

**mr. K.A. Cerutti q.q. in zijn hoedanigheid als curator in de faillissementen van de
Stichting Social Leasure en de besloten vennootschappen met beperkte
aansprakelijkheid Langedijk Actief B.V., Social Leisure Exploitatie B.V.**

EN

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dijk en Waard Sport B.V

EN

de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Dijk en Waard

ACTIVAOVEREENKOMST

27 DECEMBER 2023

Ondergetekenden:

1. de heer **mr. Kuno Anton Cerutti q.q.**, in zijn hoedanigheid van curator in de faillissementen van de Stichting Social Leasure en de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Langedijk Actief B.V., Social Leisure Exploitatie B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (1621 GH) Hoorn aan het adres Achterstraat 2 hierna verder te noemen: "**Curator**";

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dijk en Waard Sport B.V., statutair gevestigd te Dijk en Waard en kantoorhoudende aan het adres Beukenlaan nr. 1B te (1701 DA) Heerhugowaard, met KvK-nummer '64818756' ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bevoegd bestuurder de heer Minne Dolstra, hierna verder te noemen: "**Koper 1**";
3. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Dijk en Waard, met KvK-nummer '85028827' welke rechtspersoon wordt vertegenwoordigd door het bevoegd orgaan "**de burgemeester**", hierna verder te noemen: "**Koper 2**";

Partij 1, 2 en 3 hierna ook gezamenlijk te noemen: "**Partijen**".

Overwegende dat:

- I. Bij vonnis van de Rechtbank Noord-Holland van 5 december 2023 zijn de Stichting Social Leasure (hierna: "**SSL**") en de besloten vennootschappen Langedijk Actief B.V. (hierna: "**Langedijk B.V.**") en Social Leisure Exploitatie B.V. (hierna: "**SLE B.V.**") in staat van faillissement verklaard met benoeming van mr. M.P. de Valk tot Rechter-commissaris ("**Rechter-commissaris**") en mr. K.A. Cerutti tot Curator.
- II. De onder I genoemde gefailleerde vennootschappen SSL en Langedijk B.V. exploiteren diverse sporthallen, zwembaden en culturele instellingen gelegen in en in eigendom van de Gemeente Dijk en Waard.
- III. Koper 1, dan wel een door koper nader te noemen meester als bedoeld in artikel 67 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, is voornemens de activiteiten van SSL en Langedijk B.V. voort te zetten per datum 27 december 2023 en wenst daartoe te verwerven alle bij de onder II genoemde vennootschappen in eigendom en gebruik zijnde activa, bestaande uit onder meer de bedrijfsuitrusting, inventaris, opstallen, van genoemde gefailleerde vennootschappen de klanten- en relatiebestanden, gegevensbestanden en overige informatie. Daarnaast voldoet Koper 1 en/of Koper 2 een vergoeding aan de Curator vanwege diens medewerking aan deze



overeenkomst, bijvoorbeeld a) door het doen taxeren van de roerende zaken, b) het verstrekken van informatie, c) het ter beschikking stellen van personeel voor hand- en spandiensten gedurende de periode van het faillissement tot aan de overdracht van de bedrijfsactiviteiten en d) de medewerking van de Curator aan de overname van bepaalde overeenkomsten.

