

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Voorletter. Achternaam
Straat Huisnummer
Postcode, Woonplaats

Datum > Projectnaam >
Ons kenmerk > Uw kenmerk >
Dossiernummer > Plannummer >
Behandeld door > (afdeling Erfpacht en Uitgifte)
> @amsterdam.nl / telefoon: +31 6 >

Kopie aan

Bijlagen Algemene Bepalingen 2000
Terreinspecificatie en nadere informatie
Financieel overzicht
Tekening nr. > d.d. >

Onderwerp Aanbieding opstalrecht Warmte-/Koude-Opslag Installatie op het terrein gelegen
aan >

Geachte >, Voorletter, Achternaam

Onder verwijzing naar > bied ik u hierbij onder de in deze brief vermelde voorwaarden aan het te vestigen opstalrecht op onder meer het op bijgaande tekening nr. > d.d. > met < arcering <alleen Complexmarkering opnemen> aangegeven terrein, gelegen aan >, kadastraal bekend als gemeente >, sectie >, nummer > en groot ongeveer > m². Het terrein dient te worden bebouwd met een Warmte-/Koude-Opslag Installatie (hierna: WKO-installatie).

Bestemming Opstalrecht : Installatie voor Warmte/Koude Opslag
Grondwaarde Opstalrecht : € >,00 (exclusief BTW)
Indexretributie : € >,00
Geplande ingangsdatum : >

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het gemeentebestuur voorstellen een opstalrecht te vestigen voor de WKO-installatie tegen een jaarlijkse vergoeding (retributie) van € >.

Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat het besluit tot het vestigen van het opstalrecht is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

Weesperplein 8 is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 1, 7 en 19), halte Weesperplein

OPSTALRECHTVOORWAARDEN

De vestiging van het opstalrecht zal geschieden onder de –in analogie toe te passen– Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d. 15 november 2000 (hierna: Algemene Bepalingen 2000) met inachtneming van:

- de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 en
- de bij zijn besluiten nummer 226/640 van 1 oktober 2014 en nummer 263/1257 van 25 november 2015 vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen.

en voorts met uitzondering van artikel 4 lid 2 van deze bepalingen).

De Algemene Bepalingen 2000 gelden met dien verstande dat daar waar sprake is van "erfpacht", "erfpachter" of "canon" daarvoor gelezen dient te worden "opstalrecht", respectievelijk "opstaller" en "retributie". U kunt de Algemene Bepalingen 2000 met een toelichting downloaden via <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/algemene-bepalingen/>

Op grond van de Algemene Bepalingen 2000 geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in opstal uit tegen een indexretributie. Naast de jaarlijks te indexerende retributie kan de opstaller ook kiezen voor een vaste retributie voor 10 jaar of voor 25 jaar. Deze retributies worden bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met door Burgemeester en Wethouders vast te stellen retributiepercentages. Tenslotte kan de opstaller de retributie over het lopend 50-jarig tijdvak vooruit betalen door betaling van een afkoopsom. Voor de uitwerkingen hiervan verwijs ik u naar de Algemene Bepalingen 2000 en naar het onderdeel 'Financiële gegevens' in deze brief.

Bij de aanvang van ieder nieuw 50-jarig tijdvak kan de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing verklaren. Tevens vindt herziening van de retributie plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Indien de opstaller het met de herziene retributie niet eens is, vindt vaststelling van de retributie plaats door drie deskundigen.

BIJZONDERE BEPALINGEN OPSTALRECHT

Naast de Algemene Bepalingen 2000 zullen de volgende bijzondere bepalingen van kracht zijn:

1. in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het retributiepercentage worden vastgesteld op 3,00% indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager retributiepercentage zou leiden;
2. het terrein waarop het opstalrecht betrekking heeft, dient te worden aanvaard in de staat, waarin dit zich ten tijde van de levering bevindt, met dien verstande dat:
 - A. het terrein bij aanvang van het opstalrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Omgevingswet (ofwel op grond van de Wet Bodembescherming) geschikt is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouw voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemming;;
 - B. de opstaller nadrukkelijk bekend is met het gegeven, dat de op het opstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden onverlet laten de bevoegdheid van de Gemeente om de grond ten laste waarvan het opstalrecht is gevestigd in erfpacht of een ander zakelijk recht uit te geven, bebouwd te houden respectievelijk te (laten) bebouwen, mits daardoor de rechten van de opstaller niet onredelijk worden belemmerd;
 - C. de opstaller is er in dit verband mee bekend:

