

OPENBARE BIEDPROCEDURE BOUWKAVEL AAN DE ZALKERDIJK 39 B TE 8276 AB ZALK

1. ALGEMEEN

Bouwkavel

Gemeente Kampen biedt een bouwkavel te koop aan voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Zalkerdijk 39 B te 8276 AB Zalk. Hiervoor schrijft de gemeente een openbare biedprocedure uit. Op deze manier kunnen alle geïnteresseerden via een toetsbare en transparante selectieprocedure meedingen.

Bouwplan

Op de bouwkavel kan een bouwplan worden gerealiseerd waarbij meerdere huishoudens binnen één woning kunnen samenleven, zoals bijvoorbeeld een kangoeroewoning of een meergeneratiewoning. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bij dit document behorende memo 'Uitleg woonvormen: meergeneratiewoning, kangoeroewoning en alternatieven'.

Het betreffende bouwplan moet gerealiseerd worden in overeenstemming met het kavelpaspoort en de stedenbouwkundige verkavelingstekening zoals opgenomen in het kavelpaspoort, en dient ook overigens te passen binnen het Beeldregieplan 'Erf 4 & 5' Zalk.

2. DOCUMENT OPENBARE BIEDPROCEDURE

In dit document wordt de openbare biedprocedure (inclusief de gunningsprocedure) voor de verkoop van de bouwkavel aan de Zalkerdijk 39 B te 8276 AB Zalk nader omschreven. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in dit document en alle overige verkoopdocumentatie anderszins, prevaleert het bepaalde in het dit document.

2.1. Definities

In dit document hebben onderstaande aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt:

- Akte van levering: de notariële akte waarin de overdracht van de bouwkavel wordt geregeld. Deze akte wordt bij de notaris opgemaakt en ondertekend.
- Bieding: een schriftelijk aanbod om de bouwkavel, eventueel aangevuld met een financieringsvoorbehoud, te kopen.
- Biedingsformulier: het document verstrekt door de gemeente, waarmee een gegadigde een formeel en eenmalig bod uitbrengt op de bouwkavel.
- Bod: een voorstel tot een geldbedrag dat een gegadigde uitbrengt om de bouwkavel te verkrijgen. Dit bod is exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, berekend naar een tarief van 21%.
- Bouwkavel: 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 bij dit document behorende situatietekening.

- Definitieve gunning: het proces waarbij door de gemeente met de koper een koopovereenkomst voor de bouwkel gesloten wordt, en de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden wanneer aan de voorbehouden zoals in dit document genoemd, is voldaan. Onderdeel van dit proces is het sluiten van een reserveringsovereenkomst.
- Eigendomsoverdracht: juridische overgang van de eigendom van de bouwkel door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers van het Kadaster.
- Gegadigde: een natuurlijk persoon die een bod op de bouwkel uitbrengt of voorbereidt.
- Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Kampen, gevestigd te Kampen, kantoorhoudende Burgemeester Berghuisplein 1, 8261 DD te Kampen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08216768.
- Kavelpaspoort: een document waarin gedetailleerde informatie over de bouwkel is vastgelegd. Het bevat onder andere de afmetingen en ligging van de bouwkel, en instructieregels en overige voorschriften, mogelijkheden voor bebouwing, zoals maximale bouwhoogte en oppervlakte.
- Koopovereenkomst: de overeenkomst, waarbij de gemeente de bouwkel verkoopt of heeft verkocht aan koper, die de bouwkel koopt of heeft gekocht van de gemeente.
- Koper: degene met wie op basis van de gunningscriteria een koopovereenkomst voor de bouwkel gesloten wordt.
- Reserveringsnemer: degene met wie op basis van de gunningscriteria een reserveringsovereenkomst voor de bouwkel gesloten wordt.
- Reserveringsovereenkomst: de overeenkomst, waarbij de reserveringsnemer gedurende de in de reserveringsovereenkomst genoemde periode exclusiviteit geniet ten aanzien van de bouwkel, mogelijk resulterend in een koopovereenkomst met de gemeente.
- Voorlopige gunning: het proces waarbij op basis van de gunningscriteria de gegadigde wordt vastgesteld met wie een koopovereenkomst voor de bouwkel gesloten wordt, maar nog niet door de gemeente vastgesteld is dat aan de voorbehouden zoals in dit document genoemd, is voldaan.

3. BIEDPROCEDURE

3.1. Algemeen

Tijdens deze biedprocedure kan een gegadigde schriftelijk een bod uitbrengen op de bouwkel.

