Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

VERTROUWELIJK/PERSOONLIJK
Vattenfall
[redacted]
Hoekenrode 8
1102 BR AMSTERDAM
Postbus 41920, 1009 DC Amsterdam

Datum	1 juli 2021
Ons kenmerk	2021-2166
Behandeld door	[redacted]
Bijlage(n)	Model aanbieding opstalrecht
Onderwerp	Collectieve WKO Vattenfall Amstelkwartier 2e fase

Geachte heer [redacted]

Gemeente Amsterdam (hierna de Gemeente) is met N.V. Nuon Warmte (thans Vattenfall) op 18 mei 2017 de Overeenkomst Stadswarmte Amsterdam Amstelkwartier 2e Fase (hierna de Overeenkomst) overeengekomen.

Op grond van de Overeenkomst is Nuon verplicht, bereid en exclusief gerechtigd tot het realiseren, exploiteren, beheren en in stand houden van de Warmtevoorziening en - voor zover Ontwikkelaars geen wettelijke vrijstelling verkrijgen – het aansluiten hierop van alle nieuw te bouwen woningen en voorzieningen binnen het betreffende gebied.

Op 9 november 2017 is het warmteplan "Amstelkwartier 2e fase Weststrook" (hierna het Warmteplan) door de gemeenteraad vastgesteld.

Vattenfall heeft bij de Gemeente aangegeven het huidige warmtenet in het gebied waarop het Warmteplan ziet, voor eigen rekening en risico te willen verduurzamen door het toevoegen van een collectieve Warmte en koude opslag (hierna WKO) aan het ter plaatse aanwezige warmtenet van Vattenfall. Met deze brief wenst de Gemeente een aantal nadere afspraken vast te leggen die van toepassing zijn in geval van voormelde verduurzaming van het warmtenet.

<u>De Overeenkomst en het Warmteplan</u>
De Gemeente constateert dat deze verduurzaming van het net past binnen de Overeenkomst. De voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst blijven onverminderd van kracht.
Hierbij merken wij op dat de levering van koude niet onder de reikwijdte van de Overeenkomst valt. Er bestaat derhalve geen verplichting voor de aansluiting op koude.

Dit betekent dat Vattenfall zelf afspraken dient te maken met ontwikkelaars over eventuele koude levering en de bijbehorende voorwaarden. Vattenfall heeft aangegeven geen aanvullend gebruikstarief in rekening te brengen voor de levering van koude en zal hiervoor alleen een vaste maandelijkse vergoeding in rekening brengen (een en ander conform thans vigerende wetgeving).

Het Warmteplan blijft onverminderd van kracht met dien verstande dat een nieuwe kwaliteitsverklaring van toepassing zal zijn. Mocht een aanpassing van het Warmteplan evenwel toch noodzakelijk zijn, dan zal de Gemeente zich redelijkerwijs inspannen om het Warmteplan aan te passen. Vattenfall kan de gemeente niet aansprakelijk houden voor eventuele schade die verband houdt met een eventuele wijziging van het Warmteplan.

Vattenfall is tevens zelf verantwoordelijk voor het maken van afspraken met ontwikkelaars in het gebied. Voor kavel 5, -6A en -8A is door de ontwikkelaars reeds een omgevingsvergunning aangevraagd. Hiervoor geldt de thans geldende EOR zoals opgenomen in de huidige kwaliteitsverklaring.

Inpandige ruimte collectieve WKO

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de realisatie van een inpandige ruimte voor de collectieve WKO in het plangebied van Amstelkwartier 2e fase, conform de specificaties aan te leveren door Vattenfall. Er is hiervoor een mogelijkheid op de laatste nog te ontwikkelen kavel in Amstelkwartier 2e fase weststrook, kavel 7, onder de volgende voorwaarden.

Vergoeding opstelruimte van de WKO-installatie

Voor het gebruik van de ruimte dient Vattenfall een marktconforme huur voor nutsvoorzieningen ad EUR [redacted] per maand per m² BVO (prijspeil 1-jan-2021, te indexeren met CPI) te betalen aan de ontwikkelaar gedurende het gebruik van de ruimte met een minimale periode van 20 jaar. Voor de betrokken ruimtes en de afmetingen van de betrokken ruimtes wordt verwezen naar het programma van eisen en voorbeelduitwerking. Het exacte aantal m² wordt op basis van het definitief ontwerp vastgesteld.

Opstalrecht en retributie

Op de WKO afzonderlijk zal een opstalrecht worden gevestigd ten behoeve van Vattenfall.

Het opstalrecht heeft betrekking op de afzonderlijke WKO-installaties, de bijbehorende bronnen en alle kabels en leidingen en infrastructuur dienstbaar aan de WKO. Deze kabels en leidingen worden geacht door horizontale natrekking toe te komen aan de WKO en worden geacht onderdeel uit te maken van het Opstalrecht dat wordt gevestigd ten behoeve van de WKO. Voor deze kabels en leidingen zal niet een afzonderlijk zakelijk recht worden verleend.

Vattenfall is voor dit opstalrecht een retributie verschuldigd die eeuwigdurend dient te worden afgekocht. De afkoopsom van de retributie is gebaseerd op een rentepercentage van 3% tegen een minimale grondwaarde van € [redacted] (prijspeil 1-1-2021 exclusief BTW per m² BVO te indexeren met CPI.)

In de bijlage is een model aanbieding opstalrecht ten behoeve van de WKO bijgevoegd onder welke voorwaarden het opstalrecht zal worden gevestigd. Indien nodig is Gemeente bevoegd aanvullende bepalingen met betrekking tot het Opstalrecht te bedingen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan aanvullingen m.b.t. de WKO-installaties die door Vattenfall worden aangebracht in het gebouw. Zoals bijvoorbeeld: In geval bij tussentijdse beëindiging, dan wel bij einde looptijd van de overeenkomst stadswarmte, de WKO-installaties niet meer wordt gebruikt, dienen de installaties in het gebouw op kosten van Vattenfall te worden weggehaald. De waarborgsom en de reserveringsvergoeding zoals opgenomen in artikel 12 en 13 van bijgevoegde model aanbieding zijn niet van toepassing. Indien van toepassing/ noodzakelijk zullen erfdienstbaarheden worden gevestigd. Mogelijk dat er nog meer aanvullende bepalingen nodig zijn dan wel dient in de bijzondere bepalingen te worden afgeweken van de Algemene bepalingen 2016.

De tekst van de aanbieding zoals deze naar Vattenfall zal worden opgestuurd, die is toegespitst op de situatie, is leidend.

Voor de vestiging van het opstalrecht zal door de Gemeente een notaris worden aangewezen. De notariële kosten voor de vestiging van het opstalrecht zijn voor rekening van Vattenfall.

Ondertekening
Indien u akkoord bent met het bovenstaande, dan verzoek ik u vriendelijk deze brief voor akkoord te (laten) ondertekenen door de daartoe bevoegde perso(o)n(en) en retour te zenden aan de behandelaar van deze brief.

Hoogachtend,

[redacted]

Directeur
Grond en Ontwikkeling

Voor Akkoord:

[redacted]

Vattenfall

Getekend op 5/7/21

te Amsterdam