- ✓ dat het terrein waarop het opstalrecht wordt gevestigd, naast de onder dit opstalrecht bedoelde opstallen mede zal worden bebouwd met > (terrein en bebouwing hierna te noemen: Complex) en
- ✓ <kies 1 of 2>: 1 > dat de Gemeente het Complex opeenvolgend zal betrekken in hoofd-, en ondersplittingsen en de aldus gevormde (onder)appartementenrechten in erfpacht zal uitgegeven < 2 > dat de Gemeente het Complex in erfpacht zal uitgeven; in dit kader:
- 1° verklaart de opstaller zich nadrukkelijk bekend met:
 - de voorwaarden waaronder deze erfpacht(en) wordt(worden) gevestigd en de beperkingen die bepalingen ten aanzien van het opstalrecht met zich meebrengen;
 - de samenhang tussen het opstalrecht met betrekking tot de WKO-installatie en de erfpacht(en) met betrekking tot de naast/boven de WKO-installatie op te richten bebouwing;
 - 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het opstalrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden terreingedeelten waarop het opstalrecht en de erfpachten betrekking hebben;
 - 3° zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW voor wat betreft <kies 1 of 2>: 1 > de in erfpacht uit te geven (onder)appartementenrechten < 2 > het in erfpacht uit te geven terrein;
- D. het terrein voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn, zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren
- 3a. het opstalrecht is bestemd tot en zal uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een Warmte-/Koude-Opslag Installatie (hierna: WKO-installatie) ten behoeve van warmte/koudeleveranties en omvat het gebruik van één of meer ruimten, waarin (delen van) de WKO-installatie staat/staan opgesteld, in totaal groot > m² bruto vloeroppervlak (bvo); de WKO-installatie bestaat onder meer uit: verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, warmte- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur;
 - 3b. het opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de in onder 3a. omschreven bestemming;
 - 3c. de opstaller c.q. personen door opstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud door het Complex te komen en te gaan van en naar (onderdelen van) de WKO-installatie, onder de verplichting voor de opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken;
 - 3d. de opstaller is verplicht de ligging van de naar en de van de warmte-/koude bronputten voerende kabels en leidingen in het kader van de Wet informatieuitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) door te geven aan en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster);
 - 3e. de gemeente is gerechtigd de opstaller aanwijzingen te geven tot de verplaatsing van de buiten het Complex gelegen, warmte-/koude bronputten alsmede de tussen Complex en deze bronputten gelegen kabels en leidingen; de opstaller is verplicht deze aanwijzingen op te volgen;

indien de opstaller hierdoor kosten maakt, zal de gemeente de kosten aan de opstaller vergoeden met inachtneming van het dienaangaande in de dan geldende Verordening Werken in de Openbare Ruimte c.a. gestelde (verlegregeling);

4. de opstaller verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
 - ✓ de verplichting de opstallen te realiseren conform het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan en afgegeven omgevings-/WIOR-vergunning,
 - ✓ de verplichting om de opstallen overeenkomstig de bestemmingen te gebruiken en
 - ✓ het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de retributie bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de opstallen;
- 5a. de opstaller is –in samenhang met de oprichting van het Complex– verplicht tijdig met de realisering van de opstallen aan te vangen en vervolgens voortvarend met de realisering voort te gaan;
- 5b. tenminste 13 weken voordat de te realiseren opstallen gereed zullen zijn, dient de opstaller er voor te zorgen, dat de buiten het Complex gelegen warmte-/koude bronputten en leidingen zijn gerealiseerd en het werkterrein van bouw materiaal en afval is ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
- 5c. de opstaller is verplicht de te realiseren WKO-installatie uiterlijk ten tijde van de ingebruikname van het op te richten Complex te hebben voltooid en in bedrijf te hebben genomen;
- 5d. van het gestelde onder 5a., 5b. en 5c. mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;
6. de opstaller verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het opstalrecht is geëindigd;
7. in afwijking van artikel 26 van de Algemene Bepalingen 2000:
 - A. geldt in plaats van lid 1: de opstaller verplicht de WKO-installatie ten genoegen van Burgemeester en Wethouders weg te nemen en het perceel ook voor het overige terug te brengen in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van de vestiging van het opstalrecht;
 - B. is lid 3 niet van toepassing;
8. in afwijking van artikel 29 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 is de ten hoogste op te leggen boete bepaald op € 50.000,-, welk bedrag jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau analoog aan het gestelde in artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000.