De gegadigde die het hoogste bod uitbrengt, is de partij waar de gemeente in beginsel een koopovereenkomst mee sluit. De gemeente houdt zich het recht voor, op ieder door haar gewenst tijdstip, de biedprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen. De gemeente is op geen enkele wijze gebonden aan bepaalde marktpartijen, noch heeft zij een voorkeur voor bestaande of nieuwe marktpartijen.

Gegadigden die een bod willen uitbrengen worden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen over de door de gemeente opgestelde documenten, waaronder een model koopovereenkomst (concept).

Als een gegadigde vragen en/of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze biedprocedure, dient hij/zij deze uiterlijk op 23 september 2026 per e-mail te verzenden naar afd. Ruimtelijke Realisatie van gemeente Kampen, mailadres: vastgoeduitgifte@kampen.nl, onder vermelding van **Biedprocedure Zalkerdijk 39 B, Zalk**.

De gemeente start de biedprocedure met publicatie ervan in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website (www.kampen.nl/bekendmakingen) en in het huis-aan-huisblad De Brug in de maand augustus **2026**.

3.2. Tijdlijn

De openbare biedprocedure verloopt volledig schriftelijk en bestaat uit de hierna beschreven fasen. Alle communicatie dient uitsluitend via e-mail te verlopen, tenzij anders aangegeven.

	Fase	Omschrijving	Termijn
1	Publicatie, informatie	Openbaar maken biedprocedure	augustus 2026
2	Bezichtiging	De bouwkavel is vrij te bezichtigen	augustus 2026
3	Vragensessie en beantwoording vragen	Indienen vragen per e-mail (beantwoording vragen binnen 1 week)	Uiterlijk op 23 september 2026
4	Indiening biedingen	Uiterste datum en tijdstip indiening bod	1 oktober 2026 om 16:00 uur
5	Opening biedingen	Proces-verbaal notaris	2 oktober 2026 om 9:00 uur
6	Proces voorlopige gunning	Schriftelijke mededeling aan gegadigde(n)	Terstond na het proces-verbaal van de notaris op 2 oktober 2026
7	Proces definitieve gunning	Reserveringsovereenkomst, koopovereenkomst	Reservering gaat in op de datum van ondertekening van de reserveringsovereenkomst. Na de reserveringsperiode ondertekening van de koopovereenkomst
8	Eigendomsoverdracht	Akte van levering	Binnen 8 weken na ondertekening van de koopovereenkomst

3.3. Wijze van uitbrengen van een bieding

1. De termijn voor het uitbrengen van een bieding sluit op **donderdag 1 oktober 2026 om 16:00 uur**. Te laat ontvangen biedingen worden zonder nader bericht uitgesloten.
2. Biedingen moeten schriftelijk worden uitgebracht door het invullen en ondertekenen van het biedingsformulier. Het formulier dient volledig ingevuld, samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de gegadigde(n) in een **gesloten enveloppe**, met vermelding **Biedingsformulier Zalkerdijk 39 B, Zalk**, uiterlijk op **donderdag 1 oktober om 16:00 uur** te zijn ingediend bij het notaris kantoor **Het Notarieel Kampen**, gevestigd aan de **IJsseldijk 1, 8266 AD te Kampen**. Indien mogelijk zal een ontvangstbevestiging worden afgegeven. Andere mogelijkheden wat betreft indiening worden door de gemeente niet geaccepteerd.
3. Een uitgebrachte bieding kan na indiening niet meer worden gewijzigd of ingetrokken.

4. De biedingen zullen op **vrijdag 2 oktober 2026 om 9:00 uur**, in aanwezigheid van een medewerker van onderdeel Vastgoedzaken (afdeling Ruimtelijke Realisatie) van de gemeente, in een besloten zitting, worden geopend door een aan het notariskantoor **Het Notarieel Kampen** verbonden notaris, die van de opening van deze biedingen een proces-verbaal zal opmaken. Uit het proces-verbaal zal door middel van een rangvolgorde blijken aan welke gegadigde de voorlopige gunning plaatsvindt. **Het Notarieel Kampen** zal bij deze openbare biedprocedure als projectnotaris optreden.

