

Concept d.d. 17 april 2024

STRIKT GEHEIM

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, 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	9
6.	GARANTIES EN VERKLARINGEN VERKOPER	9
7.	VERKLARINGEN VAN EN VRIJWARING DOOR KOPER	11
8.	FEITELIJKE LEVERING/AANVAARDING	12
9.	HUUROVEREENKOMST	12
10.	OVERDRACHT RECHTEN EN VERPLICHTINGEN	14
11.	RISICO/OVERMACHT.....	14
12.	INGEBREKESTELLING/VERZUIM/ONTBINDING/BOETE	15
13.	BESCHEIDEN, BEHEEROVEREENKOMSTEN EN SERVICE- EN ONDERHOUDSCONTRACTEN	15
14.	ONTBINDENDE VOORWAARDEN	16
15.	OVERDRAAGBAARHEID	16
16.	GEHEIMHOUDING.....	16
17.	ROL NOTARIS / ALGEMENE VOORWAARDEN.....	17
18.	ANTI-SPECULATIE BEPALING	17
19.	MEDEDELINGEN	18
20.	DIVERSEN	18

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.

Partijen komen het navolgende overeen:

1. DEFINITIES

1.1. In de Overeenkomst wordt verstaan onder:

Aankomstitel:	de notariële akte op grond waarvan het Verkochte aan Verkoper door diens rechtsvoorganger is geleverd, welke is aangehecht als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst;
Akte van Levering:	de voor de levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper vereiste notariële akte;
Artikel:	een artikel in deze Overeenkomst;
As is, where is	De feitelijke, financiële, fiscale, juridische en commerciële staat waarin het Verkochte zich op de Overdrachtsdatum bevindt;
Bijlage:	een bijlage bij deze Overeenkomst;
BW:	Burgerlijk Wetboek;
Derdengeldenrekening:	de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde

	bijzondere rekening met rekeningnummer 5.1, 2, e ten name van Hemwood Notariaat inzake Derdengelden;
Due Diligence Onderzoek:	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;
Havenbedrijf:	Havenbedrijf Amsterdam N.V., een naamloze vennootschap, kantoorhoudende te 1013 AA Amsterdam, De Ruijterkade 7, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 57398879;
Hemwood:	Hemwood B.V. en/of Hemwood Notariaat B.V.;
Koop:	de in deze Overeenkomst neergelegde overeenkomst van koop en verkoop van het Verkochte tussen Koper en Verkoper;
Koopprijs:	De Koopprijs voor het Verkochte, zoals deze is vermeld in Artikel 3.1;
Koper:	Gemeente Amsterdam, voornoemd, dan wel een nader te noemen meester;
Naar beste weten van Verkoper:	de feitelijke kennis van Verkoper en diens bestuurder op het Overdrachtstijdstip welke verklaringen uitdrukkelijk geen garanties zijn van Verkoper;
Notaris:	mevrouw 5.1, 2, e , dan wel haar waarnemer of één van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan Hemwood;
Omzetbelasting:	omzetbelasting zoals gedefinieerd in artikel 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
Openbare Registers:	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 Leveringsakte 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 13 en de in dat Artikel genoemde Bijlagen;
Verkochte ¹ :	<ol style="list-style-type: none">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 m²);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 m²);3. het perceel (bouw)grond met daarop (de in aanbouw zijnde) opstallen 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 m²), 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 bijbehorend water, plaatselijk bekend Hornweg (ongenummerd) te

¹ De kadastrale percelen zullen voor ondertekening van deze overeenkomst gecontroleerd worden.

Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie K nummer 4493, tweehonderd achtenvijftigduizend zevenhonderd eenennegentig vierkante meter (258.791 m²);

5. het perceel (bouw)grond 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 m²); en

6. het perceel (bouw)grond 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 m²);

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, (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.

3.8. 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 2024.³

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 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.

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 Koper aan Verkoper of aan Decom Amsterdam B.V. en nog niet zijn voldaan door Verkoper of door Decom Amsterdam B.V. niet

³ Gemeente moet nog bekijken hoehet geldverkeer tijdig wordt geregeld gezien heel korte periode tussen Radsbesluit en Overdrachtsdatum.

behoeven te worden voldaan door Verkoper en Decom Amsterdam B.V.⁴ en mitsdien ook niet worden verrekend tussen partijen. De nog niet betaalde aanslagen blijken uit Bijlage 2.

