

# STRIKT GEHEIM

Gemeente Amsterdam  
College van Burgemeester en Wethouders  
t.a.v. mevrouw H. van Buren  
Amstel 1  
1011 PN AMSTERDAM

Amsterdam, 25 september 2024

Ref. : LP\_invulling\_vml\_ADM\_03  
Uw kenmerk: Gemeente Amsterdam/Larendeal  
Betreft : reactie op uw reactie d.d. 24 september 2023

Geachte mevrouw Van Buren,

Uw schrijven d.d. 24 september jl. met bovenstaand kenmerk heb ik in goede orde ontvangen. Alvorens inhoudelijk tijdig te reageren op uw voorstel wil ik u hierbij nogmaals hartelijk danken voor het constructieve overleg welke wij gezamenlijk steeds hebben gevoerd.

Het voorstel welke nu door u wordt voorgesteld, is voor mij niet aanvaardbaar. Zoals reeds in mijn schrijven van 13 september jl. aangegeven, ben ik op 12 april 2024 akkoord gegaan met een door gemeente Amsterdam voorgestelde aankoopbedrag van netto <sup>5.1, 2, b</sup> MIO, welke niet alleen ruim onder mijn kostprijs á 137 MIO lag [1], maar ook nog eens aanzienlijk lager was dan de door de gemeente Amsterdam vastgestelde WOZ-waarde van ruim 200 MIO [2], onder de voorwaarde 'as is where is' én om de periode '35 jaar ellende' gezamenlijk alsnog in goede harmonie te kunnen afsluiten. Zogezegd finale kwijting over en weer. Dit heeft geleid tot een concept koopovereenkomst van 6 juni 2024.

Ondanks de 'as is where is' afspraak wenste gemeente Amsterdam een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Overigens zijn voor 12 april 2024 tientallen onderzoeken verricht op kosten van Larendael Participaties B.V., waarvan de uitkomsten met de gemeente zijn gedeeld. Uit deze onderzoeken komen geen belemmeringen naar voren voor het vigerende gebruik.

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2024 besloten om het goedkeurende besluit zoals bedoeld in artikel 15.2 van de concept-koopovereenkomst niet te nemen en af te zien van de aankoop van het ADM-terrein. Door het besluit van de gemeenteraad van 27 juni 2024 is deze verkoop en koop ontbonden. Larendael Participaties B.V. heeft hiermee voldaan aan haar aanbiedingsplicht zoals omschreven in artikel 20 van de leveringsakte 26 februari 1970. De gemeente heeft geen gebruik gemaakt van dit aanbod om het ADM-terrein als eerste gegadigde terug te kopen als gevolg waarvan het Larendael Participaties B.V. thans vrijstaat om het ADM-terrein of een gedeelte daarvan aan een derde te verkopen.

Nadat de aankoop door gemeente Amsterdam was ontbonden, zijn gemeente Amsterdam en Larendael Participaties B.V. vrijblijvend in gesprek gebleven, onder de voorwaarde dat de afspraken van 12 april 2024 worden gerespecteerd. Middels uw voorstel welke nu door u wordt voorgesteld, verlaat u de uitgangspunten van een 'as is where is' deal.

De reden van af zien van de aankoop door de gemeente was tot heden niet aan Larendael Participaties B.V. kenbaar gemaakt. Het ontbinden van de aankoop, kon de gemeenteraad doen middels elk voor haar moverende reden. U stelt nu dat de onderliggende reden is, de aangetoonde nieuwe bodemverontreiniging welke zou zijn aangetoond middels het in opdracht van gemeente Amsterdam uitgevoerde onderzoek.