3.4. Minimumvereisten voor het bod

Een bieding is alleen geldig als aan alle onderstaande cumulatieve voorwaarden is voldaan:

1. De bieding dient in euro's te zijn.
2. De bieding dient exclusief belastingen te zijn.
3. De minimale biedprijs bedraagt **€ 512.360,-**, zegge: **vijfhonderdthalfduizend driehonderdzesentwintig euro**, exclusief 21% omzetbelasting en kosten koper. Een bieding onder de minimumprijs wordt niet in behandeling genomen.
4. Een bieding die gerelateerd is aan een ander bod, zoals bijvoorbeeld '€ 5.000,00 boven de hoogste bieding' is niet geldig.
5. De bieding is onvoorwaardelijk, met dien verstande dat alleen een voorbehoud van financiering als ontbindende voorwaarde is toegestaan.
6. Ingeval van een financieringsvoorbehoud vermeldt de gegadigde bij zijn/haar bieding het bedrag waarvoor hij/zij financiering wenst te verkrijgen onder de bij de grote geldverstrekking instellingen gebruikelijke voorwaarden.

3.5. Uitsluitingsgronden

Een gegadigde wordt uitgesloten bij:

1. Faillissement of wettelijke schuldsanering.
2. Onjuiste of onvolledige informatieverstrekking in de inschrijving.

3.6. Bekendheid, instemming voorwaarden

De gegadigde is bekend:

- Met de woonbestemming van de bouwkafeel.
- Met de inhoud van de memo 'Uitleg woonvormen: meergeneratiewoning, kangoeroewoning en alternatieven'.
- Dat de koopsom van de bouwkafeel belast is 21% omzetbelasting.
- Dat de verkrijging van de bouwkafeel vrijgesteld is van de heffing van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Door inschrijving verklaart de gegadigde dat hij/zij instemt met de voorwaarden en inhoud van:

- De situatietekening.
- De model reserveringsovereenkomst (concept).
- De model koopovereenkomst (concept).
- De van de toepassing zijnde 'Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken niet zijnde bedrijventerreinen, Gemeente Kampen 2026'.
- De naast, in aanvulling op of in afwijking van gemelde Algemene verkoopvoorwaarden bijzondere bepalingen die als zodanig in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- Het beeldregieplan 'Erf 4 & 5' Zalk.
- Het document 'Beschermingszones waterkering'.
- Het kavelpaspoort.

4. VOORLOPIGE GUNNING

4.1. Gunningscriteria en voorlopige gunning

De voorlopige gunning geschiedt door de gemeente aan de gegadigde die:

- de hoogste bieding heeft uitgebracht;

echter, wanneer er sprake is van gelijke biedingen, zal de voorlopige gunning plaatsvinden aan de gegadigde op basis van:
- het minst hoge bedrag voor het voorbehoud van financiering als vermeld in de bieding;

en wanneer er op basis daarvan nog steeds sprake is van gelijke biedingen, zal de voorlopige gunning plaatsvinden aan de gegadigde op basis van:
- een loting waarbij de in 3.3. bedoelde notaris zal vaststellen aan wie van de overgebleven gegadigden de voorlopige gunning zal plaatsvinden.

4.2. Kennisgeving resultaat van de voorlopige gunning

Alle gegadigden worden binnen twee (2) werkdagen na de voorlopige gunning in kennis gesteld over het resultaat van de voorlopige gunning. Na de voorlopige gunning zal het proces om tot een definitieve gunning te kunnen overgaan, worden opgestart.

5. DEFINITIEVE GUNNING

Het proces van de definitieve gunning door de gemeente verloopt als volgt:

Reserveringsovereenkomst

1. Aan de reserveringsnemer wordt ter ondertekening aangeboden een reserveringsovereenkomst. De reservering gaat in op de datum van ondertekening van de reserveringsovereenkomst door de gemeente en duurt maximaal vier (4) maanden.
2. Gedurende de looptijd van de reserveringsovereenkomst is de reserveringsnemer aan de gemeente voor de reservering van de bouwkael een vergoeding verschuldigd van € 1.000,-, zegge duizend euro. Deze vergoeding wordt vermeerderd met 21% omzetbelasting. De gemeente stuurt hiervoor een factuur aan de reserveringsnemer tezamen met de door hem/haar te ondertekenen reserveringsovereenkomst.
3. De reserveringsovereenkomst komt alleen tot stand als deze binnen dertig (30) dagen na de datum van toezending door de gemeente, is ondertekend door de reserveringsnemer en geretourneerd aan de gemeente én de reserveringsnemer de hiervoor onder 2. bedoelde factuur volledig heeft betaald. Mocht de reserveringsovereenkomst niet binnen de genoemde termijn ondertekend zijn door de reserveringsnemer zijn terugontvangen door de gemeente dan wel dat de hiervoor onder 2. bedoelde factuur niet (of niet volledig) is voldaan, dan vervalt deze reserveringsovereenkomst en daarmee alle verdere rechten van de reserveringsnemer tot reservering van de bouwkael. De gemeente is dan vrij om met de volgende gegadigde als vermeld in het onder 3.3.4 bedoelde proces-verbaal een reserveringsovereenkomst aan te gaan, zonder gehouden te zijn tot enige vorm van schadevergoeding, vergoeding van kosten, enzovoort.
4. Als de reserveringsnemer na ondertekening en betaling van de hiervoor onder 2. bedoelde factuur alsnog afziet van de bouwkael of dat de gemeente de reserveringsovereenkomst op grond van de onderhavige reserveringsovereenkomst ontbindt, dan vervalt de betaalde vergoeding en omzetbelasting aan de gemeente ter compensatie van de door haar in deze gemaakte kosten.