- 5.5. Tevens zijn Verkoper en Koper overeengekomen dat de 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 zullen worden vergoed door Koper aan Verkoper via de door de Notaris op te maken nota van afrekening. Voorzover deze leges 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 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.⁵
- 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.

⁴ Graag nog bespreken hoe dit juridisch (wat is de titel?) en praktisch vorm wordt gegeven zodat de aanslagen ook daadwerkelijk vervallen; vergoed koper die aan verkoper via nota van afrekening en vindt dan betaling plaats door notaris aan gemeente? Gemeente zoekt dit uit en komt met een voorstel.

⁵ Idem; zie vorige opmerking

- 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
- 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 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 Aankomstitel en overigens aan Koper genoegzaam bekend zijn.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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

⁶ Nog nader bespreken als duidelijk is wat Verkoopinformatie is.

schadelijke en/of milieuvervuulende stoffen in, aan en/of op het Verkochte zoals hiervoor in dit Artikel omschreven.

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 niet juist of volledig is, zal noch Koper noch Verkoper daaraan enig recht ontlenen.
- 8.5. Verkoper zal na ondertekening van deze Overeenkomst geen werkzaamheden meer verrichten aan het Verkochte met dien verstande dat nog zoveel als mogelijk 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 dienen uiterlijk 31 december 2024 te zijn voltooid.⁷ De nog door of namens Verkoper uit te voeren werkzaamheden zijn nader omschreven op Bijlage 6.

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.⁸

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

⁷ Nog aanvullen met andere afspraken of nadere omschrijving van de te verrichten werkzaamheden of juist welke werkzaamheden niet meer worden verricht. Bijlage 7 nog maken.

⁸ Beëindiging Decom ook nog fiscaal te bekijken door verkopers fiscalist; ook nog check of huidige huur tijdig kan worden beëindigd.

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.

- 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. Verkoper verleent 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.⁹
- 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.
- 11.4. Verkoper is verplicht het Verkochte tot en met 24.00 uur op de Overdrachtsdatum verzekerd te houden.¹⁰

12. INGEBREKESTELLING/VERZUIM/ONTBINDING/BOETE

- 12.1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij

⁹ Graag nader te bespreken; wat is terzake overeengekomen mede gezien feit dat het grotendeels bouwgrond is. Transactie ook door laten gaan indien sprake van schade aan Verkochte?

¹⁰ Nog check door verkoper nodig

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) dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen onder deze Overeenkomst is de betreffende Partij in verzuim en heeft de wederpartij 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 dagen 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 tien procent (10%) van de Koopprijs zou bedragen, de cumulatieve dagboete zoals hiervoor bedoeld wordt gemaximeerd tot tien procent (10%) 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 tien procent (10%) 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 tot tien procent (10%) van de Koopprijs.¹¹
- 12.4. Een betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventuele verschuldigde schadevergoeding met renten en kosten.
13. BESCHIEDEN, LOPENDE OVEREENKOMSTEN EN BEEINDIGING PROCEDURES
- 13.1. Verkoper zal aan Koper uiterlijk op de Overdrachtsdatum 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

¹¹ Nog bespreken in kader van specifieke voorwaarde van verkoper dat op 1 juli geleverd moet worden; verzuim periode van 8 dagen dus niet mogelijk.

mededeelt dat zij één of meerdere van vorenbedoelde contracten per de Overdrachtsdatum van Verkoper voor eigen rekening zal overnemen.¹²