AANVAARDEN TERREIN

U dient het met het opstalrecht te belasten terrein te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat:

1. de bodem in milieu-hygiënische zin geschikt zal zijn voor de in deze aanbidding opgenomen bestemming,
2. het terreingedeelte waarop u het in pandige deel van de installatie realiseert bouwrijp zal zijn overeenkomstig de terreinspecificatie in de hierna genoemde bijlage en

3. de gemeente het/de eventueel in de openbare ruimte geprojecteerde leidingtracé en bronlocaties, niet afzonderlijk bouwrijp maakt in verband waarmee voor dat gedeelte de in de terreinspecificatie opgenomen overdompregeling is uitgesloten.

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het terrein verwijs ik u naar de bijlage "Nadere informatie bij opstalrecht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

Voor zover de bronnen met bijbehorende aan en afvoerleidingen c.a. in de openbare ruimte worden gesitueerd wijs ik u er in aanvulling op deze bijlage op, dat voor de aanleg en onderhoud van deze leidingen een vergunning vereist zal zijn. Dit is beschreven in ① de Amsterdamse verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR) en ② de bijbehorende Nadere Regels WIOR (www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/), onder het kopje 'Werken in de openbare ruimte'.

Tenslotte wijs ik u op uw verplichting uit hoofde van het opstalrecht de posities van bronnen en leidingen in het kader van de Wet informatieuitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) door te geven aan en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster) en actief aan te sluiten op de informatie-uitwisseling systemen van het Kadaster (KLIC-melding)

VASTSTELLING INGANGSDATUM OPSTALRECHT/ BOUWRIJPE LEVERING

De ingangsdatum van het opstalrecht wordt bepaald op de 1^e of 16^e van de maand, het dichtst liggend bij de datum waarop u met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden zal starten. Op deze datum zal de gemeente het terreingedeelte waarop het inpandige deel van de installatie wordt gerealiseerd bouwrijp overeenkomstig de terreinspecificatie aan u ter beschikking stellen. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken. Onder referte aan het hieromtrent gemelde bij aanvaarding terrein geldt dat het/de eventueel in de openbare ruimte geprojecteerde leidingtracé en bronlocaties niet bouwrijp zal worden gemaakt.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, voor bouwrijpe levering en ingangsdatum van het opstalrecht, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt zal gelden >. De gemeente zal het bouwterrein op/rond de ingangsdatum feitelijk ter beschikking stellen.

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

Indien de opstalrechtakte niet wordt verleden direct na de datum dat het terrein, waarop het opstalrecht betrekking heeft, bouwrijp (bouwterrein) aan u ter beschikking wordt gesteld en in gebruik wordt genomen, is op deze datum sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de opstaller (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van het terrein.

Een dergelijke economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting kwalificeert bij beperkte zakelijke rechten als het recht van opstal echter niet als economische levering voor de BTW, maar als verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling van toepassing. Als zij echter niet (kunnen) opteren voor BTW-belaste verhuur, is de samenloopvrijstelling bij de feitelijke terbeschikkingstelling niet mogelijk. De Staatssecretaris van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

Met zijn besluit van 16 maart 2017, nummer 2017-51500, onderdeel 2.2.4 heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:

- a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft het perceel waarop het opstalrecht betrekking heeft de status van bouwterrein;
- b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit perceel waarop het opstalrecht betrekking heeft, zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) overeenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een vestigingsakte; van een onvoorwaardelijke overeenkomst is sprake als de aanbidding onvoorwaardelijk door de opstaller is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
- c. over het aangiftetijdvak waarin van de feitelijke terbeschikkingstelling van het perceel waarop het opstalrecht betrekking heeft plaats vond, voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van de juridische vestiging van het opstalrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- d. de juridische vestiging van het opstalrecht op het bouwterrein vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit perceel gebouwde installatie;
- e. in de notariële akte waarin het opstalrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer van het perceel en
- f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het perceel waarop het opstalrecht betrekking heeft zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging, aangifte van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de WBR met een beroep op de in voornoemd besluit bedoelde goedkeuring.

FINANCIËLE GEGEVENS

De totale grondwaarde opstalrecht voor het u hierbij aangeboden opstalrecht bedraagt € >. Deze grondwaarde is gebaseerd op het gebruik van > m² bruto vloeroppervlakte (bvo) opstelruimte en > bronputten.