5. Als de gemeente met betrekking tot de bouwka­vel een koopovereenkomst met de reserveringsnemer aangaat en deze de bouwka­vel ook daadwerkelijk in eigendom verkrijgt, wordt de betaalde vergoeding te zijner tijd ter gelegenheid van de akte van levering op de nota van afrekening van de notaris in mindering gebracht op de koopsom voor de bouwka­vel.
6. Het kan zijn dat er meer tijd nodig is voor de planvorming en/of het verkrijgen van financiering. De reserveringsperiode (van vier (4) maanden) van de reserveringsovereenkomst kan op schriftelijk verzoek van de reserveringsnemer, onder overlegging van gemotiveerde redenen met bijbehorende bewijsstukken, éénmalig met maximaal twee (2) maanden worden verlengd, mits de gemeente daarmee instemt. De gemeente zal haar instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als de gemeente met het uitstel instemt, is de reserveringsnemer een extra vergoeding verschuldigd aan de gemeente van € 500,00, zegge: vijf­honderd euro, per maand. Dit bedrag wordt eveneens vermeerderd met omzetbelasting. In afwijking van het bepaalde onder 5. wordt deze extra vergoeding **niet** verrekend met de te betalen koopsom voor de bouwka­vel.
7. Gedurende de reserveringsperiode dient de reserveringsnemer onder meer te onderzoeken of het voor hem/haar financieel haalbaar is de bouwka­vel te kopen, daarop het door de reserveringsnemer beoogde bouwplan te realiseren en met een door de gemeente beoordeeld en geaccepteerd ontwerp van zijn/haar bouwplan te komen.
8. Als de reserveringsnemer tijdens de reserveringsperiode wettelijke schuldsanering heeft aangevraagd of in staat van faillissement wordt verklaard, ontbindt de gemeente de reserveringsovereenkomst zonder gehouden te zijn tot enige vorm van schadevergoeding, vergoeding van kosten, enzovoort.

Vereisten bouwplan

9. De reserveringsnemer verplicht zich uiterlijk twee (2) maanden vóór het einde van de reserveringsperiode van de reserveringsovereenkomst een bouwplan voor de bouwka­vel in te dienen bij de gemeente. Het bouwplan wordt opgesteld en ingediend voor eigen rekening en risico van de reserveringsnemer.
10. Het bouwplan wordt door de gemeente beoordeeld aan de hand van:
 - a. het vigerende omgevingsplan; én
 - b. het Beeldregieplan 'Erf 4 & 5' Zalk; én
 - c. het voor de bouwka­vel opgestelde kavelpaspoort.
 Een door de gemeente geaccepteerd bouwplan (voorzien van de verklaring "goedgekeurd vooroverleg bouwplan") is een voorwaarde om tot verkoop door de gemeente van de bouwka­vel aan de reserveringsnemer koper over te kunnen gaan.