- IV. De rechtsvoorgangster van SSL heeft op 30 mei 1979 een recht van erfpacht verkregen op een perceel grond gelegen aan de Kastanjelaan 2-4 te Sint Pancras, kadastraal bekend als gemeente Sint Pancras, Sectie A, nummer 4512. Dit recht van erfpacht is verlopen op 31 december 2017. Een uittreksel uit het Kadaster wordt bijgevoegd als **Bijlage 1**. Bij akte van 15 juli 2004 zijn door de rechtsvoorgangster van SSL het recht van erfpacht en de overige activa verband houdende met de zweminrichting overgedragen aan SSL. SSL exploiteerde de zweminrichting. Deze exploitatie zal worden voortgezet door Koper 2. Op grond van artikel 5:99 lid 1 BW zijn partijen vanwege de overdracht van de activa een vergoeding hieromtrent overeengekomen.
- V. De materiële vaste activa, bestaande uit de inventariszaken en bedrijfsmiddelen, zijn in opdracht van mr. K.A. Cerutti door Viginti B.V. getaxeerd. Een kopie van het taxatierapport wordt als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst gehecht en vormt een onlosmakelijk onderdeel van de onderhavige overeenkomst.
- VI. Voor de verkoop van de activa aan Koper 1 en Koper 2 is de toestemming vereist van de betrokken Rechter-commissaris. Deze toestemming van de Rechter-commissaris voor de totstandkoming van onderhavige overeenkomst is verstrekt waardoor dit niet langer als opschortende voorwaarde heeft te gelden. Het Besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van Dijk en Waard tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst en aankoop van de opstal De Bever is op 19 december 2023 genomen waardoor dit niet langer als opschortende voorwaarde heeft te gelden voor de totstandkoming daarvan.
- VII. Partijen zijn met elkaar in onderhandeling getreden en hebben onder de navolgende voorwaarden en bepalingen overeenstemming bereikt over de overname van hetgeen onder III en IV is omschreven, per datum ondertekening van deze overeenkomst.
- VIII. Waar in deze overeenkomst (hierna: "**Overeenkomst**") de Curator wordt genoemd dient tevens de faillissementsboedel daaronder te worden begrepen.
- VIII. De Curator is bereid en in staat aan de hiervoor onder cijfers III en IV vermelde door Kopers 1 en 2 gewenste overdracht mee te werken.

Komen overeen als volgt:

1. Verkoop activa

- 1.1 Curator verkoopt aan Koper 1, gelijk Koper 1 van Curator koopt de materiële (vaste) activa bestaande uit de volgende inventariszaken voor zover deze behoren tot en onderdeel uitmaken van de boedel, al dan niet voorkomend op de inventarisatielijsten van de als **Bijlage 2** aangehechte taxatierapporten. Daarnaast is Koper 2 een vergoeding van € 100.000,- verschuldigd aan de Curator op grond van artikel 5:99 lid 1 BW als waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen.
- 1.2 Curator verkoopt aan Koper 1, gelijk Koper 1 van Curator koopt de vrije horecavoorraad (dat wil zeggen de voorraad waar geen eigendomsvoorbehoud op rust).
- 1.3 Koper 1 en/of Koper 2 voldoen een vergoeding aan de Curator vanwege diens medewerking aan deze overeenkomst, bijvoorbeeld a) door het doen taxeren van de roerende zaken, b) het verstrekken van informatie, c) het ter beschikking stellen van personeel voor hand- en spandiensten gedurende de periode van het faillissement tot aan de overdracht van de bedrijfsactiviteiten en d) de medewerking van de Curator aan de overname van bepaalde overeenkomsten.
- 1.4 Tevens verkoopt Curator aan Koper 1, gelijk Koper 1 van Curator koopt het volledige klanten- en relatiebestand, zoals ten tijde van het uitgesproken faillissement aanwezig en Partijen genoegzaam bekend. Van de verkoop, koop en overdracht zijn alle passiva van SSL, Langedijk B.V. en SLE B.V. uitgezonderd, behoudens de lopende verplichtingen uit hoofde van de door Langedijk Actief B.V. met particulieren afgesloten zwem(les)-abonnementen. Koper 1 zal ervoor zorgdragen dat deze abonnementen zonder nieuwe kosten worden voortgezet. Voor de verschillende zwem(les)-abonnementen gelden echter de volgende geldigheidsduren: voor zwemles-abonnementen voor kinderen vervalt de geldigheid ervan op 31 december 2025 en voor overige zwemabonnementen vervalt de geldigheid ervan op 31 december 2024. Zwem(les)abonnementen zijn persoonsgebonden en onder geen enkel beding overdraagbaar. Op deze afgesloten zwem(les)-abonnementen is recht op restitutie of compensatie van de (resterende) waarde uitdrukkelijk uitgesloten.
- 1.5 Partijen zijn zich ervan bewust dat deze verplichting een badwill vormt, tussen partijen vastgesteld € 25.000,-, welke verdisconteerd wordt in de tussen partijen overeengekomen koopprijs.

