KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon DE GEMEENTE AMSTERDAM
   met zetel te Amsterdam
   kantoorhoudende te 1011 PN Amsterdam aan de Amstel 1,
   rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Th. De Vries, stedelijk directeur Ruimte en Economie, die daarbij handelt krachtens het Mandaatsbesluit d.d. 13 juni 2023 van het College van Burgemeester en Wethouders alsmede krachtens het Mandaatsbesluit d.d. 28 juni 2023 van de Burgemeester,

hierna te noemen: **Verkoper**;

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Gendt Hallen B.V gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 LL Amsterdam aan de Jacob Bontiusplaats 6, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 59375744, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder E.W.Zanen,

hierna te noemen: **Koper**;

Verkoper en Koper gezamenlijk ook te noemen : Partijen,

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING :

1. Op 16 juni 2016 zijn Partijen een Anterieure overeenkomst aangegaan met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied Stadswerf Oostenburg te Amsterdam. In deze anterieure overeenkomst hebben partijen afspraken gemaakt over (onder meer) het te realiseren project, het kostenverhaal en de coördinatie en aanleg van de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur.
2. In het plangebied Stadswerf Oostenburg liggen de Van Gendt hallen, plaatselijk bekend Zeemagazijnkade 3, 1018 LE Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4341. Koper is eigenaar van deze hallen.
   Koper is deze hallen aan het herontwikkelen.
3. De grond rondom de Van Gendt hallen, welke grond kadastraal bekend staat als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4859, is thans eigendom van de besloten vennootschap Stadgenoot Ontwikkeling I B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 GW Amsterdam aan de Sarphatistraat 410, postadres postbus 700, 1000 AS Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34154451.
4. Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. heeft het perceel dat thans bekend staat als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4859 tezamen met een aantal andere percelen verworven door inschrijving op 29 december 2016 in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in Register Hypotheken 4 deel 69764 nummer 172 van een akte van levering onder ontbindende voorwaarde, verleden op 28

december 2016 voor mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam, waarbij (onder meer) het perceel weg met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te Amsterdam, Oostenburgervoorstraat (ongenummerd) en Zeemagazijnkade (ongenummerd), ten tijde van deze levering kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4342, groot 45 are 73 centiare door Stichting Stadgenoot aan Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. werd geleverd..

5. Blijkens het bepaalde in onderdeel 11.1 van voornoemde akte van levering d.d. 28 december 2016 heeft Stichting Stadgenoot al haar rechten en verplichtingen uit de Anterieure overeenkomst, die zij op 16 juni 2016 met Verkoper is aangegaan, overgedragen aan Stadgenoot Ontwikkeling I B.V., , met uitzondering van de niet overdraagbare verplichtingen, te weten artikel 5.2.3., 5.2.5. en 5.2.8.
6. Bij een akte Constatering Vervallen Ontbindende Voorwaarde, verleden op 30 mei 2017 voor een waarnemer van mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam, van welke akte op 30 mei 2017 een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in Register Hypotheken 4 deel 70759 nummer 195 hebben Stichting Stadgenoot en Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. vastgesteld dat de ontbindende voorwaarde, waaronder de in de akte d.d. 28 december 2016 genoemde registergoederen aan Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. zijn geleverd, is vervallen, casu quo dat deze niet meer zal intreden en dat derhalve de overdracht van de in de akte d.d. 28 december 2016 genoemde registergoederen door Stichting Stadgenoot aan Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. onvoorwaardelijk tot stand is gekomen.
7. Koper is in het kader van de herontwikkeling van de Van Gendt hallen voornemens een insteekhaven aan te leggen van de Wittenburgervaart over de VOC kade naar de Van Gendt hallen. Boven deze insteekhaven zal door Koper een brug worden aangelegd en daarboven een industriële bok met daarop een verblijfsruimte. Met het oog op de aanleg van deze insteekhaven wenst Koper de eigendom van de daarvoor benodigde grond te verwerven.
8. Op verzoek van Koper heeft Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. de grond, die benodigd is voor de aanleg van de insteekhaven, in kadastrale zin van zijn overige percelen grond laten afsplitsen. Daardoor is een nieuw kadastraal perceel gevormd, dat bekend staat als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4858.
9. Op 2023 heeft Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. het hierboven genoemde, nieuw gevormde kadastrale perceel gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4858 aan Verkoper verkocht. Verkoper wenst dit perceel thans aan Koper te verkopen.
10. Met het oog op de voortgang van de aanleg van de insteekhaven heeft Verkoper van Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. bedongen dat deze vennootschap het nieuw gevormde kadastrale perceel gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4858 rechtstreeks aan Koper zal leveren ter uitvoering van de koopovereenkomst tussen Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. en Verkoper alsmede ter uitvoering van de koopovereenkomst die thans wordt aangegaan.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT :

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

Het kadastrale perceel gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4858, groot 2 are en 42 ca, welk perceel is aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kadastrale kaart. Het perceel ligt aan de zuidoostzijde van de Wittenburgergracht en kent als plaatselijke aanduiding VOC kade (ongenummerd) te Amsterdam.

hierna te noemen: **Verkochte**;

De koopprijs bedraagt voor het Verkochte:
EUR 1 (in letters : één euro).

DEFINITIES :

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. **Koop:**
   de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
2. **Kwaliteitsrekening:**
   de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ;
3. **Leveringsakte: de** voor de levering vereiste akte, te verlijden ten overstaan van een notaris;
4. **Leveringsdatum:**
   de datum als bedoeld in artikel 9;

De Koop geschiedt onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Kosten en belastingen
Artikel 1

1. a. De notariële kosten ter zake van de Koop en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.
   b. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met de Koop gemaakte verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.
2. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), is voor rekening van Koper.
3. Mocht de levering van het Verkochte belast worden met omzetbelasting, dan komt deze

omzetbelasting voor rekening van Koper. Op de wijze zoals bepaald in artikel 23 van deze overeenkomst zal Koper aan Verkoper een bedrag vergoeden dat gelijk is aan het bedrag dat Verkoper aan Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. heeft vergoed voor de omzetbelasting die Stadgenoot Ontwikkeling I B.V,. ter zake van de levering aan Koper aan de belastingdienst heeft betaald.

4. Verkoper garandeert wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaats vindt voor, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte.
5. Met het oog op het berekenen van de op deze levering vallende belasting stellen Partijen de waarde van het Verkochte op EUR 25.000 (in letters : vijfentwintigduizend euro). Deze waarde is door een onafhankelijk taxateur vastgesteld in het rapport d.d. 23 november 2023 van ing. Ramon Brouwer van 123Vastgoedexpertise te Amsterdam. Een exemplaar van dit taxatierapport is bij beide partijen in bezit.
6. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel door hem is of wordt gebruikt of voor de levering zal worden gebruikt.
7. Voor het geval dat de levering van het Verkochte niet van rechtswege belast zal zijn met omzetbelasting, komen Partijen thans overeen de belastingdienst te verzoeken de levering met omzetbelasting te belasten (optieverzoek).
   Met het oog op het in de vorige volzin vermelde optieverzoek garandeert Koper dat hij het Verkochte voor 90% of meer zal gaan gebruiken ten behoeve van activiteiten waarvoor recht op aftrek van omzetbelasting bestaat en dat hij het Verkochte vóór het einde van het boekjaar, volgende op het boekjaar van levering in gebruik zal nemen. Koper garandeert dat hij ten behoeve van het optieverzoek belaste levering schriftelijk zal verklaren dat aan bedoelde 90%-norm wordt voldaan.
   Tevens garandeert Koper dat hij binnen vier weken na afloop van het boekjaar van Koper, volgende op het boekjaar van levering dan wel na levering door Koper vóór afloop van eerstbedoeld boekjaar, Verkoper door middel van een door hem (Koper) ondertekende verklaring ervan in kennis stelt of sinds de ingebruikneming is voldaan aan de desbetreffende norm. Van deze verklaring zendt Koper binnen dezelfde termijn van vier weken een afschrift aan de inspecteur van de regio van de belastingdienst waaronder Koper ressorteert. Verkoper en Koper garanderen over en weer het optieverzoek belaste levering in de Leveringsakte te zullen doen dan wel vóór het ondertekenen van de Leveringsakte te zullen doen.
   Het is Koper bekend dat het verzoek om de levering van het Verkochte als een met omzetbelasting belaste levering aan te merken, alleen mogelijk is indien door hem in het door hem gehanteerde boekjaar waarin de levering van het Verkochte valt en het daaropvolgende boekjaar aan bedoelde 90%-norm wordt voldaan en dat aan hem een naheffingsaanslag omzetbelasting door de belastingdienst zal (kunnen) worden opgelegd indien blijkt dat hij niet aan voormelde norm heeft voldaan. De na te heffen omzetbelasting betreft de herzieningsomzetbelasting van Verkoper alsmede de overige door Verkoper in aftrek gebrachte voorbelasting ter zake van de verkoop en levering van het Verkochte aan Koper.
8.. Waar in de leden 3,4, 5, 6, en 7 van dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, of een enkel in de zin van artikel 3 lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde slotzin, van die wet als verhuur aan te merken handeling met een beperkt recht.
9. In geval aan de zijde van Koper niet wordt voldaan aan de vereisten voor een aan heffing van omzetbelasting onderworpen levering terwijl daar door partijen wel voor is