In analogie van de Algemene Bepalingen 2000 bieden wij u de volgende betalingsmogelijkheden, waarbij de jaarlijkse retributie steeds in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling verschuldigd is:

1. Indexretributie

De jaarlijks te indexerende retributie bedraagt € > en is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een retributiepercentage van >. De retributie wordt overeenkomstig artikel 7 leden 2 en volgende van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Retributie 10 jaar vast

De retributie bedraagt € > en wordt om de 10 jaar aangepast. Deze retributie is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een retributiepercentage van >. De retributie wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het alsdan voor dit retributietype geldende retributiepercentage.

3. Retributie 25 jaar vast

De retributie bedraagt € > en wordt om de 25 jaar aangepast. Deze retributie is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een retributiepercentage van >. De retributie wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het aldan voor dit retributietype geldende retributiepercentage en schaduwgrondwaarde als bedoeld in art. 2 sub h van dezelfde Algemene Bepalingen.

4. Afkoop

De retributie kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste tijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € >.

Indien u kiest voor één van de drie voorgaande wijzen van jaarlijkse retributiebetaling, dan is het na de vestiging van het opstalrecht niet meer mogelijk gedurende het tijdvak voor een andere wijze van retributiebetaling te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende retributietermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Voor de goede orde meld ik u dat deze afkoopsom wordt gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde.

Indien u kiest voor afkoop is het na de vestiging van het opstalrecht niet meer mogelijk om gedurende het tijdvak alsnog voor jaarlijkse retributie betaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde retributie over het nog resterende tijdvak te vragen. Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is over het bedrag van de grondwaarde btw verschuldigd naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief.

Grondslagen prijzen / prijsaanpassing

De hiervoor genoemde bedragen en retributiepercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het opstalrecht. Indien op die datum het opstalrecht nog niet is gevestigd, dan wel zou zijn ingegaan zoals tussen partijen is overeengekomen, kunnen de bedragen aan het aldan geldende grondprijspeil worden aangepast. Tenzij het niet realiseren van de planning aan de gemeente toerekenbaar is.

Bij de berekening van de bedragen is uitgegaan van de in de bestemmingsbepaling alsmede op bijgaand financieel overzicht opgenomen uitgangspunten.

Bij het bepalen van de bruto vloeroppervlakten is NEN 2580 gehanteerd. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van de WKO-installatie in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk ISO gecertificeerd meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de opstaller ter beschikking worden gesteld.

Voor de goede orde wijs ik u er nog op, dat de bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan ik bij het opstellen van deze aanbieding ben uitgegaan. Indien blijkt, dat bijvoorbeeld een grotere vloeroppervlakte dan in het bijgevoegde financieel overzicht opgenomen bedragen zijn gerealiseerd, dan zal dit aanleiding zijn om een hieraan aangepaste retributie of afkoopsom aan u in rekening te brengen. De verhoogde retributie of afkoopsom zal in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Betalingen opstalrecht

De retributie dan wel het bedrag van de afkoopsom is verschuldigd met ingang van de datum, dat het recht ingaat dan wel geacht wordt te zijn ingegaan. Hetzelfde geldt voor de eventueel aanvullende bedragen die verschuldigd zijn op grond van de herziening van de bruto vloeroppervlakte e.d. (zie paragraaf Grondslagen prijzen / prijsaanpassing). De btw is verschuldigd op het moment van de levering. Deze bedragen moeten worden voldaan bij het verlijden van de akte vestiging opstalrecht dan wel, indien aktepassering later plaatsvindt, uiterlijk één jaar na ingangsdatum van het opstalrecht. Als betaling later plaatsvindt dan op de datum waarop het opstalrecht ingaat, dan wel het moment van de (economische) levering, is over de tussentijdse periode wettelijke rente verschuldigd.

Op de verschuldigde retributie dan wel afkoopsom wordt op de ingangsdatum van het opstalrecht de betaalde waarborgsom in mindering gebracht. Op de dag van het verlijden van de akte voor de vestiging van het opstalrecht dan wel, indien aktepassering later plaatsvindt, uiterlijk één jaar na ingangsdatum van het opstalrecht moeten zijn betaald:

- het na verrekening van de waarborgsom resterende saldo van de retributie dan wel afkoopsom,
- de rente over de retributie / afkoopsom vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht tot en met de datum van betaling daarvan,
- de btw over de grondwaarde volgens het ten tijde van de (economische) levering geldende tarief (thans >%),
- de rente over de btw vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht tot en met de datum van betaling daarvan,
- eventueel aan mijn dienst opgelegde eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het opstalrecht alsmede alle overige zakelijke lasten over de periode vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht.