Op verzoek van gemeente Amsterdam heeft Larendael Participaties B.V. n.a.v. de conceptresultaten uit dit bodemonderzoek contact opgenomen met Rijkswaterstaat West Nederland-Noord, het vigerende bevoegd gezag. Dit heeft geleid tot een overleg op 23 juli jl. Op 21 augustus jl. heeft Rijkswaterstaat reeds aangegeven akkoord te zijn met het gesprekverslag van het gesprek op 23 juli jl. Bij brief van 22 augustus 2024 en aanvullend op 6 september jl. per e-mail (na herhaalde vragen van gemeente Amsterdam) heeft Rijkswaterstaat bevestigd, dat de uitgevoerde werkzaamheden m.b.t. de toepassing van de partijen grond functioneel zijn en voldoen aan de wet- en regelgeving. De (milieu)hygiënische kwaliteit van de toegepaste partijen grond voldoet voor de huidige bestemming. De middels het bodemonderzoek aangetoonde verontreinigingen komen niet voor in de toegepaste partijen grond en komen vaker voor in de waterbodem van het havengebied. Verder onderzoek wordt door

---

[1] : Dit betrof de opgave per 1 juli 2023. Op basis van de huidige opgave bedragen deze kosten ten minste 143 MIO (incl. rente en exclusief indexatie 2024)  
[2] : Gebaseerd op de huidige verdeling land-water

# STRIKT GEHEIM

Rijkswaterstaat niet noodzakelijk geacht. Het huidige gebruik wordt niet belemmerd en de (milieu)hygiënische kwaliteit van de (water)bodem vormt geen belemmering voor de waterkwaliteit.

U geeft nu als aanvullende voorwaarden, dat de gemeente het terrein kan gebruiken en inrichten naar eigen inzicht conform de huidige publiekrechtelijke bestemming, en indien vermeende saneringskosten boven een bedrag van <sup>5.1.2.e</sup> miljoen komen, deze alsnog voor rekening van Larendael Participaties B.V. kunnen komen. Om de hoogte van deze vermeende saneringskosten te bepalen zou aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Tot slot wordt de voorwaarde gesteld, dat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zich dient te conformeren aan de instemming van Rijkswaterstaat. Deze aanvullende voorwaarden zijn voor Larendael niet aanvaardbaar:

- Larendael Participaties B.V. heeft aldus meegewerkt aan alle verzoeken van gemeente Amsterdam na 12 april 2024, en zelfs na 27 juni 2024 die redelijkerwijs passen bij een “as is where is”-deal. Zoals reeds aangegeven was de overeengekomen verkoopprijs ruim onder de daadwerkelijke waarde van het terrein. Vanwege alle concessies die Larendael Participaties B.V. richting de gemeente heeft gedaan, is Larendael Participaties B.V. zeer teleurgesteld door de voorwaarde waarbij vermeende saneringskosten boven een bedrag van <sup>5.1.2.b</sup> miljoen kennelijk alsnog voor rekening van Larendael Participaties B.V. kunnen komen. Te meer gemeente Amsterdam het toekomstige gebruik en inrichting conform de huidige publiekrechtelijke bestemming naar eigen inzicht wenst in te delen.
- Het rechtszekerheidsbeginsel maakt onderdeel uit van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Besluiten en overeenkomsten moeten te allen tijde passen bij verwachtingen en mogen ook niet in strijd zijn met vroegere uitspraken en handelingen. Dat is waar het rechtszekerheidsbeginsel over gaat. Via het rechtszekerheidsbeginsel wordt het geldende recht toegepast en besluiten worden niet met terugwerkende kracht gewijzigd ten nadele van de betrokken partijen. Door een verklaring van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied waarin zij aangeeft dat zij zich conformeert aan de besluitvorming van Rijkswaterstaat als voorwaarde te stellen handelt u in strijd met de beginselen van behoorlijke bestuur. Te meer college van Burgemeester en Wethouders bevoegd gezag is m.b.t. de landbodem en zij deze bevoegdheid in mandaat aan Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft overgedragen.

Onderdeel van de afspraken die wij op 12 april 2024 hadden gemaakt was een levering op uiterlijk 1 juli 2024. Door de ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeenteraad is deze deadline niet gehaald. Inmiddels zijn wij bijna 3 maanden verder. Helaas is de zienswijze van de gemeente in deze periode niet gewijzigd.

