

**GEHEIM**

Concept d.d. 21 mei 2024

*Uitsluitend voor discussiedoeleinden.*

*De inhoud van dit concept is niet eerder bindend voor partijen dan nadat: a) College van B&W heeft ingestemd en goedkeuring gemeenteraad is verkregen en b) partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van deze overeenkomst waaronder aan Verkopers kant wordt verstaan dat 5.1, 2, e de overeenkomst heeft kunnen beoordelen en heeft goedgekeurd.*

## **KOOPOVEREENKOMST**

inzake  
ADM-terrein te Amsterdam

**Partijen:**

**Larendael Participaties B.V.**

**en**

**Gemeente Amsterdam**

## INHOUD

1.	DEFINITIES.....	3
2.	KOOP EN VERKOOP, INSCHRIJVEN KOOPOVEREENKOMST .....	7
3.	KOOPPRIJS, KOSTEN, OVERDRACHTSBELASTING EN OMZETBELASTING.....	7
4.	LEVERING.....	8
5.	BETALING EN VERREKENING .....	8
6.	GARANTIES EN VERKLARINGEN VERKOPER .....	10
7.	VERKLARINGEN VAN EN VRIJWARING DOOR KOPER .....	10
8.	FEITELIJKE LEVERING/AANVAARDING.....	12
9.	VRIJ VAN HUUR EN GEBRUIKSRECHTEN.....	13
10.	OVERDRACHT RECHTEN EN VERPLICHTINGEN .....	13
11.	RISICO/OVERMACHT .....	14
12.	INGEBREKESTELLING/VERZUIM/ONTBINDING/BOETE .....	14
13.	BESCHEIDEN, BEHEEROVEREENKOMSTEN EN SERVICE- EN ONDERHOUDSCONTRACTEN .....	15
14.	VSO TER BEEINDIGING GESCHILLEN – FINALE KWIJTING.....	18
15.	ONTBINDENDE VOORWAARDEN .....	18
16.	OVERDRAAGBAARHEID.....	19
17.	GEHEIMHOUDING .....	18
18.	ROL NOTARIS / ALGEMENE VOORWAARDEN .....	19
19.	BELEIDSREGEL INTEGRITEIT EN OVEREENKOMSTEN (BIO).. <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>	
20.	MEDEDELINGEN .....	20

**Partijen:**

1. **Larendael Participaties B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Harderwijk, kantoorhoudende te 1045 AS Amsterdam, Siciliëweg 10, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 72160551, ("**Verkoper**");
2. **Gemeente Amsterdam**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, met adres Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34366966, ("**Koper**");

**Overwegingen:**

- A. Verkoper is eigenaar van het hierna omschreven Verkochte.
- B. Verkoper en Koper (als ook het Havenbedrijf Amsterdam N.V.) met betrekking tot het hierna omschreven Verkochte tegen elkaar diverse gerechtelijke procedures voeren (zoals hierna omschreven), bezwaar en/of beroep is gemaakt c.q. ingesteld tegen vergunningsaanvragen en elkaar over en weer aansprakelijk hebben gesteld
- C. Verkoper en Koper hebben op hoofdlijnen overeenstemming bereikt – mede ter beëindiging van de hierna omschreven Procedures en onder B. genoemde aansprakelijkheidsstellingen - ten aanzien van de verkoop en koop van het Verkochte waarvan blijkt uit e-mail correspondentie tussen Verkoper en Koper d.d. 12 april 2024.
- D. Partijen wensen de verkoop en koop van het Verkochte in deze Overeenkomst vast te leggen en de overeengekomen hoofdlijnen uit te werken op de wijze zoals blijkt uit hetgeen hierna is opgenomen in deze Overeenkomst en zien deze Overeenkomst - gezien het de wens van Verkoper en Koper elkaar finale kwijting te verlenen ter beëindiging van ondermeer de Procedures – eveneens als een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW.

**Partijen komen het navolgende overeen:****1. DEFINITIES**

- 1.1. In de Overeenkomst wordt verstaan onder:

<b>Aankomsttitel:</b>	de notariële akte op grond waarvan het Verkochte aan Verkoper door diens rechtsvoorganger is geleverd, welke is aangehecht als <b>Bijlage 1A</b> aan deze Overeenkomst;
<b>Akte van Levering:</b>	de voor de levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper vereiste notariële akte;
<b>Artikel:</b>	een artikel in deze Overeenkomst;
<b>As is, where is</b>	De feitelijke (waaronder de milieukundige), financiële, fiscale, juridische en commerciële staat waarin het Verkochte zich op de Overdrachtsdatum bevindt;
<b>Bijlage:</b>	een bijlage bij deze Overeenkomst;

<b>BW:</b>	Burgerlijk Wetboek;
<b>Complex Westhaven:</b>	het gebied waarvan het Verkochte deel uitmaakt, bestaande uit de kadastrale percelen zoals die blijken uit <b>Bijlage 11</b> ;
<b>Derdengeldenrekening:</b>	de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening met rekeningnummer <b>5.1, 5</b> ten name van Hemwood Notariaat inzake Derdengelden;
<b>Due Diligence Onderzoek:</b>	het door of vanwege Koper uitgevoerde due diligence onderzoek ten aanzien van de bouwkundige, milieukundige, financiële, fiscale, juridische en commerciële aspecten met betrekking tot het Verkochte aan de hand van de Verkoopinformatie;
<b>Gemeente:</b>	Gemeente Amsterdam:
<b>Havenbedrijf:</b>	Havenbedrijf Amsterdam N.V., een naamloze vennootschap, kantoorhoudende te 1013 AA Amsterdam, De Ruijterkade 7, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 57398879;
<b>Hemwood:</b>	Hemwood B.V. en/of Hemwood Notariaat B.V.;
<b>Koop:</b>	de in deze Overeenkomst neergelegde overeenkomst van koop en verkoop van het Verkochte tussen Koper en Verkoper;
<b>Koopprijs:</b>	De Koopprijs voor het Verkochte, zoals deze is vermeld in Artikel 3.1;
<b>Koper:</b>	Gemeente Amsterdam, voornoemd;
<b>Naar beste weten van Verkoper:</b>	de feitelijke kennis van Verkoper en diens bestuurder op het Overdrachtstijdstip welke verklaringen uitdrukkelijk geen garanties zijn van Verkoper;
<b>Notaris:</b>	mevrouw <b>5.1, 2, e</b> , dan wel haar waarnemer of één van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan Hemwood;
<b>Omzetbelasting:</b>	omzetbelasting zoals gedefinieerd in artikel 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
<b>Openbare Registers:</b>	de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 8 van de Kadasterwet die worden aangehouden

door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;

**Overdrachtsbelasting:** overdrachtsbelasting zoals gedefinieerd in artikel 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer;

**Overdrachtsdatum:** de datum waarop de Akte van Levering wordt ondertekend ten overstaan van de Notaris;

**Overdrachtstijdstip:** het tijdstip waarop de Akte van Levering door Verkoper, Koper en de Notaris wordt ondertekend;

**Overeenkomst:** de onderhavige overeenkomst inclusief de Bijlage(n);

**Partij:** Verkoper of Koper;

**Partijen:** Verkoper en Koper;

**Procedures:** de aanhangige procedures tussen Verkoper, Koper en het Havenbedrijf zoals nader omschreven in Artikel 14 en de in dat Artikel genoemde Bijlagen;

