

BIJLAGE 5 – MEMO INZAKE KOOPOVEREENKOMST

Datum 27 september 2021

Betreft Aanvullende voorwaarden Koopovereenkomst

Door middel van de Ontwikkelcompetitie Den Burg Marsersf vraagt de gemeente Texel de markt een voorstel en grondbieding te doen voor het verkrijgen van de ontwikkelpositie c.q. de verkoop van het Marsersf als onderdeel van de Buurtschap de Tuunen (Den Burg Oost). Het betreft een verkoop van grond onder ruimtelijke, programmatische en procesmatige voorwaarden. Op basis van het door Gegadigden in fase 1 in te dienen voorstel worden maximaal drie (3) partijen doorgelaten naar fase 2. Deelnemende partijen aan fase 2 wordt gevraagd een aanbieding te doen.

Bij de start van fase 2 zal deelnemende partijen een concept-koopovereenkomst worden verstrekt. Deze memo heeft tot doel reeds bij aanvang van fase 1 voor deelnemende partijen inzichtelijk te maken met welke specifieke contractuele uitgangspunten in elk geval rekening dient te worden gehouden, in aanvulling op hetgeen gebruikelijk mag worden verondersteld bij grondverkoop.

Voor de volledigheid wordt u erop geattendeerd dat op Texel een huisvestingsverordening met een daaraan gekoppelde huisvestingsvergunning geldt.

In de koopovereenkomst worden de volgende regelingen opgenomen:

1. De koopovereenkomst kent een regeling voor betaling van een **reserveringsvergoeding**. Tussen het sluiten van de koopovereenkomst en het moment van juridische levering van de grond is koper een reserveringsvergoeding verschuldigd, welke in maandelijkse termijnen dient te worden voldaan aan de gemeente Texel. Deze reserveringsvergoeding wordt bij juridische levering verrekend met de koopprijs.
2. De koopovereenkomst regelt onder welke omstandigheden de reserveringsvergoeding aan de gemeente Texel verblijft in het geval de levering geen doorgang vindt.
3. De koopovereenkomst kent géén bouwplicht. Wel zal er ten behoeve van de gemeente Texel een **optierecht tot teruglevering** van het verkochte worden opgenomen, gekoppeld aan een uiterste datum waarop gemeente Texel het redelijk acht dat met realisatie van het Marsersf begonnen zou kunnen zijn.
4. De koopovereenkomst kent een **antispeculatie-beding** van 15 jaar ten aanzien van de te realiseren koopwoningen.
5. De koopovereenkomst kent een aan eindgebruikers op te leggen **zelfbewoningsplicht** gedurende een termijn van 15 jaar ten aanzien van de te realiseren koopwoningen.
6. De koopovereenkomst kent voorwaarden ter zake **aanvangshuur, maximale huurstijging** en **minimale exploitatieduur** van de middeldure huurwoningen.
7. In ieder geval worden de regelingen als bedoeld onder 4, 5, 6 verzekerd door middel van een kettingbeding.