- 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.
- 13.5. Verkoper en Koper komen overeen dat zij elkaar over en weer finale kwijting verlenen voor en voorzover nodig afstand doen over en weer van alle lopende aansprakelijkheden en/of procedures onder opschortende voorwaarde van de overdracht van het Verkochte en zullen daartoe onder gelijke opschortende voorwaarde de volgende handelingen verrichten:
- a. de door Verkoper aan het Havenbedrijf en Koper gerichte aansprakelijkheidstellingen zoals die blijken uit Bijlage 8 (door Partijen aangeduid als claims) trekt Verkoper hierbij in onder de opschortende voorwaarde van overdracht van het Verkochte;
 - b. voor de lopende civiele gerechtelijke procedures zoals die blijken uit Bijlage 9 zullen Verkoper en Koper gezamenlijk brieven ondertekenen vóór Overdrachtsdatum ter intrekking van de procedures welke brieven Verkoper en Koper aan de Notaris in escrow geven met de opdracht aan de Notaris die brieven: i) te verzenden binnen twee Werkdagen na overdracht van het Verkochte aan de geadresseerde in de betreffende brief dan wel ii) indien overdracht van het Verkochte niet op 15 juli 2024 heeft plaatsgevonden die brieven te vernietigen;
 - c. voor de lopende bestuursrechtelijke procedures zoals die blijken uit Bijlage 10 zal Koper ter zijner keuze zorgdragen voor afronding, beëindiging dan wel tenaamstelling en voorzover nodig verleent Verkoper en zullen Dutch Superyacht Tech Campus B.V. en Decom Amsterdam B.V. medewerking c.q. volmacht verlenen aan Koper onder de opschortende voorwaarde van overdracht van het Verkochte.

14. ONTBINDENDE VOORWAARDEN

- 14.1. 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.
- 14.2. 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.
- 14.3. 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

¹² Besproken dat geen overeenkomsten zullen worden overgenomen maar dit blijft toch nog even zo staan omdat koper dan de mogelijkheid heeft energiecontract over te nemen. Koper onderzoekt dit verder.

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.

15. OVERDRAAGBAARHEID

15.1. De rechten uit de Overeenkomst zijn niet overdraagbaar of te verpanden. Derden kunnen geen enkel recht aan de Overeenkomst ontleen.

16. GEHEIMHOUDING

16.1. 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.

16.2. 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.

16.3. 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.

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

17. ROL NOTARIS / ALGEMENE VOORWAARDEN

17.1. 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 doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van de Erfpacht Decom, hypotheke(n) en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van Koper;¹³
- b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Koop van belang acht;

¹³ Klopt het dat deze kosten inderdaad door koper worden gedragen gezien opmerking Wim dat koopsom ook netto aan Verkoper zal dienen toe te komen?

- 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.
- 17.2. 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.
18. INTEGRITEITSCLAUSULE¹⁴
19. MEDEDELINGEN
- 19.1. 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.
- 19.2. Partijen dienen kennisgevingen en documenten uit hoofde van deze Overeenkomst te verzenden naar:
- ten aanzien van Verkoper:
- naam:
- adres:
- e-mail:
- ten aanzien van Koper:
- naam:
- adres:
- e-mail:
20. DIVERSEN
- 20.1. 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.
- 20.2. 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.

¹⁴ Tekst nog door gemeente aan te leveren.

- 20.3. Wijzigingen en/of aanvullingen van deze Overeenkomst kunnen alleen rechtsgeldig worden gemaakt wanneer zij schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
- 20.4. 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.
- 20.5. 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.
- 20.6. 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.¹⁵
- 20.7. Op de Overeenkomst en de eventuele overeenkomsten die ter uitvoering of nadere uitwerking van de Overeenkomst worden gesloten, is Nederlands recht van toepassing.
- 20.8. 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.
- 20.9. Verkoper en Koper geven de Notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.
- 20.10. De Overeenkomst kan in afzonderlijke delen worden ondertekend.

Aldus overeengekomen en in enkelvoud opgemaakt en ondertekend.

[Tekenpagina volgt]

¹⁵ Graag bespreken of afstand van ontbinding de bedoeling is.

HANDTEKENINGENPAGINA

Overeengekomen en getekend door:

Verkoper

Larendael Participaties B.V.

Naam: 5.1, 5.1, 2, e

Hoedanigheid: namens Tajiri B.V. welke vennootschap zelfstandig bevoegd is Verkoper te vertegenwoordigen

Koper

Gemeente Amsterdam

Naam:

Hoedanigheid:

Plaats:

Datum:

Bijlages:

Bijlage 1: Aankomsttitel

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 10: Lijst met Bestuursrechtelijke procedures