**Verkochte:**

1. het perceel (bouw)grond, plaatselijk bekend Hornweg (ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie K nummer 2981, groot vierhonderdtwintig vierkante meter (420 m<sup>2</sup>);
2. het perceel (bouw)grond, plaatselijk bekend Hornweg (ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie K nummer 2982, groot zevenhonderdtwintig vierkante meter (720 m<sup>2</sup>);
3. het perceel (bouw)grond met deels nog uit te voeren landwinning door demping en met bijbehorend water, plaatselijk bekend Siciliëweg 10 te (1045 AS) Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie K nummer 4492, groot vijfentachtigduizend driehonderd vijftien vierkante meter (85.315 m<sup>2</sup>), dat is belast met een tijdelijk recht van erfpacht (lopend tot en met dertig april tweeduizend honderd twintig) ten behoeve van Decom Amsterdam B.V. ("**Erfpacht Decom**")

(afkomstig uit Hyp4/78868/41);

4. het perceel (bouw)grond met deels nog uit te voeren landwinning door demping en met bijbehorend water, plaatselijk bekend Hornweg (ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie K nummer 4493, tweehonderd achtenvijftigduizend zevenhonderd eenennegentig vierkante meter (258.791 m<sup>2</sup>);
5. het perceel (bouw)grond met deels nog uit te voeren landwinning door demping en met bijbehorend water, plaatselijk bekend Hornweg (ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie K nummer 4499, groot vijftienduizend vierkante meter (15.000 m<sup>2</sup>); en
6. het perceel (bouw)grond met deels nog uit te voeren landwinning door demping en met bijbehorend water, plaatselijk bekend Hornweg (ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie K nummer 4500, groot vierenzeventigduizend zevenhonderd vijfendertig vierkante meter (74.735 m<sup>2</sup>);
7. alsmede de in Artikel 2.2. bedoelde roerende zaken;

**Verkoopinformatie:**

de informatie met betrekking tot het Verkochte, zoals deze door of namens Verkoper schriftelijk aan Koper bekend is gemaakt, zijnde de informatie zoals (i) verstrekt door of namens Verkoper waarvan een overzicht is gehechte aan deze Overeenkomst als **Bijlage 1B**, (ii) deze Overeenkomst en (iii) de informatie die beschikbaar is in de Openbare Registers en andere openbare bronnen;

**Verkoper:**

Larendael Participaties, voornoemd;

**Werkdag:**

iedere dag met uitzondering van de zaterdag, zondag of algemeen in Nederland erkende feestdag.

- 1.2. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.
- 1.3. Een bepaling van de Overeenkomst kan niet ten nadele van een Partij worden uitgelegd uitsluitend omdat die Partij verantwoordelijk is voor het opstellen van die bepaling. Partijen

onderkennen dat (de adviseurs van) beide Partijen verantwoordelijkheid hebben gedragen voor het opstellen en uitonderhandelen van deze Overeenkomst.

- 1.4. Aan de inhoudsopgave en aan de titels boven de verschillende bepalingen in de Overeenkomst komt geen zelfstandige betekenis toe. Zij dienen slechts ter indicatie van het in de betrokken bepaling behandelde onderwerp en zijn niet van invloed op de uitleg van de bepalingen van de Overeenkomst.
- 1.5. De overwegingen in deze Overeenkomst maken onderdeel uit van deze Overeenkomst.

## **2. KOOP EN VERKOOP, INSCHRIJVEN KOOPVEREENKOMST**

- 2.1. Onder de voorwaarden zoals omschreven in deze Overeenkomst verkoopt Verkoper aan Koper hierbij het Verkochte, die van Verkoper het Verkochte koopt.
- 2.2. In de Koop zijn mede begrepen de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Verkochte duurzaam te dienen in de zin van artikel 3:254 BW, voor zover aanwezig. Tevens is in de koop begrepen en zullen mitsdien achterblijven: de keet (niet zijnde de romneyloods die vóór Overdrachtsdatum zal worden verwijderd door en voor rekening van Verkoper) en de hekken die het terrein afbakenen; genoemde keet en hekken zijn genoegzaam aan Partijen bekend en behoeven derhalve geen verdere beschrijving.
- 2.3. Partijen geven de Notaris geen opdracht deze Overeenkomst in te schrijven in de Openbare registers.

## **3. KOOPPRIJS, KOSTEN, OVERDRACHTSBELASTING, OMZETBELASTING**

- 3.1. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt 5.1, 2, b kosten voor rekening van Koper. De Koopprijs is prijsvast.
- 3.2. 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. Ieder van de Partijen draagt zijn eigen kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur.
- 3.3. Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 3.4. Partijen verklaren dat het Verkochte kan worden aangemerkt als bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting 1968, derhalve is de levering van het Verkochte belast met omzetbelasting op grond van artikel 11 lid 1 onderdeel a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968. De Koopprijs wordt met deze omzetbelasting verhoogd. Partijen zijn overeengekomen dat Verkoper het bovengenoemde fiscale standpunt zal voorleggen aan de Belastingdienst zodat er geen onzekerheid zal zijn ten aanzien van de fiscale gevolgen van de levering van het Verkochte.
- 3.5. Indien uiterlijk op 3 juni 2024 de Belastingdienst het voorgelegde fiscale standpunt van partijen niet heeft bevestigd dan wel negatief heeft gereageerd, zullen Koper en Verkoper in overleg treden om het (uitblijven van het) standpunt van de Belastingdienst te bespreken en, met inachtneming van de belangen van beide Partijen en met in achtneming van hetgeen rechtens

toegestaan is, de mogelijkheid te onderzoeken alsnog het Verkochte te brengen in de staat die aan te merken is als bouwterrein waartoe Partijen alsdan overeenstemming dienen te bereiken met een schriftelijke aanvulling op deze Overeenkomst, uiterlijk op 17 juni 2024 te tekenen.<sup>1</sup>

- 3.6. Waar in de voorgaande artikelleden wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 3.7. De meeverkochte roerende zaken, zoals bedoeld in Artikel 2.2, worden geacht om niet te worden overgedragen door Verkoper aan Koper.

#### **4. LEVERING**

- 4.1. De Akte van Levering zal worden verleden ten overstaan van de Notaris op **maandag 1 juli 2024**.
- 4.2. Verkoper is verplicht het Verkochte aan Koper te leveren:
- a. onvoorwaardelijk en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig;
  - b. vrij van beslagen en/of hypotheeken en/of inschrijvingen daarvan, en
  - c. vrij van andere beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en andere bijzondere lasten en/of beperkingen, behoudens die vermeld zijn in deze Overeenkomst en/of de Aankomsttitel en/of de Openbare Registers waarvan is uitgezonderd de Erfpacht Decom welk beperkt recht dient te zijn beëindigd vóór de Overdrachtsdatum;
  - d. voor zover aanwezig de roerende zaken die bestemd zijn het Verkochte duurzaam te dienen en als bedoeld in artikel 3:254 BW en de in Artikel 2.2. genoemde roerende zaken over te dragen vrij van pandrechten en beslagen.