gekozen, dient Koper aan Verkoper de daaruit voor Verkoper voortvloeiende schade integraal en op eerste vordering te vergoeden. Onder schade wordt in dit verband niet alleen door Verkoper aan de belastingdienst te betalen of van de belastingdienst minder terug te ontvangen omzetbelasting verstaan, maar tevens de daarmee samenhangende boeten en heffingsrenten.

Opgaven door Verkoper
Artikel 2

Verkoper garandeert:

a. Ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte.
b. Tot op heden zijn ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
c. Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.
d. n.v.t.
e. n.v.t.
f. Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
g. n.v.t.
h. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
i. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
j. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
k. n.v.t.
Er zijn geen andere erfdienstbaarheden dan vermeld in de notariële akte d.d. 28 december 2016, die in de considerans onder 4. van deze overeenkomst genoemd wordt.
m. Er zijn geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek dan vermeld in de notariële akte d.d. 28 december 2016, die in de considerans onder 4. van deze overeenkomst genoemd wordt.
n. Er behoeven aan Koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd dan vermeld in de notariële akte d.d. 28 december 2016, die in de considerans onder 4. van deze overeenkomst genoemd wordt
o. Er zijn geen andere bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek dan vermeld in de notariële akte d.d. 28 december 2016, die in de considerans onder 4. van deze overeenkomst genoemd wordt.
p. Er zijn geen andere beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht dan vermeld in de notariële akte d.d. 28 december 2016, die in de considerans onder 4. van deze overeenkomst genoemd wordt.
q. Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 14 september 2023 zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:
1. Huisvestingswet. Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing.

Betrokken bestuursorgaan : gemeente Amsterdam
Datum inwerkingtreding : 28 september 2021
Afkomstig uit Register Hypotheken 4 deel 82559, nummer 55
Ingeschreven op 11 november 2021.
2 Wet Bodembescherming. Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio..
Betrokken bestuursorgaan : gemeente Amsterdam
Datum inwerkingtreding : 10 juli 2007
Afkomstig uit Register Hypotheken 4 deel 85701 nummer 200
Ingeschreven op 5 januari 2023.
3. Wet Bodembescherming. Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio..
Betrokken bestuursorgaan : gemeente Amsterdam
Datum inwerkingtreding : 23 september 2022
Afkomstig uit Register Hypotheken 4 deel 85273 nummer 127
Ingeschreven op 31 oktober 2022.
4. Wet Bodembescherming. Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio..
Betrokken bestuursorgaan : gemeente Amsterdam
Datum inwerkingtreding : 10 augustus 2022
Afkomstig uit Register Hypotheken 4 deel 84846 nummer 12
Ingeschreven op 17 augustus 2022.

r. Een WOZ-waarde van het Verkochte is niet bekend, omdat het Verkochte aan het begin van dit kalenderjaar nog niet als zelfstandige zaak bestond..
De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte zijn door Verkoper niet voldaan, omdat Verkoper geen eigenaar of zakelijk gerechtigde is.

s. n.v.t.

t. n.v.t.

u. Met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.

v. Op het Verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.

w. Het Verkochte is heden niet aangesloten op de openbare leidingen voor water, gas, elektriciteit en riool.
Het Verkochte heeft heden slechts uitgang op de VOC kade en de Wittenburgergracht.

x. Het Verkochte niet te hebben gebruikt.

y. Een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen is ten aanzien van het Verkochte niet vereist aangezien het Verkochte geen gebouw is en er ten tijde van de levering evenmin één bevat.

z. n.v.t..