- 1.6 Voor wat betreft de onder 1.4 genoemde activa, meer specifiek het volledige klanten- en relatiebestand, kan dit worden aangemerkt als de 'verdere verwerking van persoonsgegevens' in de zin van artikel 6 van de Algemene Verordening Gegevensverwerking (hierna: '**AVG**') waarbij het nieuwe doel verenigbaar dient te worden geacht met het oorspronkelijke doel. Koper wordt geacht bekend te zijn met toepasselijke privacywetgeving hieromtrent. Koper exploiteert een soortgelijke onderneming waarbij Koper tevens gehouden is om haar persoonlijke gegevens conform de AVG te verwerken.
- 1.7 De hiervoor in artikellid 1.1 tot en met 1.4 genoemde activa zullen hierna verder "**De Activa**" worden genoemd. De Activa zijn Kopers 1 en 2, genoegzaam bekend. De Activa worden verkocht en overgedragen in de staat waarin zij zich ten tijde van de overdracht bevinden, zonder dat Curator tot enige garantie en/of vrijwaring is gehouden.
- 1.8 Curator geeft generlei garantie of vrijwaring ter zake de Activa, waaronder maar niet beperkt tot garanties voor zichtbare of verborgen gebreken of garanties in verband met compleetheid, aantallen, werking, bruikbaarheid, verkoopbaarheid, het al dan niet bestaan van rechten of aanspraken van derden (zie artikel 1.9 hierna) en/of de mogelijkheden tot overdracht aan derden. Gebreken, van welke aard dan ook, teleurgestelde verwachtingen van Koper 1 en Koper 2 en/of verkrijgende derden geven generlei recht op schadevergoeding en/of verrekening. De Curator verkoopt voetstoots.
- 1.9 Koper 1 en Koper 2 zijn verplicht rechten van derde(n) waaronder een rechtsgeldig ingeroepen recht op een eigendomsvoorbehoud met betrekking tot De Activa te eerbiedigen zonder dat Curator gehouden is tot enige restitutie van de koopprijs of vergoeding aan Koper. Het is Kopers 1 en 2 bekend dat de Curator als gevolg van de tijdsdruk alle crediteuren wel heeft geïnformeerd over het uitgesproken faillissement maar wellicht nog niet volledig op de hoogte is van mogelijke aanspraken van derden op de Activa. Koper vrijwaart Curator hierbij ter zake van enigerlei aanspraak van derden wegens de overdracht en/of het gebruik van De Activa tot een maximum van € 100.000,-.
- 1.10 De levering in onbezwaarde eigendom van De Activa wordt geacht na volledige betaling te hebben plaatsgevonden. De Activa zijn vanaf ondertekening en toestemming van de Rechter-commissaris en besluit van het college van B&W om de onderhavige Overeenkomst aan te gaan voor rekening en risico van Kopers 1 en 2, waaronder de lasten die wegens De Activa zijn en/of worden geheven vanaf het moment dat de Activa in eigendom zijn van koper.

- 1.11 Kopers 1 en 2 dragen voor eigen rekening en risico zorg voor de wijziging van de tenaamstelling van De Activa, voor zover dit is vereist of wenselijk. Curator stelt Kopers 1 en 2 ter zake van de artikelliden 1.1 t/m 1.4 genoemde activa, voor zover van toepassing, in de gelegenheid met de betreffende contractpartijen een nieuwe overeenkomst aan te gaan dan wel een contract overneming te bewerkstelligen, zonder ter zake enige garantie te kunnen geven.
- 1.12 De Curator zal in redelijkheid zijn medewerking verlenen aan contract overneming ten aanzien van de voor Kopers relevante contracten of overeenkomsten (zoals internet, telefonie en elektriciteit) van SSL en Langedijk B.V. alsmede daarbij de voor contract overneming(en) benodigde medewerking van de relevante derden te verkrijgen. Het initiatief daartoe ligt evenwel steeds bij Kopers 1 of 2 en Kopers 1 en 2 zijn zich bewust van mogelijke dwangcrediteuren.
- 1.13 De Curator draagt De Activa en de onderneming met inbegrip van de daaraan verbonden lusten en lasten met ingang van 27 december 2023 te 00:00 uur over aan Koper.