#### **5. BETALING EN VERREKENING**

- 5.1. De betaling van de Koopprijs, de kosten en belastingen en de verrekening tussen Partijen van al hetgeen op de Overdrachtsdatum verschuldigd is, zal geschieden via de Derdengeldenrekening.
- 5.2. Koper is verplicht al het (blijkens de nog door de Notaris op te stellen nota's van afrekening) verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Akte van Levering door creditering van de Derdengeldenrekening, uiterlijk 12.00 uur op de Overdrachtsdatum, per valuta van die dag.
- 5.3. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de Overdrachtsdatum voor rekening van Koper echter met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8.5.

---

<sup>1</sup> Verkoper en Koper zijn overeengekomen dat de koopovereenkomst getekend wordt zo mogelijk na een reactie van de Belastingdienst op het rulingverzoek zodat zo mogelijk alsdan de fiscale uitgangspunten duidelijk(er) zijn waarbij het Verkoper bekend is dat uiterlijk 29 mei de koopovereenkomst moet zijn getekend voor een tijdige voorbereiding van de Raadsvergadering.

- 5.4. Verkoper en Koper zijn overeengekomen dat de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde waaronder onroerendezaakbelasting, waterschapslasten, rioolrechten en/of andere periodieke lasten die bij Verkoper ter zake van het Verkochte en terzake Erfpacht Decom worden geheven over het jaar 2024, tussen Partijen naar tijdsgelang zullen worden verrekend via de door de Notaris op te maken nota van afrekening met dien verstande dat voornoemde aanslagen die opgelegd zijn door de Gemeente aan Verkoper of aan Decom Amsterdam B.V. en nog niet zijn voldaan door Verkoper of door Decom Amsterdam B.V. niet behoeven te worden voldaan door Verkoper en Decom Amsterdam B.V. en mitsdien ook niet worden verrekend tussen partijen. De nog niet betaalde aanslagen blijken uit **Bijlage 2**. Voor de nog niet betaalde aanslagen zoals die blijken uit Bijlage 2 komen Verkoper en Koper hierbij overeen dat Koper een bedrag zal vergoeden overeenkomstig het totaalbedrag van Bijlage 2 - te vermeerderen met rente en invorderingskosten (indien van toepassing) tot de Overdrachtsdatum - aan Verkoper via de door de Notaris op te maken nota's van afrekening waarbij Verkoper en Koper hierbij opdracht geven aan de Notaris die aanslagen, rente en invorderingskosten rechtstreeks te voldoen aan de Gemeente ten laste van de aan Verkoper toekomende verkoopopbrengst met inachtneming van het bepaalde in Artikel 5.6. Uiterlijk tien (10) Werkdagen vóór de Overdrachtsdatum kan Koper aan Verkoper en de Notaris mededelen dat in afwijking van bovenstaande vergoeding de nog niet betaalde aanslagen die blijken uit Bijlage 2- te vermeerderen met rente en invorderingskosten (indien van toepassing) tot de Overdrachtsdatum - door schuldovertrekking als bedoeld in artikel 6:155 BW door Koper van Verkoper worden overgenomen, bij welke mededeling dan tevens van de toestemming van de Gemeente (als schuldeiser van de uit bijlage 2 blijkende aanslagen) dient te blijken.
- 5.5. Tevens zijn Verkoper en Koper overeengekomen dat de nog niet betaalde gemeentelijke leges ten laste komende van Verkoper, Dutch Superyacht Tech Campus B.V. en Decom Amsterdam B.V. terzake het Verkochte en zoals die blijken uit **Bijlage 3** - te vermeerderen met rente en invorderingskosten (indien van toepassing) tot de Overdrachtsdatum - zullen worden vergoed door Koper aan Verkoper via de door de Notaris op te maken nota van afrekening. Voorzover deze leges, rente en invorderingskosten nog niet zijn voldaan geven Partijen hierbij opdracht aan de Notaris ten laste van de verkoopopbrengst van het Verkochte die betaling rechtstreeks te verrichten aan de Gemeente op de rekening zoals die blijkt uit de betreffende leges nota's een en ander zoals ook zal blijken uit de door de Notaris op te maken nota's van afrekening en met inachtneming van Artikel 5.6. Uiterlijk tien (10) Werkdagen vóór de Overdrachtsdatum kan Koper aan Verkoper en de Notaris mededelen dat in afwijking van bovenstaande vergoeding de nog niet betaalde leges - te vermeerderen met rente en invorderingskosten (indien van toepassing) tot de Overdrachtsdatum - door schuldovertrekking als bedoeld in artikel 6:155 BW door Koper van Verkoper worden overgenomen, bij welke mededeling dan tevens van de toestemming van de Gemeente (als schuldeiser van de uit bijlage 3 blijkende leges) dient te blijken.
- 5.6. Verkoper heeft jegens de Notaris (ten laste van de Derdengeldenrekening) pas recht op uitbetaling zodra uit schriftelijk onderzoek daartoe in (i) de Openbare registers door de Notaris is gebleken, dat Verkoper heeft voldaan aan haar in artikel 4.2 bedoelde verplichting en (ii) door raadpleging van de overige registers, zoals vereist conform de beroeps- en gedragsregels van de Notaris heeft geconstateerd, dat er overigens geen bezwaren zijn. Verkoper is ermee bekend, dat – in verband met dit onderzoek – tussen de Overdrachtsdatum en het uitbetalen één of meer Werkdagen verstrijken.

## **6. GARANTIES EN VERKLARINGEN VERKOPER**

- 6.1. Verkoper garandeert op de Overdrachtsdatum
- a. bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte;
  - b. dat haar gerechtigdheid tot het Verkochte onvoorwaardelijk is en niet aan ontbinding of aan vernietiging onderhevig is; en
  - c. dat het Verkochte vrij zal zijn van beslag(en) en/of hypothe(e)k(en) en/of inschrijving(en) daarvan, dan wel andere beperkte rechten waaronder begrepen Erfpacht Decom, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en andere bijzondere lasten en/of beperkingen, behoudens die vermeld zijn in deze Overeenkomst en/of de Aankomsttitel en/of de Openbare Registers (waarvan uitgezonderd Erfpacht Decom).
- 6.2. Verkoper verklaart Naar beste weten van Verkoper relevante informatie en documentatie met betrekking tot het Verkochte aan Koper te hebben verstrekt daarbij rekening houdende met het feit dat Koper – mede gezien de Procedures – veel kennis heeft van het Verkochte zodat Verkoper niet gehouden is om inlichtingen te verstrekken die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.
- 6.3. Verkoper verklaart Naar beste weten van Verkoper dat geen informatie te kwader trouw is achtergehouden alsmede dat de Verkoopinformatie juist, accuraat, compleet en niet misleidend is.
- 6.4. Verkoper erkent en bevestigt dat Verkoper, noch haar adviseurs zich bewust zijn van enig feit dat of enige omstandigheid die niet overeenkomt met de garanties en verklaringen in de Overeenkomst, of die een inbreuk op deze garanties en verklaringen inhoudt of als gevolg heeft.

## **7. VERKLARINGEN VAN EN VRIJWARING DOOR KOPER**

- 7.1. Koper verklaart dat:
- a. Koper, met de assistentie van professionele adviseurs, het Due Diligence Onderzoek heeft uitgevoerd of heeft de mogelijkheid daartoe gekregen, zulks op basis van de Verkoopinformatie;
  - b. Koper (en/of zijn eventuele adviseurs) in staat is (zijn) gesteld om het Verkochte en de Verkoopinformatie te onderzoeken ten aanzien van de bouwkundige, milieukundige, financiële, fiscale, juridische en commerciële aspecten;
  - c. Koper, in het kader van "As is, where is", het Verkochte op de Overdrachtsdatum aanvaardt in de feitelijke (waaronder begrepen milieukundige), financiële, fiscale, juridische en commerciële toestand waarin het Verkochte zich alsdan bevindt en Koper heeft ter zake van deze staat van het Verkochte geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper;
  - d. Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen aanvaardt zoals deze blijken uit de Aankomsttitel en overigens aan Koper genoegzaam bekend zijn.