Mededelingsplicht
Artikel 3

Verkoper staat er voor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een

dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

Verontreiniging
Artikel 4

a. Als bijlage 2 is een rapport bij deze overeenkomst gevoegd, getiteld
Aanvullend bodemonderzoek
R23-B574
(versie 2)
Van Gendthallen
Amsterdam
Oktober 2023
van APS Milieu B.V. te Haarlem,
welk rapport in opdracht van Koper is opgesteld. Uit dit rapport blijkt dat het Verkochte zodanig is gesaneerd dat daar de ondergrondse infrastructuur en het openbaar gebied kunnen worden aangelegd. Deze sanering betreft uitsluitend het bovenste gedeelte van het Verkochte. Het daaronder liggende gedeelte van het Verkochte is verontreinigd. Deze verontreiniging staat in dit rapport beschreven.
b. Als bijlage 3 bij deze overeenkomst is een offerte gevoegd, gedateerd 7 november 2023 van SPS Heicombinatie te Grootschermer, voor het saneren van het niet gesaneerde gedeelte van het Verkochte voor een totaal bedrag van € 172.401,51 inclusief omzetbelasting . Omdat Koper bereid is de kosten van deze sanering op zich te nemen zijn Partijen voor het Verkochte een koopprijs van één Euro overeengekomen.
c. Verkoper verklaart dat zich in het Verkochte geen (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks.bevinden.

Overige verklaringen van Verkoper
Artikel 5
Verkoper verklaart tot slot:

a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het Verkochte is gelegen in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.
d. Het is hem niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake van het plan als in lid c van dit artikel bedoeld dan wel tot onteigening.
f. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.

g. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het Verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is aangevraagd.

Verklaringen van Koper
Artikel 6

Koper verklaart:
a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract bedoelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar (hadden kunnen) zijn;
b. Hij is voornemens op althans in het Verkochte een insteekhaven met daarboven een brug aan te leggen en daarboven een industriële bok met daarop een verblijfsruimte, zoals omschreven in de omgevingsvergunning d.d. 11 april 2023 met kenmerk Z2021-C000975 van de gemeente Amsterdam (in de omgevingsvergunning een industriële bok, een insteekhaven en waterstoepen genoemd) en deze als zodanig te gaan te gebruiken..
c. Hij stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van dit koopcontract geen energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen is overhandigd casu quo dat dit document niet bij het ondertekenen van de Leveringsakte zal worden overhandigd en aanvaardt de gevolgen en risico's daarvan. Koper verklaart Verkoper te vrijwaren voor iedere aanmaning of aanspraak ter zake.
d. Het is hem bekend dat Verkoper geen eigenaar is van het Verkochte en het evenmin heeft gebruikt.
e. Koper is er mee bekend dat het Verkochte verontreinigd is. Deze verontreiniging staat in het in artikel 4 onder a. genoemde rapport staat beschreven. Koper zal het Verkochte bij de levering aanvaarden in de toestand die in het in de vorige volzin genoemde rapport staat beschreven. Vanaf het moment dat Koper eigenaar van het Verkochte zal zijn geworden, komt de verontreiniging van het Verkochte voor zijn rekening en risico.

Artikel 7
ONTBINDENDE VOORWAARDEN, FINANCIERINGSVOORBEHOUD
Artikel 7
1. Er zijn geen ontbindende voorwaarden.
2. Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

WAARBORGSOM, BANKGARANTIE
Artikel 8
Partijen zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat geen waarborgsom behoeft te worden gestort noch een bankgarantie behoeft te worden gesteld.

LEVERING
Artikel 9
1.Verkoper heeft is het Verkochte op 2023 gekocht van Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. Daarbij heeft Verkoper bedongen dat Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. – ter uitvoering van de koopovereenkomst tussen Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. en Verkoper en van deze koopovereenkomst - het Verkochte op eerste verzoek van Verkoper rechtstreeks aan Van Gendt Hallen B.V. zal leveren.
2.De Leveringsakte zal binnen één maand nadat Verkoper daarom verzocht heeft, worden

verleden ten overstaan van een te Amsterdam gevestigde Notaris.
3. De kosten van de levering door Stadgenoot Ontwikkeling I BV. aan Koper alsmede van de daarover van Stadgenoot I B.V. geheven belastingen komen voor rekening van Koper. Voor zover Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. deze kosten en belastingen bij Verkoper in rekening brengt zal Verkoper deze kosten bij Koper in rekening brengen. Koper zal deze kosten alsmede de door Verkoper aan Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. vergoede belastingen binnen twee weken na een daartoe strekkende factuur van Verkoper aan Verkoper betalen, op de wijze zoals in artikel 23 van deze overeenkomst omschreven.

Forum- en rechtskeuze
Artikel 10

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in dit koopcontract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Inschrijving in de openbare registers
Artikel 11

1. Koper en Verkoper komen overeen zo spoedig mogelijk opdracht aan een notaris te geven om de Koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbieding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van voormelde Dienst.
2.. De kosten van inschrijving van de Koop, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper en Verkoper, ieder voor de helft.

