bebouwingskarakteristiek langs de Zalkerdijk,
- heeft de Gemeente naar aanleiding van nadere stedenbouwkundige en technische afweging gekozen voor de uitgifte van het Verkochte ten behoeve van het realiseren en in stand houden van één woning.

Koper is ervan op de hoogte dat de Gemeente medewerking zal verlenen aan de aanpassing van het betreffende omgevingsplan dan wel de vaststelling van een nieuw omgevingsplan waardoor op het Verkochte slechts het realiseren en in stand houden van één woning zal zijn toegestaan. Koper verklaart geen gebruik te zullen maken van de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij de terinzagelegging van het ontwerp van het omgevingsplan waarin de genoemde aanpassing is opgenomen, enkel voor zover deze zienswijzen zich richten tegen de genoemde aanpassing. Tevens verklaart Koper af te zien van het indienen van beroep tegen het besluit waarmee het omgevingsplan waarin de genoemde aanpassing is opgenomen zal worden vastgesteld, enkel voor zover beroepsgronden zich richten tegen de genoemde aanpassing.

Koper verklaart hierbij, voor zover rechtens mogelijk, afstand te doen van enig recht op nadeelcompensatie als bedoeld in titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en in afdeling 15.1 van de Omgevingswet, voor zover de gestelde schade voortvloeit uit de beperking van de ruimtelijke ontwikkeling, namelijk het realiseren van één woning op het Verkochte, aangezien deze schade voor Koper voorzienbaar was ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst.

Partijen kunnen aan dit concept geen rechten ontleen. Deze overeenkomst komt pas tot stand na ondertekening door Partijen en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst (totstandkomingsvoorbehoud).

Deze afstandsverklaring laat onverlet dat de Gemeente gehouden blijft een evenredigheidstoets uit te voeren als bedoeld in artikel 3:4 Awb. Indien toepassing van deze afstandsverklaring in een concreet geval zou leiden tot een onevenredige benadeling van Koper, kan Koper alsnog aanspraak maken op nadeelcompensatie voor zover dit uit de evenredigheidstoets voortvloeit. Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij zich bewust is van de inhoud en gevolgen van deze afstandsverklaring en dat hij deze verklaring heeft afgelegd na voldoende gelegenheid tot het inwinnen van juridisch advies.

8. Erfafscheiding, wadi-greppel

- 8.1. Koper is verplicht het Verkochte met een haag af te scheiden en afgescheiden te houden, een en ander ten genoegen van Verkoper. De kosten van de aanleg, het onderhouden, herstellen en vervangen van erfafscheidingen komen voor rekening van Koper.
- 8.2. Koper is verplicht de aan de ongeveer westzijde van het Verkochte aanwezige wadi-greppel ten genoegen van Verkoper te onderhouden en in stand te houden.
- 8.3. Bij niet-nakoming van de in leden 6.1 en 6.2 genoemde verplichting(en) is Koper per overtreden verplichting een direct opeisbare boete verschuldigd aan Verkoper van € 100, - voor elke dag dat de Koper in gebreke is, onverminderd het recht van Verkoper op aanvullende schadevergoeding te vorderen en/of nakoming te verlangen.
- 8.4. Artikel 2.9 van de Algemene verkoopvoorwaarden is op het bepaalde in dit artikel van toepassing.

9. Belemmeringenwet Privaatrecht

Uit de openbare registers (zie bijgevoegde Eigendomsinformatie Kadaster) blijkt dat het Verkochte deels is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- Enexis Netbeheer B.V., statutair gevestigd te 's- Hertogenbosch;
- de gemeente Kampen.

10. Aantekeningen

Blijkens kadasterinformatie d.d. 18 augustus 2026 zijn er geen beperkingen bekend in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

11. Stukken

Koper heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- het Beeldregieplan 'Erf 4 & 5' Zalk;
- het document 'Beschermingszones waterkering';
- het kavelpaspoort (versie 5 augustus 2026);
- het memo 'Uitleg woonvormen: meergeneratiewoning, kangoeroewoning en alternatieven' d.d. 4 augustus 2026.

12. Slotbepalingen

- 12.1. Indien ter uitvoering van deze overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het beslissingsbevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in deze overeenkomst of de Algemene verkoopvoorwaarden.
- 12.2. Deze overeenkomst komt niet eerder tot stand (ook niet voorwaardelijk) dan nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft besloten tot het aangaan van deze

Partijen kunnen aan dit concept geen rechten ontleen. Deze overeenkomst komt pas tot stand na ondertekening door Partijen en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst (totstandkomingsvoorbehoud).

overeenkomst, en de overeenkomst bevoegdelyk door Partijen is ondertekend (totstandkomingsvoorbehoud).

- 12.3. Deze overeenkomst behelst een volledige weergave van de tussen Partijen gemaakte afspraken en vervangt alle eerdere afspraken tussen Partijen met betrekking tot de (ver)koop.
- 12.4. Besluiten tot wijziging van deze overeenkomst zijn pas rechtsgeldig, indien zij schriftelijk tot stand zijn gekomen en door Partijen zijn ondertekend.
- 12.5. Indien één of meerdere van de bepalingen uit deze overeenkomst niet geldend kunnen worden gemaakt, laat dit deze overeenkomst voor het overige onverminderd in stand. Partijen zullen in dat geval de leemte die alsdan ontstaat, opvullen door een wel toegestane en geldend te maken bepaling, die het meest aansluit bij de niet geldend te maken bepaling.

13. Bijlagen

De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Alle bijlagen zijn als zodanig door beide Partijen gewaarmerkt. Voor zover de inhoud van de bijlagen in strijd is met het bepaalde in deze overeenkomst, prevaleren de bepalingen in deze overeenkomst.

- **Bijlage 1:** situatietekening d.d. Rev. 30-07-2026, nummer I-40-339032;
- **Bijlage 2:** 'Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken, niet zijnde bedrijventerreinen, Gemeente Kampen 2026';
- **Bijlage 3:** Eigendomsinformatie Kadaster d.d. 18 augustus 2026;
- **Bijlage 4:** Beeldregieplan 'Erf 4 & 5' Zalk – november 2023;
- **Bijlage 5:** Document 'Beschermingszones waterkering';
- **Bijlage 6:** Kavelpaspoort (versie 5 augustus 2026);
- **Bijlage 7:** Memo 'Uitleg woonvormen: meergeneratiewoning, kangoeroewoning en alternatieven' d.d. 4 augustus 2026;
- **Bijlage 8:** Kopie biedingsformulier Koper.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot ondertekend.

Verkoper

Plaats: Kampen

Datum:

.....

Koper

Plaats:

Datum:

.....