- 7.2. Koper kan zich niet beroepen op het feit dat hij niet of niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de Verkoopinformatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is gesteld de door Koper gewenste onderzoeken te verrichten.
- 7.3. Koper erkent en bevestigt dat Koper, noch haar adviseurs zich bewust zijn van enig feit dat of enige omstandigheid die niet overeenkomt met de garanties en verklaringen in de Overeenkomst, of die een inbreuk op deze garanties en verklaringen inhoudt of als gevolg heeft.
- 7.4. Verkoper heeft aan Koper de milieutechnische bodemrapporten ter beschikking gesteld als onderdeel van de Verkoopinformatie en welke rapporten zijn aangehecht als **Bijlage 4**. Verkoper verklaart Naar zijn beste weten dat het Verkochte en de van het Verkochte uitmakende gronden en/of (grond-)water geschikt is voor de huidige publiekrechtelijke bestemming. Verkoper sluit uitdrukkelijk elke aansprakelijkheid uit voor de aanwezigheid van asbest en/of andere schadelijke en/of milieuvervuilende stoffen in, aan en/of op het Verkochte, de van het Verkochte deel uitmakende gronden en/of het (grond-)water. De aanwezigheid van asbest en/of andere schadelijke en/of milieuvervuilende stoffen in, aan en/of op het Verkochte, de van het Verkochte deel uitmakende gronden en/of het (grond-)water en de mogelijke gevolgen daarvan zijn voor rekening en risico van Koper en zal nimmer een grond vormen voor enige (schade)vergoeding door Verkoper aan Koper en/of derde(n). Koper vrijwaart Verkoper voor iedere aansprakelijkheid van derden voor de aanwezigheid van asbest en/of andere schadelijke en/of milieuvervuilende stoffen in, aan en/of op het Verkochte zoals hiervoor in dit Artikel omschreven. Het vorenstaande geldt eveneens voor de gronden ontstaan door de werkzaamheden zoals omschreven in Artikel 8.5. echter onder de opschortende voorwaarde van het opmaken van het proces-verbaal van oplevering zoals overeengekomen in dat Artikel.
- 7.5. Verkoper is bekend met het positieve advies van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente tot aankoop van het Verkochte aan welk advies door genoemd college de voorwaarde is verbonden dat de milieukundige staat – ondanks de al door verkoper verstrekte in artikel 7.4. genoemde bodemrapporten - verder onderzocht wordt. Koper verklaart dat de resultaten blijken uit de in artikel 7.4. genoemde bodemrapporten geen directe aanleiding geven de geschiktheid van het Verkochte voor de huidige publiekrechtelijke bestemming in twijfel te brengen. Koper is echter van mening dat zekerheidshalve aanvullend onderzoek gewenst is. Verkoper is van mening dat verder onderzoek niet aan de orde is in het kader van de "As is, where is" afspraak, maar staat desondanks door Koper noodzakelijk geacht onderzoek naar de milieukundige staat van het Verkochte toe, mits dit onderzoek geen vertraging met zich mee zal brengen en afgerond zal zijn vóór de op 27 juni 2024 beoogde raadsvergadering en de resultaten van dat aanvullend onderzoek uitsluitend gedeeld zullen worden met die personen die betrokken of aanwezig zijn bij (de voorbereiding van) genoemde raadsvergadering. Koper verklaart zich maximaal in te spannen de resultaten van het namens Koper verrichte aanvullende onderzoek met zo min mogelijk personen en uitsluitend ten behoeve van de (voorbereiding van) de genoemde raadsvergadering te delen. Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden, zal Koper c.q. de Gemeente de kennis opgedaan uit het namens Koper gedane aanvullende onderzoek niet tegen Verkoper kan gebruiken tenzij de Gemeente daartoe genoodzaakt zal zijn in het kader van de uitoefening van haar wettelijke

overheidstaken op grond van een saneringsverplichting die dringend noodzakelijk is rekening houdende met de huidige bestemming.<sup>2</sup>

## **8. FEITELIJKE LEVERING/AANVAARDING/NOG TE VERRICHTEN WERKZAAMHEDEN**

- 8.1. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de Akte van Levering "As is, where is".
- 8.2. Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte te zorgen.
- 8.3. In het kader van "As is, where is", worden de toepasselijkheid van het bepaalde in de artikelen 6:89, 6:228, 6:229, 6:230 lid 2, 7:15 lid 1, 7:17, 7:20, 7:21, leden 1, 2 en 3 en 7:23 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door Partijen uitgesloten.
- 8.4. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte respectievelijk de daartoe behorende grond (waaronder begrepen de vierkante meters nog te vormen door de in Artikel 8.5. overeengekomen werkzaamheden) niet juist of volledig is, zal noch Koper noch Verkoper daaraan enig recht ontlennen.
- 8.5. Verkoper zal na ondertekening van deze Overeenkomst geen werkzaamheden meer verrichten aan het Verkochte met dien verstande dat nog die werkzaamheden worden verricht terzake het dempen van het water casu quo aanplemping land binnen de contouren van de vergunde kade 'noord' en 'oost', welke contouren zijn aangeduid op de als **Bijlage 5** aangehechte foto, en conform de huidige en aan Koper genoegzaam bekende uitvoering van deze werkzaamheden. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening en risico van Verkoper en Verkoper dient zich in te spannen deze werkzaamheden uiterlijk 31 december 2024 te laten voltooien. Verkoper zal Koper op de hoogte houden van de voortgang van de werkzaamheden. Indien deze werkzaamheden – ondanks adequate begeleiding van Verkoper – toch meer tijd met zich meebrengen, dan zal dat geen tekortkoming van Verkoper zijn en zal Verkoper deze werkzaamheden kunnen afronden vóór 1 april 2025. De nog door of namens Verkoper uit te voeren werkzaamheden zijn nader omschreven in **Bijlage 6**. Verkoper zal Koper informeren uiterlijk tien (10) Werkdagen voorafgaande aan de oplevering aan Verkoper van de hiervoor beschreven werkzaamheden onder opgave van de opleverdatum. Verkoper en Koper zullen alsdan binnen vijftien (15) Werkdagen nadat Verkoper Koper heeft geïnformeerd, een proces-verbaal van oplevering opmaken waaruit blijkt dat de hiervoor beschreven werkzaamheden naar genoegen van Koper conform de beschrijving van Bijlage 6 zijn uitgevoerd.
- 8.6. Gezien het bepaalde in dit artikel en ter voorkoming van misverstanden stellen Partijen vast dat tot het Verkochte behoort en mitsdien niet zal worden verwijderd en bestanddeel is van de "As is, where is" feitelijke staat van het Verkochte op de Overdrachtsdatum: de onverankerde damwand (circa 132 m<sup>2</sup>) parallel aan de Stromboliweg, de pier (circa 2.256 m<sup>2</sup>) en stuk kade (circa 55 meter lengte) en asfaltverharding en riolering ten behoeve van het onder Verkochte sub 3 nader omschreven perceel 4492, dit alles genoegzaam aan Partijen bekend. Partijen stellen zich op het standpunt dat deze bestanddelen hun oorspronkelijke functie hebben verloren, gezien de huidige feitelijke staat en gezien de landwinning die al heeft plaatsgevonden

---

<sup>2</sup> De laatste zinsnede van artikel 7.5. moet nog nader tekstueel worden afgestemd tussen partijen en aangepast aan de nieuwe terminologie van de huidige Omgevingswet.

en nog gaat plaatsvinden zoals omschreven in Bijlage 6. Koper beraadt zich nog op de noodzaak van de verwijdering van deze bestanddelen. Partijen zullen nog in overleg treden over de verwijdering van die bestanddelen en indien nadere afspraken tot stand zijn gekomen die afspraken uitwerken in een schriftelijke aanvulling op deze Overeenkomst, uiterlijk op 17 juni 2024 te ondertekenen.