Artikel 12
Omdat de verkoop, waarvan in deze overeenkomst sprake is, niet voorzien was in de Anterieure overeenkomst, die Partijen op 16 juni 2016 zijn aangegaan, verklaren Partijen dat deze Anterieure overeenkomst ook van toepassing is op het Verkochte.

Artikel 13
Koper is verplicht binnen zes maanden na de datum van levering met de aanleg c.q. bouw van de insteekhaven, de brug en de opstallen daarboven te beginnen. Mocht Koper deze termijn van zes maanden overschrijden, dan is Koper verplicht het Verkochte binnen drie maanden aan Koper te leveren tegen dezelfde condities als waaronder Koper het Verkochte verworven heeft. De notariële kosten van deze levering en de daarover verschuldigde omzetbelasting almede de overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting die over deze levering geheven wordt komen voor rekening van Koper. De in de tweede volzin van dit artikel omschreven verplichting is echter niet van toepassing wanneer de termijnoverschrijding het gevolg is van feiten, omstandigheden of gebeurtenissen (waaronder begrepen rechtshandelingen van overheidsorganen) die buiten de risicosfeer van Koper vallen.

Artikel 14
Wanneer Koper het Verkochte niet meer gebruikt als insteekhaven met daarboven een brug, een industriële bok en een verblijfsruimte en/of wanneer Koper het verkochte niet meer gebruikt ten behoeve van de Van Gendt hallen, is Koper verplicht het Verkochte binnen drie maanden aan Verkoper te leveren tegen dezelfde condities als waaronder Koper het Verkochte verworven heeft. .De notariële kosten van deze levering en de daarover verschuldigde omzetbelasting alsmede de overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting die over deze levering geheven wordt komen voor rekening van Koper.
De in de eerste volzin van dit artikel omschreven leveringsverplichting voor Koper is echter niet van toepassing wanneer het beëindigen van het gebruik het gevolg is van feiten, omstandigheden of gebeurtenissen (waaronder begrepen rechtshandelingen van overheidsorganen) die buiten de risicosfeer van Koper vallen.

Artikel 15
Het is Koper verboden het Verkochte zonder de Van Gendt hallen over te dragen, toe te delen of in te brengen. Bij overtreding van dit verbod is Koper aan Verkoper een boete verschuldigd van € 250.000,-- (in letters : tweehonderdvijftigduizend euro).

Artikel 16
Het is Koper bekend dat (onder meer) het gedeelte van de VOC kade dat thans kadastraal bekend staat als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4859, openbaar zal worden. Koper is verplicht er aan mee te werken dat dit openbare karakter behouden blijft.
Verkoper is eveneens verplicht er voor te zorgen dat het gedeelte van het Verkochte dat als voetgangersgebied c.q. fietspad ingericht is, openbaar zal zijn.
De door Verkoper aan te leggen brug dient ook openbaar te zijn.

Artikel 17
Koper heeft voldaan aan de BIBOB-eisen van Verkoper. Dit blijkt uit e-mails d.d. 27 januari 2023 en 30 januari 2023 van Alex Boetje, medewerker Vergunningen van het Stadsdeel Centrum van de Gemeente Amsterdam aan Koper, welke e-mails als Bijlagen 4 en 5 bij deze overeenkomst gevoegd zullen worden.

Artikel 18
1. Binnen drie maanden na het gereed komen van de industriële bok en de daarboven gelegen verblijfsruimte zal Verkoper een opstalrecht ten behoeve van Koper vestigen voor het gedeelte dat de industriële bok c.q. de verblijfsruimte uitsteekt boven de aan Verkoper toebehorende Wittenburgergracht.
2. Het opstalrecht zal worden gevestigd voor onbepaalde tijd.
3. Koper zal voor het hebben van dit opstalrecht geen retributie verschuldigd zijn.
4. De notariële kosten ter zake van de vestiging van het opstalrecht alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.
   De in de vorige volzin bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met de Koop gemaakte verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.
5. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het opstalrecht, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), is voor rekening van Koper.

6. Mocht de vestiging van dit opstalrecht belast worden met omzetbelasting, dan komt deze omzetbelasting voor rekening van Koper.
7. De in het vierde tot en met zesde lid van dit artikel bedoelde kosten en belastingen zullen bij de vestiging van het opstalrecht via de notaris worden voldaan.