Vervolg: de koopovereenkomst

11. De reserveringsnemer dient binnen de reserveringsperiode van de reserveringsovereenkomst schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken dat hij/zij de bouwka­vel wenst te kopen én dat hij/zij het bouwplan (voorzien van de verklaring "goedgekeurd vooroverleg bouwplan") zal realiseren op de bouwka­vel. Een andere naam dan die van de reserveringsnemer als koper wordt door de gemeente niet geaccepteerd op straffe van uitsluiting van de reserveringsnemer van de verdere procedure, zonder dat de gemeente gehouden is tot enige vorm van schadevergoeding, vergoeding van kosten enzovoort aan de reserveringsnemer.
12. Het onder 11. bedoelde bericht, is een aan **vastgoeduitgifte@kampen.nl** gerichte email.
13. Vervolgens stelt de gemeente de koopovereenkomst (waarvan een model koopovereenkomst (concept)) bij de onderhavige documenten is gevoegd) met betrekking tot de bouwka­vel op en zendt deze aan de koper; deze koopovereenkomst is onder voorbehoud van goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders. Binnen twee (2) weken na de verzenddatum van de koopovereenkomst door de gemeente aan de koper dient deze (koper) de koopovereenkomst te ondertekenen én te retourneren aan de gemeente. De koper is alsdan vrij om niet op de aangeboden koopovereenkomst in te gaan, in welk geval de gemeente na verloop van deze periode van twee (2) weken volledig vrij is om ten aanzien van de bouwka­vel met de volgende gegadigde(n) als vermeld als vermeld in het onder 3.3.4 bedoelde proces-verbaal te contracteren. Zo ook bij niet- of niet-tijdige terugzending van de

ondertekende koopovereenkomst vervalt de koopovereenkomst van rechtswege, en is de gemeente vrij om over de bouwkaavel te beschikken.

14. Besluitvorming door de gemeente of definitieve gunning aan de koper kan plaatsvinden, is binnen een termijn van zes (6) weken na de datum van de ondertekening van de koopovereenkomst door de koper en de gemeente. Echter, als binnen deze termijn besloten wordt geen koopovereenkomst te sluiten eindigt hier het definitieve gunningsproces.
15. Na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen moet de akte van levering binnen acht (8) weken bij de notaris worden gepasseerd. Als de koper niet binnen vier (4) weken vóór de eigendomsoverdracht een notaris aanwijst, kiest de gemeente een notaris.

Als er in het bovenstaande proces niet tot definitieve gunning wordt overgegaan, behoudt de gemeente zich het recht voor om met de gegadigde die direct onder de koper is opgenomen in de rangvolgorde als vermeld als vermeld in het onder 3.3.4 bedoelde proces-verbaal een proces tot definitieve gunning te starten, indien dit onder dezelfde voorwaarden geschiedt als deze gegadigde in zijn/haar bieding had opgenomen.

5. TERMIJNEN

5.1. Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is van toepassing.

5.2. Kort geding en standstill termijn

1. Als een gegadigde het niet eens is met een (afwijzende) gunningsbeslissing, kan hij /zij binnen een termijn van twintig (20) kalenderdagen een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle. Tijdens deze termijn geldt een 'standstill'. De opschortende termijn is een contractuele vervalltermijn. Dat wil zeggen, dat als de gegadigde niet binnen de genoemde termijn na de datum van bekendmaking van de gunningsbeslissing een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de rechten zijn vervallen om tegen die gunningsbeslissing in rechte op te komen. De gemeente is dan vrij een overeenkomst te sluiten met een andere gegadigde.
2. Een gegadigde kan alleen opkomen tegen een besluit dat betrekking heeft op de eigen inschrijving. Een eenmaal afgewezen gegadigde kan daarom niet (blijven) opkomen tegen inschrijving van een andere gegadigde later in de biedprocedure.

6. TOTSTANDKOMINGSVOORBEHOUD

In deze biedprocedure geldt het volgende totstandkomingsvoorbehoud:

Op basis van de voorlopige gunning zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente besluiten over het al dan niet aangaan van een koopovereenkomst voor de bouwkaavel. Een koopovereenkomst komt **niet** tot stand (ook niet voorwaardelijk) tot het moment dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente daartoe heeft besloten.

7. OVERIG

- Deelname aan deze biedprocedure schept geen recht op gunning, onderhandeling of enige andere vorm van medewerking.
- De kosten die de gegadigde maakt in het kader van deelname aan deze biedprocedure komen volledig voor rekening van de gegadigde.

- De informatie in dit document is met zorg samengesteld. De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuistheden of onvolledigheden. Gegadigden worden geacht zelfstandig onderzoek te doen.

Bijlagen:

1. Biedingsformulier
2. Situatietekening
3. Model reserveringsovereenkomst (concept)
4. Model koopovereenkomst (concept)
5. 'Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken niet zijnde bedrijventerreinen, Gemeente Kampen 2026'
6. Document 'Beschermingszones waterkering'
7. Memo 'Uitleg woonvormen: meergeneratiewoning, kangoeroewoning en alternatieven'
8. Beeldregieplan 'Erf 4 & 5' Zalk
9. Kavelpaspoort