## Voorstel bij verlaten ‘as is where is’ uitgangspunten

Het verlaten van de ‘as is where is’ uitgangspunten zoals door gemeente Amsterdam nu wordt voorgesteld, is voor mij bespreekbaar onder de volgende voorwaarden:

- Larendael Participaties B.V. heeft reeds voldaan aan haar aanbiedingsplicht zoals omschreven in artikel 20 van de leveringsakte 26 februari 1970. De gemeente heeft geen gebruik gemaakt van dit aanbod om het ADM-terrein als eerste gegadigde terug te kopen als gevolg waarvan het Larendael Participaties B.V. thans vrijstaat om het ADM-terrein of een gedeelte daarvan aan een derde te verkopen. Dat het voor mij bespreekbaar is om de ‘as is where is’ uitgangspunten te verlaten, doet daar niks aan af;
- De taxatie wordt uitgevoerd door twee gerenommeerde taxateurs, te weten Cushman en CBRE;
- De taxateurs taxeren de Dutch Superyacht Tech Campus en de reeds vergunde situatie van het ADM-terrein;
- Het gemiddelde van deze twee taxaties is dan de bindende aankoopssom van het ADM-terrein;
- Een vermeende bodemsanering wordt in opdracht van Larendael Participaties B.V. uitgevoerd. Aanvullend onderzoek wordt onder regie van Larendael Participaties B.V. uitgevoerd, waarbij rekening wordt gehouden met de reactie van Rijkswaterstaat van 22 augustus 2024 en gedane opvolgende beantwoording door Rijkswaterstaat van de vragen;
- De kosten voor de taxatie en het bodemonderzoek zijn voor rekening van gemeente Amsterdam;

## Overige onderwerpen

In uw brief gaat u nog in op enkele onderwerpen waaronder ik hierna kort zal ingaan, waarmee ik mij het recht voorbehoud om hier op een later tijdstip uitgebreider op te reageren.

## Voorstellen tot minnelijke regelingen

De conclusie dat de gemeente het ondernemingsrisico niet kan overzien berust op een onjuiste lezing van mijn voorstellen. Volgens deze voorstellen loopt de gemeente immers geen ondernemingsrisico, danwel geeft zij een groot gedeelte van haar rechten op en worden de lopende procedures waaronder de claims over en weer beëindigd.

## Mediation

U verwijt mij dat ik de geheimhouding zou hebben geschonden, maar het omgekeerde is het geval. Ik verwijs allereerst naar hetgeen staat vermeld in mijn brief van 13 september 2024 (onder 18 en 23). Het bevreemd mij, dat ik door derden wordt benaderd, met de boodschap dat het ADM-terrein zou zijn verkocht.

## Noemen van ambtenaren bij naam

Tot slot gaat u nog in op het noemen van drie ambtenaren met naam en toenaam. U schrijft dat het college uitdrukkelijk afstand neemt van onze beschuldigingen. Het college vindt het zeer kwalijk dat ik mijn ongenoegen op individuele ambtenaren richt. U wijst erop dat ambtenaren in dienst zijn van de gemeente en het college en de

# STRIKT GEHEIM

gemeente dienen. In mijn visie dienen ambtenaren zich daarbij te houden aan wet- en regelgeving. Voor zover zij dat niet doen, handelen zij onrechtmatig en daarop zal ik hen aanspreken. Zij kunnen zich op hun beurt dan verdedigen.

In mijn schrijven van 13 september jl. heb ik reeds drie namen van ambtenaren binnen uw gemeente genoemd. Hoewel ik u meerdere namen onderbouwd met feiten kan geven, zal ik dat tot heden niet doen. Dat een ambtenaar foutief informeert, informatie lekt naar eigen goeddunken, zonder daartoe ter verantwoording kunnen worden geroepen, is stuitend.

Zoals in mijn brief van 13 september jl. aangegeven was en ben ik bereid om gezamenlijk met u de genoemde voorstellen nader toe te lichten en met u te bespreken.

Met vriendelijke groet,

de heer 5.1, 25.1, 2, e  
Larendael Participaties B.V.