Artikel 19
Koper is bij overdracht, toedeling of inbreng van het Verkochte verplicht alle verplichtingen, die uit deze koopovereenkomst voor hem voortvloeien, tenzij uit hun aard reeds geëxpireerd, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en tevens van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat zij deze verplichtingen ook weer opleggen aan hun rechtsopvolgers. Voor het niet nakomen van deze verplichting en/of van de in de volgende zin genoemde verplichting is Koper een boete van € 100.000 (honderdduizend euro) aan Verkoper verschuldigd. Koper is voorts verplicht deze boete aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en tevens van hen te bedingen dat zij deze boete ook aan hun rechtsopvolgers opleggen.

Artikel 20
Artikel I, lid 3 van de Algemene bepalingen is niet van toepassing.

Artikel 21
Artikel II, lid 2 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing

Artikel 22
Artikel II, lid 4, tweede volzin van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

Artikel 23
Artikel IV, lid 1, eerste volzin en lid 6 van de Algemene Bepalingen zijn van toepassing.
Al het overige van artikel IV van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.
In plaats daarvan zal Verkoper binnen twee weken nadat de notariële akte van levering van het Verkochte is gepasseerd een factuur aan Koper zenden voor de koopprijs, het bedrag dat Verkoper aan Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. heeft vergoed ter zake van de notariële kosten wegens de levering en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting alsmede het bedrag aan omzetbelasting dat Verkoper aan Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. heeft vergoed ter zake van de levering door Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. aan Koper. Koper zal deze factuur binnen twee weken na ontvangst voldoen.

Artikel 24
Artikel V van de Algemene Voorwaarden is niet van toepassing.

Artikel 25
Artikel IX van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.
In plaats daarvan komen Partijen het volgende overeen :

1. Verkoper kiest ter zake van de Koop en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats op het adres Amstel 1, 1011 PN Amsterdam.
   Koper kiest ter zake van de Koop en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats op het adres Jabob Bontiusplaats 6, 1018 LL Amsterdam.
2. Verkoper en Koper zijn verplicht elkaar terstond te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die voor de Koop of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn. Verkoper en Koper zijn verplicht ter zake van die omstandigheid met elkaar in overleg te treden alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij

redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is

Artikel 26
Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen :

1. Kadastrale kaart van het Verkochte, d.d. 17 mei 2023 (Bijlage 1)
2. Een rapport getiteld : Aanvullend Bodemonderzoek
   R23-B574
   (versie 2)
   Van Gendthallen
   Amsterdam
   oktober 2023 (Bijlage 2)
   van APS Milieu B.V. te Haarlem.
3. Een offerte gedateerd 7 november 2023 van SPS Heicombinatie te Grootschermer voor het saneren van het niet gesaneerde gedeelte van het Verkochte.(bijlage 3).
4. E-mail d.d. 27 januari 2023 van Alex Boetje, medewerker Vergunningen van het Stadsdeel Centrum van de Gemeente Amsterdam aan Koper (Bijlage 4)
5. E-mail d.d. 30 januari 2023 van Alex Boetje, medewerker Vergunningen van het Stadsdeel Centrum van de Gemeente Amsterdam aan Koper (Bijlage 5).

ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving leveringsverplichting
Artikel I

1. Verkoper is verplicht Koper eigendom dan wel erfpacht of recht van opstal te leveren, die/dat:
   a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het Verkochte erfpacht of recht van opstal betreft onverminderd hetgeen in de erfpacht- of opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald;
   b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
   c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
   d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde.
   2. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn medewerkers een volmacht
   a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de Verkoper;
   b. om inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Koop van belang acht.
3. Voor zover het Verkochte blijkens dit koopcontract verhuurd is, wordt het geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).

Indien na de ondertekening van dit koopcontract een huurovereenkomst betreffende het Verkochte eindigt, dient Verkoper dit terstond aan Koper mee te delen en is het Verkoper niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper.
Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst.
Indien Koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderving aan Verkoper te vergoeden.
Ingeval Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor Koper, evenals de gevolgen die de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.

4. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de (verdere) door Verkoper of Koper in de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
   Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave:
   - door de wederpartij:
   - blijkens dit koopcontract is gegarandeerd;
   - niet te goeder trouw is geschied;
   - het een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven,

   een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.
5. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
6. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte en/of de roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens normale slijtage.
   Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken te zorgen.
7. Verkoper zal Koper en/of diens makelaar onroerend goed en/of Kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.
8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.
   Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken.
   Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te

bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

9. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de Leveringsakte.