2. Betaling koopsom

- 2.1 De totale koopsom voor De Activa, verder te noemen: **"De Koopsom"** bedraagt EUR 188.500,- (zegge: honderdachtentachtigduizendenvijfhonderd euro), welk bedrag als volgt is opgebouwd:

-	koopsom inventaris en voorraad	EUR	78.500
-	Overdracht activa zwembad De Bever	EUR	100.000
-	Vergoeding Curator	EUR	35.000
-	korting badwill vanwege overname zwemlessen	EUR	25.000 -/-
Totaal		EUR	188.500,-

- 2.2 Betaling van De Koopsom geschiedt uitsluitend bevrijdend op faillissementsrekeningnummer 'NL43 ISAE 0000 0238 69', ten name van mr. Stichting Social Leisure in het faillissement van SSL, Langedijk B.V. en SLE B.V., onder vermelding van 'koopprijs activa SSL'.
- 2.3 Indien en voor zover Koper niet uiterlijk vijf (5) werkdagen na ondertekening van deze Overeenkomst voor betaling heeft zorg gedragen, is Koper zonder verdere mededeling en/of kennisgeving wettelijke rente en (buiten)gerechtelijke kosten over het openstaande bedrag verschuldigd.

- 2.4 De Curator levert hierbij de inventariszaken en overige bedrijfsmiddelen aan Koper 1 onder opschortende voorwaarde van ontvangst van betaling van de Koopsom (zie artikel 2.2) door bezitsverschaffing ("**cp-levering**"). Koper 1 zal de inventaris zo spoedig mogelijk in bezit nemen door het gehuurde zelf te (gaan) huren van verhuurder dan wel de zaken uit het gehuurde te ontruimen.
- 2.5 Curator draagt bij deze alle overige activa zoals beschreven in deze Overeenkomst over aan Kopers 1 en 2, gelijk Kopers 1 en 2 deze overdracht hierbij aanvaarden, onder de opschortende voorwaarde dat betaling van de Koopsom plaatsvindt (vgl. art. 2.2).

3. Onderzoeksplicht

- 3.1 Het is Koper bekend dat Curator de onderhavige Overeenkomst te goeder trouw aangaat, maar dat hij niet geacht kan worden de gehele feitelijke en juridische situatie te kennen. Kopers 1 en 2 zijn bekend met de bedrijfsactiviteiten van SSL en Langedijk B.V, en hebben na faillissementsdatum reeds meermaals met de bestuurders gesproken. Bovendien heeft de Curator voorafgaand aan deze transactie Kopers 1 en 2 geïnformeerd over de financiële en organisatorische situatie bij SSL, Langedijk B.V. Kortom, de juridische en/of feitelijke interpretatie en inschatting van alle omstandigheden, gegevens en informatie is geheel voor rekening en risico van Kopers. Curator heeft vanuit de hem bekende feitelijke en juridische omstandigheden aan zijn informatieplicht voldaan.

4. Rechten en plichten Curator

- 4.1 Kopers 1 en 2 zullen, voor zover dat in alle redelijkheid van hen kan worden verwacht, hun medewerking verlenen aan de administratieve afwikkeling van het faillissement en desgevraagd, onverwijld en kosteloos aan Curator ter beschikking stellen alle (onderdelen van de) administratieve bescheiden, computerbestanden en/of andere informatiedragers, voor zover onderdeel zijnde van De Activa. Curator zal, voor zover dat in alle redelijkheid van hem kan worden verwacht, zijn medewerking verlenen aan de kopers 1 en 2, omtrent het ter beschikking stellen van alle (onderdelen van de) administratieve bescheiden, computerbestanden en/of andere informatiedragers, voor zover onderdeel zijnde van De Activa voor zover dit voor kopers 1 en 2 relevant is of kan zijn.

6. Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting

- 6.1 Partijen verklaren eensluidend dat de onderhavige Overeenkomst de strekking heeft van een bedrijfsovername als bedoeld in artikel 37D van de Wet OB. Zij nemen derhalve in aanmerking dat krachtens artikel 37D Wet OB de verkoop van De Activa niet is belast met BTW.
- 6.2 Mocht achteraf evenwel blijken dat de Belastingdienst oordeelt dat BTW in rekening gebracht had behoren te worden voor het geheel dan wel een deel van De Activa en Curator voor afdracht wordt aangesproken, zal Curator deze BTW per factuur aan Kopers 1 en/of 2 in rekening brengen.
- 6.3. Indien er overdrachtsbelasting dient te worden geheven over de overdracht van de activa verband houdende met de zweminrichting De Bever dan is deze verschuldigd door Koper 2.

7. Huurovereenkomsten, medewerking indeplaatsstelling

- 7.1 Het is de intentie van Koper 1 om de exploitatie van de failliete vennootschappen voort te zetten. In verband hiermee is aan de bestaande huurovereenkomsten en exploitatieovereenkomsten per datum faillissement een einde gekomen.

8. Personeel

- 8.1 Aan het personeel is ex artikel 40 Fw ontslag aangezegd. Koper 1 heeft de intentie om aan het voor de exploitatie nodige personeel, dat werkzaam is in 'De Duikerdel' een arbeidsovereenkomst aan te bieden met als ingangsdatum 1 januari 2024 tegen gelijke c.q. min of meer gelijke voorwaarden. Hetzelfde geldt voor het nodige personeel dat werkzaam is met betrekking tot de exploitatie van de sporthallen en gymzalen (naar schatting tussen de 70% en 85 % van het huidige personeel werkzaam voor Langedijk B.V voor De Duikerdel en voor de exploitatie van de sporthallen en gymzalen). Voor het personeel werkzaam in "De Binding" is de intentie om een arbeidsovereenkomst aan te bieden bij/voor een passende maatschappelijke en culturele organisatie (naar schatting 11 medewerkers).

9 Afwikkeling eigendomsvoorbehoud

9.1. Op de diverse locaties is horecavoorraad aanwezig waarop door leveranciers mogelijk eigendomsvoorbehoud is geclaimd. Deze claims zullen door partijen worden afgewikkeld waarbij de Curator alle informatie zal verschaffen die bij hem ten aanzien van deze aanspraken bekend is. Aan de Curator komt de bevoegdheid toe de aanspraken te erkennen, af te wijzen, of aan de hand van nadere gegevens in beraad te houden.

9.2. Koper zal medewerking geven aan het logistiek afhandelen van de eigendomsvoorbehouden door middel van separatie en (tijdelijke) opslag.

10. Gehele overeenkomst

10.1 Deze Overeenkomst bevat alle afspraken tussen Partijen met betrekking tot het onderwerp van deze Overeenkomst en treedt in de plaats van alle eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten of afspraken die hierover tussen partijen zijn overeengekomen. Geen verplichtingen, anders dan in deze Overeenkomst verwoord, kunnen voortvloeien uit eerdere afspraken tussen partijen voorafgaand aan deze Overeenkomst. Indien deze Overeenkomst onjuistheden of omissies bevat, verplichten partijen zich om in de geest van deze Overeenkomst te handelen en de Overeenkomst aan te vullen en/of te herstellen waar nodig.

11. Ontbinding

11.1 Koper 1 en Koper 2, en verkoper doen uitdrukkelijk afstand van enig recht om de Overeenkomst te ontbinden of vernietiging van de Overeenkomst te vorderen.

12. Rechts- en forumkeuze

12.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

12.2 Alle geschillen welke tussen Partijen mochten ontstaan, naar aanleiding van de onderhavige Overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen ter beslechting worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, zulks behoudens voor zover dwingende competentieregels aan deze keuze in de weg zouden staan.

ALDUS OVEREENGEKOMEN

en ondertekend in tweevoud te Hoorn op 27 december 2023

Voor en namens
Curator

mr. K.A. Cerutti

Voor en namens
Koper 1

Dijk en Waard Sport B.V. rechtsgeldig
vertegenwoordigd door haar bevoegd
bestuurder de heer M. Dolstra.

Voor en namens de gemeente Dijk en Waard
Koper 2

De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Dijk
en Waard, welke rechtspersoon wordt
vertegenwoordigd door het bevoegd orgaan, de
burgemeester, de heer M.F. Poorter