- 8.7. Op het Verkochte bevindt zich een gronddepot, genoegzaam aan Partijen bekend, ten aanzien waarvan Verkoper van mening is dat dit gronddepot onderdeel is van de gemaakte "As is, where is" afspraak en het gronddepot niet verwijderd behoeft te worden terwijl Koper van mening is dat het Verkochte niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig de huidige bestemming zonder verwijdering van het gronddepot. Ter beslechting van dit geschil, komen Verkoper en Koper overeen dat Verkoper het gronddepot zal (laten) verwijderen door een met goede naam en faam bekend staande aannemer, voor rekening en risico van Verkoper, uit te voeren met voortvarendheid en adequate begeleiding, doch vóór 1 april 2025. De door Verkoper daartoe gemaakte kosten zal Koper voor [\*\*\* % met een maximum van \*\*\*] vergoeden aan Verkoper nadat het gronddepot is verwijderd en binnen 15 Werkdagen na verzoek daartoe van Verkoper bij welk verzoek Verkoper de betreffende factu(u)r(en) zal bijvoegen ter informatie van Koper.<sup>3</sup>

## 9. VRIJ VAN HUUR EN GEBRUIKSRECHTEN

- 9.1. Onverminderd het bepaalde in de Artikelen 4.2. sub c., 6.1 sub c. en 7.1 sub d. garandeert Verkoper dat het Verkochte op de Overdrachtsdatum vrij van huur of andere gebruiksrechten zal worden geleverd waarbij Verkoper de verplichting heeft vóór de Overdrachtsdatum zorg te dragen voor de beëindiging van de Erfpacht Decom.

## 10. OVERDRACHT RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

- 10.1. Verkoper levert hierbij onder opschortende voorwaarde van de overdracht van het Verkochte aan Koper, welke levering Koper hierbij aanvaardt onder dezelfde opschortende voorwaarde, alle aanspraken die Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van het Verkochte tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s), alles voor zover deze aanspraken niet van rechtswege overgaan als kwalitatieve rechten in de zin van artikel 6:251 BW en voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Voor zover mogelijk en vereist voor een overgang c.q. tenaamstelling op Koper (of op naam van een door deze op te geven derden) draagt Verkoper onder opschortende voorwaarde van de overdracht van het Verkochte tevens aan Koper over voor zover mogelijke alle vergunningen met betrekking tot het Verkochte die thans op naam staan van Verkoper of Dutch Superyacht Tech Campus B.V. of Decom Amsterdam B.V. zoals die blijken uit **Bijlage 7**.

---

<sup>3</sup> Deze kostenpost is nog niet akkoord voor Verkoper en een kosten verdeling is nog niet akkoord voor Partijen; dit moet nog nader worden besproken en is mede afhankelijk van de mogelijke extra kosten die eventueel voortvloeien uit een negatieve uitkomst van het rulingverzoek aan de Belastingdienst.

- 10.2. Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte bevoegd zijn om de levering van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
- 10.3. Onverminderd het bepaalde in Artikel 14 verleent Verkoper onder de opschortende voorwaarde van overdracht van het Verkochte onherroepelijk volmacht aan Koper om op naam van Verkoper of Dutch Superyacht Tech Campus B.V. of Decom Amsterdam B.V. doch voor rekening en risico van Koper:
- a. vorenbedoelde niet overdraagbare aanspraken en/of rechten uit te oefenen; en
  - b. vorenbedoelde en uit **Bijlage 7** blijkende vergunningen met betrekking tot het Verkochte die op naam van Verkoper of Dutch Superyacht Tech Campus B.V. of Decom Amsterdam B.V. staan op naam van Koper te laten stellen dan wel op naam van een door Koper op te geven derde.

## **11. RISICO/OVERMACHT**

- 11.1. Het Verkochte is – voor zover in deze Overeenkomst niet anders is bepaald – vanaf het Overdrachtstijdstip voor risico van Koper.
- 11.2. Indien het Verkochte door overmacht vóór het Overdrachtstijdstip geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en het Verkochte niet voor de Overdrachtsdatum is hersteld, is de Overeenkomst ter zake het Verkochte van rechtswege ontbonden, tenzij binnen tien (10) Werkdagen na kennisgeving aan Koper, maar in ieder geval vóór de overeengekomen Overdrachtsdatum Koper uitvoering van deze Overeenkomst verlangt. Partijen stellen vast dat bij schade aan de in Artikel 2.2. genoemde roerende zaken geen sprake is van geheel of gedeeltelijk verloren gaan van het Verkochte.
- 11.3. Indien Koper de Overeenkomst ondanks de schade aan het Verkochte wenst uit te voeren zal Verkoper aan Koper op de Overdrachtsdatum het Verkochte afleveren in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden toekomen.

## **12. INGEBREKESTELLING/VERZUIM/ONTBINDING/BOETE**

- 12.1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze Overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht of sprake is van verzuim in de zin van het volgende lid.
- 12.2. Indien één van Partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld en anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) gedurende acht (8) Werkdagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen onder Artikel 4. en/of 5. van deze Overeenkomst is de betreffende Partij in verzuim en heeft de wederpartij - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 12.5. - de keuze tussen:
- a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) Werkdagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming aan de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete

verschuldigd is van drie promille (3 ‰) van de Koopprijs, met dien verstande dat indien de cumulatieve dagboete zoals hiervoor bedoeld meer dan twee procent (2%) van de Koopprijs zou bedragen, de cumulatieve dagboete zoals hiervoor bedoeld wordt gemaximeerd tot twee procent (2%) van de Koopprijs; of