WAARBORG SOM

Bij deze aanbieding is een bericht van acceptatie bijgevoegd. Nadat ik dit bericht van acceptatie ondertekend van u heb ontvangen, is de opstalrechtovereenkomst tot stand gekomen onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring en zal ik u een nota voor de waarborgsom sturen. Dit bedrag ad € >,-, komt overeen met de voornoemde indexretributie. De waarborgsom is bedoeld als zekerheid tot nakoming van deze opstalrechtovereenkomst.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen de op de factuur vermelde termijn. Bij eventueel latere betaling bent u een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op de retributie over het eerste jaar of de afkoopsom. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien het opstalrecht niet gevestigd wordt, anders dan door toedoen van de gemeente, zal de waarborgsom ten behoeve van de gemeente zijn verbeurd. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

De waarborgsom is tevens bedoeld als reservering van het u hierbij in opstalrecht aangeboden terrein voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van het opstalrecht, derhalve tot >.

RESERVERINGSVERGOEDING

Indien op > één maand na geplande ingangsdatum opstalrecht het opstalrecht niet is gevestigd of tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan kan, indien daar tussen u en de Gemeente Amsterdam overeenstemming over wordt bereikt, tot voortzetting van de terreinreservering worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reservering geldt dan voor de periode > één maand na geplande ingangsdatum opstalrecht tot > één jaar later.

De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende indexretributie vermeerderd met de hierover verschuldigde btw. De reserveringsvergoeding dient vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

Indien het opstalrecht ingaat gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan wordt de reserveringsvergoeding deels gerestitueerd door verrekening met het ter zake van de uitgifte in totaal verschuldigde. Het te restitueren gedeelte wordt bepaald volgens de formule:

$$\text{Restitutie} = \text{Res.V.} \times \left\{ \frac{\text{Restant}}{365} \right\} \times (1 + \text{btw})$$

Hierin is:

Restitutie ..: Het door verrekening te restitueren/ bedrag

Res.V.....: de voor een jaar betaalde reserveringsvergoeding excl. btw

Restant.....: Het aantal nog resterende kalenderdagen van het jaar waarover de betaalde reserveringsvergoeding strekt

btw.....: Het btw-percentages dat geldt ten tijde van de restitutie.

Zo nodig zult u hierover nader worden geïnformeerd. De verschuldigdheid van de reserveringsvergoeding zal worden opgeschort indien en voor zover het niet realiseren van de planning aan de gemeente toerekenbaar is.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Indien de te realiseren WKO-installatie in oppervlak (aantal m² bvo), bestemming en/of opbouw afwijkt van de in deze aanbieding opgenomen gegevens, dan verzoek ik u dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden, aan de in het briefhoofd genoemde contactpersoon te melden. Voorts verzoek ik u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

In analogie van artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en het ten aanzien van de eerste uitgifte door Burgemeester en Wethouders genomen besluit ter uitwerking van dat artikel, komen alle op de vestiging van het opstalrecht voortvloeiende kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van het opstalrecht, komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het opstalrecht alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

Indien u ervoor kiest om de aan de gemeente te betalen bedragen te storten op de derden(gelden)rekening/kwaliteitsrekening van de notaris, komt de eventuele door de notaris doorberekende negatieve rente voor uw rekening.

INTEGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (opstal)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de opstalrechtenaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

- 1 Op deze aanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Opstaller verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze opstalrechtenaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Opstaller verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (opstal)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door Opstaller 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 tegen opstaller strafvervolging is ingesteld;
 - c) het door opstaller niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Opstaller verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan opstaller gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan opstaller indien zij:
 - direct of indirect leiding aan opstaller geven;
 - bij de uitvoering van de (opstal)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over opstaller zeggenschap hebben;
 - aan opstaller vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot opstaller staan;
- 4 Opstaller verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (opstal)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over opstaller om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (opstal)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6 Opstaller zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra opstaller kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen opstaller of een aan opstaller gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
- 7 Opstaller meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van opstaller en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante

wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

- 8 De gemeente heeft het recht om opstaller gedurende de looptijd van de (opstal)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van opstaller nodig heeft, zal eOpstaller deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door opstaller bij de uitvoering van deze (opstal)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Opstaller staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (opstal)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de opstaller kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (opstal)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de (opstal)overeenkomst en elke andere (opstal)overeenkomst tussen de opstaller 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:
 - Opstaller of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Opstaller of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Opstaller of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
 - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen opstaller of een aan opstaller gelieerde partij is ingesteld;
 - Opstaller niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - Opstaller niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
 - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (opstal)overeenkomst door de opstaller mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (opstal)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - Opstaller of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
 - ten aanzien van opstaller of een aan opstaller gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (opstal)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
- 12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, 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 opstaller.