Overmacht, risico, verzekeringen
Artikel II

1. Het risico van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
2. Verkoper is verplicht voor zijn rekening de tot het Verkochte behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de Leveringsakte verzekerd te houden, bij gebreke waarvan Koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van Verkoper en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen. Koper heeft het recht van Verkoper inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen. Verkoper geeft Koper volmacht om aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
3. Indien een van de partijen tengevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de Koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de wederpartij ontbonden. De verklaring dient de reden van de tekortkoming te bevatten.
4. Indien Verkoper wegens andere dan geringe schade aan het Verkochte zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen, met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris. Bij deze kennisgeving dient een kopie van de toepasselijke verzekeringspolis met de verzekeringsvoorwaarden te worden gevoegd. Indien Verkoper deze kennisgeving niet tijdig doet, kan Koper de Koop vóór de Leveringsdatum per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken nadat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
5. Verkoper dient binnen twee weken nadat Koper de kennisgeving als bedoeld in lid 4 heeft ontvangen, doch uiterlijk vóór de Leveringsdatum, bij aangetekend schrijven aan Koper te verklaren of hij het Verkochte zal (doen) herstellen in de toestand waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koop bevond en zo ja, binnen welke termijn het herstel zal plaatsvinden. Verkoper zendt gelijktijdig een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris.
6. Indien Verkoper de verklaring als bedoeld in lid 5 niet of niet tijdig aflegt, of indien Verkoper verklaart dat hij het Verkochte niet vóór de Leveringsdatum zal (doen) herstellen, kan Koper de Koop per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken na ontvangst van de verklaring van Verkoper, of indien geen verklaring is ontvangen, binnen vier weken na de datum van de in lid 4 bedoelde kennisgeving. Koper kan de Koop op gelijke wijze ontbinden indien Verkoper niet heeft voldaan aan zijn verplichting op grond van lid 4. De termijn van vier weken loopt in dat geval vanaf de dag dat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
7. Indien Verkoper verklaart het Verkochte te zullen (doen) herstellen binnen een termijn die afloopt na de Leveringsdatum en Koper de Koop niet op grond van het bepaalde in lid 6 heeft ontbonden:

a. zal Koper opteren voor de betaling van de koopprijs tegen overdracht van het Verkochte in de (beschadigde) staat waarin dit zich bevindt, inclusief overdracht van alle rechten die Verkoper ter zake van de schade hetzij uit hoofde van de verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen. Het risico dat de overdracht gevolgen heeft voor de hoogte van de verzekeringsuitkering is in dat geval voor rekening van Koper. Verkoper dient al het mogelijke te doen om Koper de informatie te verstrekken die nodig is om zich over dit risico een oordeel te vormen; of
b. zal de levering worden opgeschort tot de werkdag na de laatste dag van de termijn die Verkoper voor het herstel heeft opgenomen in de verklaring als bedoeld in lid 5, echter met een maximum van vier weken na de Leveringsdatum, tenzij partijen anders overeenkomen. Verkoper is verplicht de schade binnen deze termijn volledig te herstellen voor zover het schade betreft waartegen verzekering bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij gebruikelijk is.

8. Verkoper is in geval van het voorgaande lid 7 sub b tevens verplicht de schade die Koper door het uitstel van de Leveringsdatum lijdt, uiterlijk per de datum van ondertekening van de Leveringsakte van het herstelde Verkochte aan Koper te vergoeden.

Overneming van verplichtingen
Artikel III

1. Indien op Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, die hij op zijn beurt van Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is Koper gehouden die verplichtingen op zich te nemen (mits hij deze uitdrukkelijk heeft aanvaard conform artikel 6 van de bijzondere bepalingen), na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Voorzieningen die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van dit koopcontract en niet voordien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van Koper. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal Verkoper ter zake van de uitvoering met Koper in overleg treden.

Betaling en verrekening
Artikel IV

1. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper.
   De tot en met de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door Verkoper en voor diens risico te worden geïnd.
   Voor zover er met betrekking tot het Verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.
   Verkoper is gehouden om de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde over de ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.
2. Indien door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel

lopende rente, bij het ondertekenen van de Leveringsakte tussen Verkoper en Koper verrekend.
Indien ten behoeve van huurders jegens Verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de Leveringsakte door Verkoper aan Koper worden overhandigd; Verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van Koper worden gesteld.

3. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Notaris op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de nota's van afrekening van de Notaris.
Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.
4. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de Koop en levering van het Verkochte overeenkomstig de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels - uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de Notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de Kwaliteitsrekening worden overgemaakt naar hun bank- of girorekening, zodat de Notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper onderwerpt zich aan de vaststelling door de Notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan Verkoper toekomende restant.
Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, alsmede Koper hebben jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en door de Notaris is voldaan aan de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels.
Verkoper en Koper zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen zullen verstrijken.
5. De partij, die volgens dit koopcontract de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter voldoening aan de ontvanger van de belastingen.
In het geval, bedoeld in artikel 1 lid 3 bijzondere bepalingen, is Koper verplicht het daar bedoelde, aan Verkoper te vergoeden, bedrag bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter uitbetaling aan Verkoper, zodra naar het oordeel van de Notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat.
Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de Leveringsakte opeisbare lasten, belastingen, heffingen als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is Verkoper verplicht, ingeval Koper dit vordert, de betreffende lasten, belastingen en heffingen aan de Notaris te voldoen ter betaling aan de betreffende rechthebbende(n) bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
6. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt Verkoper er zorg voor dat aan Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven.
Koper zal een kopie van bedoelde factuur eveneens tijdig afgeven aan de Notaris.
7. Voor het geval de koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten

behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgemaakt, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overmaking naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.

Waarborg
Artikel V

1. Indien is overeengekomen, dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening; over een waarborgsom wordt de door de Notaris van zijn bank ontvangen rente aan Koper vergoed.
   De Notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.
2. De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet. Ingeval Verkoper uitvoering verlangt van de Koop zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat Koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.
3. De Notaris keert de waarborgsom aan Verkoper uit na het ondertekenen van de Leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV vermeld, dan wel indien Koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door Koper verbeurde dagboete.
   In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan Verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door Koper op grond van het bepaalde in dit koopcontract verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens Koper uit andere middelen wordt voldaan.
   Na het ondertekenen van de Leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, tweede zin, keert de Notaris aan Koper uit het niet aan Verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door Koper verschuldigde kosten en rechten.
4. De Notaris restitueert de waarborgsom aan Koper, indien Verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de Koop anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.
5. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.
   Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

6. Indien is overeengekomen, dat Koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:
   a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van ondertekenen van de Leveringsakte;
   b. afgegeven te zijn aan de Notaris door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Notaris; en
   c. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd.

   Indien het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.
7. Partijen verlenen de Notaris hierbij volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.
8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de Koop is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, Notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de Notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.
9. Partijen vrijwaren de Notaris voor alle gevolgen voortvloeiende uit het overeenkomstig dit lid onder zich houden van de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie.

Tekortkoming (wanprestatie)
Artikel VI

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koop anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
   a. uitvoering van de Koop te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
   b. de Koop door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de Notaris uit

schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper door de Notaris zijn betaald.

Ontbindende voorwaarden
Artikel VII

De tussen Verkoper en Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen na het ondertekenen van de Leveringsakte geen werking meer hebben.

Kosten bij ontbinding
Artikel VIII

Ingeval van ontbinding van de Koop in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake van dit koopcontract en de uitvoering daarvan voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft.
Ingeval van ontbinding van de Koop door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.
Ingeval van ontbinding van de Koop op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.
Ingeval van ontbinding door Koper wegens het aan Koper toekomende wettelijk recht de Koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan Koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Slotbepalingen
Artikel IX

1. Partijen kiezen ter zake van de Koop en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar dit koopcontract blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen (Ver)Koper zijn, geldt het volgende:
   a. (Ver)Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
      - Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
      - Verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
   b. Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen;
   c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen.
3. Verkoper en Koper zijn verplicht elkaar en de Notaris terstond te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die voor de Koop of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn, waaronder begrepen een verzoek tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of opheffing van de gemeenschap waartoe het Verkochte behoort. Verkoper en Koper zijn verplicht ter zake van die omstandigheid met elkaar in overleg te treden

alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.

4. Waar in dit koopcontract wordt gesproken over “betaling aan de Notaris" of "in depot geven aan de Notaris" wordt bedoeld storting op de Kwaliteitsrekening.
5. Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Koop.
   Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij volmacht om in geval de Koop wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van de Koop in de openbare registers.
6. Door zijn mede ondertekening van dit koopcontract verklaart de Notaris de uit de Koop voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

Ondertekend in tweevoud

te Amsterdam	te
op	op
Verkoper: Namens het College van Burgemeester en Wethouders alsmede namens de Burgemeester	Koper:
Th. De Vries Stedelijk Directeur Ruimte en Economie	E. W. Zanen