- b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren in welk geval de Partij die in verzuim is aan de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete is verschuldigd van twee procent (2%) van de Koopprijs.
- 12.3. Indien door de daartoe gerechtigde Partij is gekozen voor de hiervoor sub a vermelde optie en de Partij die in verzuim is derhalve de hiervoor sub a bedoelde dagboete is verschuldigd, dan kan deze Overeenkomst vervolgens en overeenkomstig het sub b bepaalde (alsnog) door de wederpartij worden ontbonden zodat de Partij die in verzuim is alsdan de hiervoor sub b bedoelde boete is verschuldigd. In welk geval het totale door deze Partij op grond van het hiervoor sub a en b bepaalde verschuldigde boetebedrag gemaximeerd is tot twee procent (2%) van de Koopprijs.
- 12.4. Een betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventuele verschuldigde schadevergoeding met renten en kosten.
- 12.5. Het is Verkopers uitdrukkelijke wens en daartoe zijn Verkoper en Koper uitdrukkelijk overeengekomen dat de Overdrachtsdatum 1 juli 2024 zal zijn zonder de mogelijkheid deze datum te vervroegen of uit te stellen. Indien Koper de verplichtingen uit hoofde van Artikel 5. niet tijdig nakomt, komen Verkoper en Koper overeen dat Verkoper de keuze heeft:
- a. deze Overeenkomst per direct, zonder ingebrekestelling, te ontbinden waarbij het bepaalde in Artikel 12.2 alsdan niet van toepassing zal zijn ten gevolge waarvan geen boete verschuldigd is door Koper; of
  - b. alsnog uitstel te verlenen aan Koper door vaststelling van een nieuwe Overdrachtsdatum niet eerder dan 8 juli 2024 doch vóór 1 september 2024 in welk geval het bepaalde in Artikel 12.2 sub a (dus zonder de in dat artikel genoemde keuze voor sub b, maar met de mogelijkheid van ontbinding op grond van Artikel 12.3 indien de levering niet heeft plaatsgevonden op 1 september 2024) van toepassing is indien Koper op die nieuwe Overdrachtsdatum de verplichtingen uit hoofde van Artikel 5. niet tijdig nakomt; of
  - c. de Akte van Levering met een door Koper schuldig gebleven Koopprijs alsnog te laten verlijden waartoe alsdan in de Akte van Levering een door Verkoper te bepalen uiterlijke betalingstermijn voor de Koopprijs zal worden opgenomen tenminste acht (8) Werkdagen gelegen na de Overdrachtsdatum. Indien na ommekomst van de door Verkoper bepaalde uiterlijke betalingstermijn, de betaling van de Koopprijs nog niet heeft plaatsgevonden, dan zal deze Overeenkomst en de Akte van levering van het Verkochte van rechtswege zijn ontbonden en zal het Verkochte in eigendom terugkeren bij Verkoper waartoe Verkoper en Koper hun medewerking zullen verlenen door middel van een volmacht aan medewerkers van de Notaris, op te nemen in de Akte van Levering.

### **13. BESCHIEDEN, LOPENDE OVEREENKOMSTEN**

- 13.1. Verkoper zal aan Koper uiterlijk op de Overdrachtsdatum ter beschikking stellen alle – voor zover in het bezit van Verkoper zijnde - bescheiden met betrekking tot het Verkochte, voor zover deze voor Koper van belang zijn.
- 13.2. Verkoper zal de bestaande beheerovereenkomsten, service- en onderhoudscontracten, waaronder overeenkomsten aangaande de levering van energie en water, en andere lopende contracten gerelateerd aan het beheer van het Verkochte op per de Overdrachtsdatum opzeggen, tenzij Koper uiterlijk tien (10) Werkdagen voor de Overdrachtsdatum aan Verkoper mededeelt dat zij één of meerdere van vorenbedoelde contracten per de Overdrachtsdatum van Verkoper voor eigen rekening zal overnemen.
- 13.3. Indien en voor zover op verzoek van Koper één of enkele contracten per de Overdrachtsdatum door Koper zullen worden overgenomen, maar deze per die datum (nog) niet op Koper zullen overgaan (bijvoorbeeld in verband met het nog ontbreken van de vereiste medewerking van wederpartijen), zal Verkoper aan Koper een volmacht verstrekken om op naam van Verkoper de uit bedoelde contracten voortvloeiende rechten uit te oefenen.
- 13.4. Koper zal geen door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten overnemen.

#### **14. VASTSTELLINGSOVEREENKOMST TER BEEINDIGING GESCHILLEN – FINALE KWIJTING**

- 14.1. Partijen stellen vast en komen overeen in de zin van artikel 7:900 BW dat zij met de onderhavige koop/verkoop en levering van het Verkochte tevens tot doel hebben terzake het Verkochte en het gehele Complex Westhaven alle tussen hen en het Havenbedrijf gerezen of nog te rijzen geschillen, procedures, vorderingen en dergelijke, definitief, onvoorwaardelijk en onherroepelijk te beëindigen, alsmede om nieuwe uit te sluiten. In dat verband verlenen zij elkaar over en weer algehele finale kwijting. Deze kwijting strekt zich uit tot alle geschillen die direct of indirect te herleiden zijn tot het Verkochte en tot het gehele Complex Westhaven (waterpercelen daaronder begrepen), een en ander in de meest ruime zin van het woord.
- 14.2. Meer in het bijzonder verklaren Koper, alsmede Havenbedrijf, dat zij van Verkoper, noch van Tajiri B.V., noch van haar dochtervennootschappen, hun bestuurders, medewerkers of aandeelhouders, al dan niet in privé, nog iets te vorderen zullen hebben. Zij verklaren eveneens dat zij geen vorderingen hebben overgedragen of zullen overdragen aan een derde en dat zij geen civiele procedures jegens Verkoper terzake het Verkochte en/of het Complex Westhaven (het water daaronder begrepen) zullen starten dan wel anderen doen starten. Havenbedrijf zal ter bevestiging van deze vaststelling deze overeenkomst mede ondertekenen.
- 14.3. Meer in het bijzonder verklaren Verkoper, alsmede haar bestuurder/enig aandeelhouder Tajiri B.V., alsmede de bestuurder/enig aandeelhouder van Tajiri B.V., al dan niet in privé, allen dat zij van Koper, noch van Havenbedrijf, noch van (oud) bestuurders, aandeelhouder(s) en/of medewerker(s) van Koper en/of Havenbedrijf iets te vorderen zullen hebben. Verkoper, Tajiri B.V. en hun bestuurders/aandeelhouders, al dan niet in privé, verklaren bovendien dat zij geen vorderingen hebben overgedragen of zullen overdragen aan derde(n) en dat zij geen nieuwe civiele of bestuursrechtelijke procedures terzake het Verkochte en het Complex Westhaven (het water daaronder begrepen) zullen starten dan wel anderen doen starten, Woo-, AVG- en/of handhavingsverzoeken of anderszins daaronder uitdrukkelijk begrepen. Tajiri B.V. en diens bestuurder tevens handelend in privé zullen ter bevestiging van deze vaststelling deze

overeenkomst mede ondertekenen. Deze verklaringen strekken zich mede uit tot alle vennootschappen waarvan Tajiri B.V. bestuurder/enig aandeelhouder is.