- 13 Indien de gemeente de (opstal)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de opstaller onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende retributie, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 14 Opstaller vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (opstal)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. Voorbehoud prijsaanpassing / ontbinding overeenkomst

Zolang het opstalrecht niet in de openbare registers is ingeschreven, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd, indien de opstaller niet aan zijn verplichting als bedoeld in artikel > kies artikel waarin bouwplicht staat van de bijzondere bepalingen heeft voldaan, naar hun keuze en naast de uit de Algemene Bepalingen 2000 voortvloeiende sanctiemogelijkheden:

1. geen uitvoering meer te geven aan deze overeenkomst tot verlening van het opstalrecht;
2. zolang van de in deze bepaling onder 1. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de grondwaarde en daarvan afgeleide retributie jaarlijks aan te passen aan het alsdan volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid geldende grondprijsspeil en retributiepercentage;

2. Aktepassering

Ik vestig er nu reeds uw aandacht op, dat een in Amsterdam gevestigde notaris de akte voor de vestiging van het opstalrecht dient te passeren.

Bij de vestiging van het opstalrecht zal alleen het perceelsgedeelte waarop de (technische) installatie is gesitueerd worden ingemeten. De leidingen en kabels die behoren tot deze installatie zullen uitsluitend geregistreerd worden in het kader van WIBON.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bijgaande bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht handelen alsof de akte van vestiging van het opstalrecht reeds is ingeschreven in de openbare registers.

3. Plankosten

Voorts maak ik u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, ook als er geen overeenstemming wordt bereikt over het vestigen van het opstalrecht, dan wel in het geval het gemeentebestuur geen besluit neemt tot vestiging van het opstalrecht conform mijn voorstel.

4. Bericht van acceptatie

Ik verzoek u mij binnen één maand na dagtekening van deze aanbiedingsbrief te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande door het bijgaande bericht van acceptatie ondertekend aan mij te retourneren. Indien ik het ondertekende acceptatiebericht binnen de hiervoor gestelde termijn heb ontvangen en de waarborgsom heb ontvangen, zal ik aan het

gemeentebestuur voorstellen het opstalrecht aan u te verlenen. Bij retournering van het bericht van acceptatie, verzoek ik u tevens een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vennootschap mee te sturen.

Indien ik het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de hiervoor gestelde termijn heb ontvangen, vervalt deze aanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van het terrein haar vrijheid van handelen. Ik wil u er nadrukkelijk op wijzen dat de overeenkomst tot het vestigen van een opstalrecht vooralsnog niet tot stand komt, indien u het acceptatiebericht onder voorwaarden retourneert. Verder wijs ik u erop, dat de feitelijke ingebruikneming van de installatie, door mij wordt beschouwd als onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

Wellicht ten overvloede wijs ik u er nogmaals op, dat het besluit tot het vestigen van een opstalrecht nadrukkelijk is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de in het briefhoofd genoemde contactpersoon.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e

Grond en Ontwikkeling

Bericht van Acceptatie

Terrein:
Dossiernr. : E
Plannr. :
Project :

Ondergetekende(n)⁽¹⁾:

handelend voor⁽²⁾:

in zijn/haar/hun kwaliteit van⁽³⁾:

krachtens⁽⁴⁾:

verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige aanbieding voor het vestigen van een recht van opstal zoals gedaan door Grond en Ontwikkeling te Amsterdam.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken:⁽⁵⁾

- Indexretributie
- retributie 10 jaar vast
- retributie 25 jaar vast
- afkoop retributie 50 jarig tijdvak

De waarborgsom zal binnen de op de factuur vermelde termijn zijn voldaan door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN^{5.1.2.e} [redacted] van de gemeente Amsterdam.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van recht van opstal te belasten: notariskantoor⁽⁶⁾:

notaris:

adres notaris: Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze vestiging van het recht van opstal onder: naam belastingeenheid⁽⁷⁾:

adres belastingeenheid:

Plaats en dagtekening

Handtekening(en) :

(1) naam/namen ondergetekende(n)

(2) naam rechtspersoon

(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid

(4) grondslag bevoegdheid; s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel meezenden en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht meezenden

(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

(6) naam en adres notariskantoor gevestigd in Amsterdam

(7) naam en adres belastingeenheid