- 14.4. Ter uitvoering van de finale kwijting zullen zij - in elk geval, maar niet uitsluitend - de reeds lopende/bekende geschillen, procedures, claims en/of verzoeken, zoals genoemd in Artikel 14.5., 14.6. en 14.7. op na te melden wijze afwikkelen.
- 14.5. De door Verkoper aan het Havenbedrijf en aan Koper gerichte aansprakelijkstellingen zoals die blijken uit **Bijlage 8** (door Partijen aangeduid als claims) trekt Verkoper hierbij in.
- 14.6. De lopende civiele gerechtelijke procedures zoals die blijken uit **Bijlage 9** zal Verkoper definitief en onherroepelijk beëindigen door royement, met welke beëindiging Koper en Havenbedrijf zullen instemmen. Verkoper en Koper zullen gezamenlijk vóór Overdrachtsdatum brieven/formulieren ondertekenen die strekken tot royement van de procedures, welke brieven Verkoper en Koper aan de Notaris in escrow geven met de onherroepelijke opdracht aan de Notaris die brieven: i) te verzenden binnen twee (2) Werkdagen na levering van het Verkochte aan de geadresseerde in de betreffende brief, dan wel ii) indien levering van het Verkochte niet op 15 juli 2024 heeft plaatsgevonden die brieven te vernietigen. Het concept van bedoelde brief is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 9A**.<sup>4</sup>
- 14.7. Iedere partij zal de eigen proceskosten dragen. Voor zover definitieve beëindiging eerst plaats kan vinden nadat derde(n) die als belanghebbende partij(en) is/zijn opgeroepen daarmee heeft/hebben ingestemd, zal Verkoper die partij diens proceskosten voldoen in het geval die derde daarom verzoekt. Koper verklaart dat het Havenbedrijf heeft ingestemd met het dragen van diens eigen proceskosten.
- 14.8. De lopende bestuursrechtelijke procedures zoals die blijken uit **Bijlage 10A** zal Koper te zijner keuze afronden, beëindigen, dan wel de tenaamstelling wijzigen en voor zover nodig verlenen Verkoper, Dutch Superyacht Tech Campus B.V. en Decom Amsterdam B.V. medewerking c.q. volmacht aan Koper onder de opschortende voorwaarde van levering van het Verkochte. Indien Koper besluit een bestuursrechtelijke procedure te willen beëindigen, dan zal Verkoper vóór Overdrachtsdatum brieven/formulieren ondertekenen die strekken tot beëindiging van de door Koper gewenste te beëindigen procedure(s). De lopende Woo verzoeken zoals die blijken uit **Bijlage 10B** zal Verkoper beëindigen door vóór Overdrachtsdatum brieven/formulieren te ondertekenen die strekken tot beëindiging van het Woo verzoek. De hiervoor genoemde door Verkoper getekende brieven zal Verkoper aan de Notaris in escrow geven met de onherroepelijke opdracht aan de Notaris die brieven: i) te verzenden binnen twee (2) Werkdagen na levering van het Verkochte aan de geadresseerde in de betreffende brief, dan wel ii) indien levering van het Verkochte niet op 15 juli 2024 heeft plaatsgevonden die brieven te vernietigen. Het concept van bedoelde brief is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 10C**.<sup>5</sup> Iedere partij zal uitsluitend de eigen proceskosten dragen terzake de in dit Artikel 14.8. genoemde procedures.
- 14.9. Het bepaalde in Artikel 21.5. van deze Overeenkomst is niet van toepassing op dit Artikel 14. De in onderhavige artikel bedoelde (rechts-)personen kunnen een beroep doen op dit artikel en

---

<sup>4</sup> Bijlage is nog in bewerking en wordt nog nader afgestemd tussen partijen.

<sup>5</sup> Idem

dit artikel geldt ten opzichte van die (rechts-)personen als onherroepelijk derdenbeding in de zin van artikel 6:253 BW.

- 14.10. Het bepaalde in dit artikel zal voor de in dit artikel bedoelde partijen zijn gelding blijven behouden na Overdrachtsdatum.
- 14.11. Alle verklaringen en (rechts-)handelingen genoemd of voortvloeiende uit dit Artikel 14. zijn onder opschortende voorwaarde van levering van het Verkochte en treden in werking met de levering van het Verkochte.

## **15. ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

- 15.1. Partijen gaan deze Koop aan onder de ontbindende voorwaarde dat Verkoper op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Akte van Levering een verplichting heeft om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 15.2. Partijen gaan deze Koop aan onder de ontbindende voorwaarde dat uiterlijk op 30 juni 2024 het goedkeurende besluit van de gemeenteraad van Koper niet is verkregen.
- 15.3. Indien een ontbindende voorwaarde intreedt dan werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koop en is geen van Partijen verplicht tot vergoeding van welke schade dan ook van de wederpartij, noch tot vergoeding van enigerlei kosten van de wederpartij. Partijen zullen derhalve alle eventuele schade die zij zullen lijden ten gevolge van het intreden van een ontbindende voorwaarde, alsmede alle kosten die zij in het kader van de onderhavige transactie hebben gemaakt, hoe ook genaamd en voor de gehele omvang zelf dragen, alles derhalve zonder tot enig verhaal op de wederpartij ter zake gerechtigd te zijn.

## **16. OVERDRAAGBAARHEID**

- 16.1. De rechten uit de Overeenkomst zijn niet overdraagbaar of te verpanden.

## **17. GEHEIMHOUDING**

- 17.1. Partijen zullen absolute geheimhouding betrachten ten aanzien van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald of daarmee samenhangt, tenzij het mededelingen betreft die noodzakelijk zijn of uit een wettelijk verplichting voortvloeien. Verkoper is zich bewust van het feit dat ondanks dat de gemeentelijke besluitvorming als geheim wordt aangemeld Koper die geheimhouding niet kan garanderen. Koper zal zich maximaal inspannen om geheimhouding te waarborgen en zal daartoe zorgdragen dat de verplichtingen uit dit Artikel worden opgelegd aan het Havenbedrijf zodat het Havenbedrijf eveneens aan deze geheimhouding en dit Artikel gehouden is.
- 17.2. Partijen zullen met betrekking tot de onderhavige transactie, alsmede met alles wat daarmee verband houdt, uitsluitend mededelingen doen aan derden (waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het uitbrengen van persberichten), nadat Verkoper en Koper hieromtrent onderling overeenstemming hebben bereikt.

17.3. Partijen zullen nader overeenkomen op welk moment desgewenst een persbericht naar buiten zal worden gebracht dan wel op welk moment enige informatie omtrent de onderhavige transactie bekend zal worden gemaakt.

17.4. De bepalingen van dit Artikel binden Partijen ongeacht de geldigheid van deze Overeenkomst.

## **18. ROL NOTARIS / ALGEMENE VOORWAARDEN**

18.1. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en haar medewerkers opdracht om:

- a. al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om beëindiging c.q. doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van de Erfpacht Decom, hypotheeken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor deze beëindiging en doorhaling zijn voor rekening van Verkoper;
- b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Koop van belang acht;
- c. al die werkzaamheden te verrichten welke nodig en/of nuttig zijn ter zake de uitvoering van de Overeenkomst en de levering van het Verkochte.

18.2. Partijen verklaren vóór het ondertekenen van deze Overeenkomst een kopie te hebben ontvangen van de Algemene Voorwaarden van Hemwood en met de inhoud daarvan bekend en akkoord te zijn.

## **19. INTEGRITEITSCLAUSULE - Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO)**

19.1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten ("BIO") van toepassing. Verkoper verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via internet ter beschikking is gesteld; (<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volq-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio>).

19.2. Verkoper verklaart dat op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst geen integriteitsrisico (zoals hierna gedefinieerd) op hem van toepassing is en hij ook geen kennis heeft van integriteitsrisico's (zoals hierna gedefinieerd) die van toepassing zijn op aan Verkoper gelieerde partijen in de zin van artikel 2.2. BIO. Onder integriteitsrisico ("Integriteitsrisico") wordt verstaan:

- a. het verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
- b. het feit dat strafvervolgning is ingesteld;
- c. het niet tijdig voldoen aan verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

- 19.3. De Gemeente verklaart op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst het benodigde onderzoek te hebben gedaan en verklaart dat er geen aanleiding is voor de Gemeente aan te nemen dat er enig Integriteitsrisico van toepassing is op Verkoper of op aan deze gelieerde partijen in de zin van artikel 2.2. BIO. Onder gelieerde partij wordt tevens begrepen de aannemer die in opdracht en voor rekening van risico van Verkoper de in Artikel 8.5. omschreven werkzaamheden zal verrichten.
- 19.4. Verkoper verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in Artikel 19.2. onder a en c. Verkoper zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Verkoper kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Verkoper of een aan Verkoper gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 19.5. De Gemeente heeft het recht om Verkoper en de aan deze gelieerde partijen in de zin van artikel 2.2. BIO gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Verkoper nodig heeft, zal Verkoper deze op eerste verzoek verlenen.
- 19.6. De Gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de Verkoper en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen indien sprake is van het bepaalde in de artikelen 4, 5 en/of 6 BIO ten aanzien van Verkoper of een gelieerde partij. Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Verkoper. Het recht deze Overeenkomst te ontbinden op grond van het vorenstaande laat onverlet hetgeen is overeengekomen in Artikel 21.6. ten gevolge waarvan ontbinding van deze Overeenkomst nadat de levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden, niet meer mogelijk is met uitzondering van de partiele ontbinding betrekking hebbende op de nog na levering van het Verkochte uit te voeren werkzaamheden op grond van Artikel 8.5.
- 19.7. Indien de Gemeente gebruik maakt van het recht te ontbinden op grond van dit Artikel is geen van Partijen enige boete of schadevergoeding verschuldigd; indien de Gemeente gebruik maakt van haar recht na levering van het Verkochte op grond van onderhavig Artikel partieel te ontbinden voorzover betrekking hebbende op Artikel 8.5. en op grond van Integriteitsrisico van de door Verkoper ingeschakelde aannemer, dan is Verkoper evenmin gehouden tot betaling aan de Gemeente van enige boete of schadevergoeding.

## **20. MEDEDELINGEN**

- 20.1. Alle mededelingen, kennisgevingen, goedkeuringen, toestemmingen en verzoeken respectievelijk vorderingen die op grond van de Overeenkomst plaatsvinden respectievelijk worden ingesteld, zullen geschieden (i) per aangetekende brief, of (ii) per deurwaardersexploot, dan wel (iii) per e-mail, mits terstond na verzending daarvan een bevestiging plaatsvindt per aangetekende brief of deurwaardersexploot.

- 20.2. Partijen dienen kennisgevingen en documenten uit hoofde van deze Overeenkomst te verzenden naar:

ten aanzien van Verkoper:

naam: 5.1, 2, e

adres: 1045 AS Amsterdam, Siciliëweg 10

e-mail: 5.1, 2, e@5.1, 2, e.com met kopie aan 5.1, 2, e@5.1, 2, e.nl en 5.1, 2, e@5.1, 2, e.nl

ten aanzien van Koper:<sup>6</sup>

naam:

adres:

e-mail:

## 21. DIVERSEN

- 21.1. De uit de Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van de Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Partijen stellen vast dat de Koop een portefeuille betreft, zodat rechten ten aanzien van de Koop niet kunnen worden uitgeoefend ten aanzien van één van onder de definitie van het Verkochte omschreven registergoederen.
- 21.2. De Overeenkomst bevat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de hierin geregelde onderwerpen. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze Overeenkomst vervangt zij iedere vroegere schriftelijke en/of mondelinge overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot die onderwerpen.
- 21.3. Wijzigingen en/of aanvullingen van deze Overeenkomst kunnen alleen rechtsgeldig worden gemaakt wanneer zij schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
- 21.4. Indien enige bepaling in de Overeenkomst nietig of vernietigbaar of anderszins ongeldig of niet afdwingbaar blijkt te zijn, dan tast dit de geldigheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst niet aan voor zover de desbetreffende bepaling geen betrekking heeft op de Koopprijs of betaling. De nietige, vernietigbare, ongeldige of niet afdwingbare bepaling zal alsdan worden geacht te zijn vervangen door een geldige en afdwingbare bepaling die de bedoeling van Partijen met de betreffende bepaling zo dicht mogelijk benadert.
- 21.5. De Overeenkomst geldt uitsluitend tussen Partijen en geen enkele bepaling in deze Overeenkomst heeft als doel of strekking rechten voor of ten gunste van derden te scheppen in de zin van artikel 6:253 BW, tenzij in de Overeenkomst uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

---

<sup>6</sup> Nog op te geven door de gemeente.

- 21.6. De tussen Verkoper en Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de Akte van Levering, voor zover deze niet reeds eerder zijn vervallen.
- 21.7. In de Akte van Levering zullen Partijen afstand doen van het recht de Overeenkomst en de (overeenkomst neergelegd in de) Akte van Levering te ontbinden alsmede – voor zover rechtens mogelijk – van het recht deze te vernietigen.
- 21.8. Op de Overeenkomst en de eventuele overeenkomsten die ter uitvoering of nadere uitwerking van de Overeenkomst worden gesloten, is Nederlands recht van toepassing.
- 21.9. Alle geschillen terzake van de Overeenkomst of van overeenkomsten die ter uitvoering of nadere uitwerking van de Overeenkomst worden gesloten, zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.
- 21.10. Verkoper en Koper geven de Notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.
- 21.11. De Overeenkomst kan in afzonderlijke delen worden ondertekend.

Aldus overeengekomen en in enkelvoud opgemaakt en ondertekend.

*[Tekenpagina volgt]*

## HANDTEKENINGENPAGINA

Overeengekomen en getekend door:

### Verkoper

**Larendael Participaties B.V.**

\_\_\_\_\_  
Naam: 5.1, 2, e  
Hoedanigheden:

- namens Tajiri B.V. welke vennootschap zelfstandig bevoegd is Verkoper te vertegenwoordigen
- voor zich in privé in verband met het bepaalde in Artikel 14 en Artikel 19.4.

### Koper

**Havenbedrijf in verband met het bepaalde in Artikel 14 en Artikel 19.3.**

**Gemeente Amsterdam**

\_\_\_\_\_  
Naam:  
Hoedanigheid:  
Plaats:  
Datum:

\_\_\_\_\_  
Naam:  
Hoedanigheid:  
Plaats:  
Datum:

**Bijlages:**

**Bijlage 1A: Aankomsttitel**

**Bijlage 1B: Lijst met Verkoopinformatie**

**Bijlage 2: Lijst met gemeentelijke aanslagen**

**Bijlage 3: Lijst met leges**

**Bijlage 4: Bodemrapporten**

**Bijlage 5: Foto met contour vergunde kade**

**Bijlage 6: Werkzaamheden "Vierkant Vol"**

**Bijlage 7: Lijst met vergunningen**

**Bijlage 8: Lijst met aansprakelijkheidstellingen ("claims")**

**Bijlage 9: Lijst met civiele procedures**

**Bijlage 9A: concept brief beëindiging civiele procedures**

**Bijlage 10A: Lijst met bestuursrechtelijke procedures**

**Bijlage 10B: Lijst met Woo-verzoeken**

**Bijlage 10C: concept brief beëindiging bestuursrechtelijke procedures en Woo-verzoeken**

**Bijlage 11: omschrijving kadastrale percelen Complex Westhaven**