



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

DD Invest 4 B S.á r.l.
gevestigd te Luxemburg
rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg City
Tav: [REDACTED]

Datum	22 april 2022	Projectnaam	Koningin Wilhelminaplein
Ons kenmerk	2022-1460	Uw kenmerk	n.v.t.
Dossiernummer	E16374/1	Plannummer	52407
Behandeld door	mw. Mr. [REDACTED] (afdeling Erfpacht en Uitgifte)		
Kopie aan	[REDACTED]@amsterdam.nl / telefoon: [REDACTED]		
Bijlagen	[REDACTED]@amsterdam.nl, [REDACTED]@amsterdam.nl, Algemene Bepalingen 2016 Anterieure overeenkomst 17 januari 2020 Financieel overzicht Tekening nr. 2022-038 d.d. 30 maart 2022 Bericht van acceptatie		
Onderwerp	Aanbieding opstalrecht gedeelte parkeergarage en techniekruimte		

Geachte heer en mevrouw,

Op 31 maart 2022 heeft de gemeente u een aanbieding gedaan voor de vestiging van een opstalrecht op een gedeelte van een parkeergarage en techniekruimte, die niet onvoorwaardelijk door u is geaccepteerd. Om die reden wordt de aanbieding van 31 maart 2022 hierbij ingetrokken. U kunt aan de aanbieding van 31 maart 2022 geen rechten meer ontleen. Onder verwijzing naar de op 20 januari 2020 ondergetekende Anterieure Overeenkomst, de op 18 december 2020 door de gemeente Amsterdam (hierna: "de Gemeente") goedgekeurde DO, en de op 18 november 2021 omgevingsvergunning OLO 6029699 welke op 4 januari 2022 onherroepelijk is geworden, bied ik u hierbij onder de in deze brief vermelde voorwaarden aan het te vestigen opstalrecht op het op bijgaande tekening nr. 2022-038 d.d. 30 maart 2022 met schuine streep arcering aangegeven perceelsgedeelte, gelegen aan de Koningin Wilhelminaplein, kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie E, nummer 6795 (gedeeltelijk) zijnde een gedeelte van de parkeergarage groot ongeveer 2.005 m² bvo (waaronder techniek ruimte) welke onderdeel zal gaan uitmaken van de splitsing in

appartementenrechten, Hierna ook aangeduid als: "het perceel" of "het opstalrecht". Het opstalrecht maakt deel uit van de herontwikkeling van het project Berghaus Plaza Amsterdam. Voor de beoogde, verticale splitsing en (gedeeltelijke) beëindiging van na splitsing ontstane erfpachtrecht(en), perceel uitbreiding en wijziging van de bestaande erfpachtrechten door middel van een bebouwingwijziging en bestemmingswijziging, ontvangt u separate erfpachtaanbieding(en). Dit opstalrecht wordt alleen op het gedeelte van de parkeerbak van de parkeer garage waarop dit opstalrecht betrekking heeft gevestigd aangegeven op tekening nr. 2022-038 d.d. 30 maart 2022 met schuine streep arcering.

Considerans

De percelen aan het Koningin Wilhelminaplein 2-14 zijn betrokken bij bebouwingwijziging en bestemmingswijziging van de nieuw in/op te richten project Berghaus Plaza zoals omschreven in de bovengenoemde Anterieure Overeenkomst van 17 januari 2020.

De Gemeente en DD Invest 4 B S.á r.l., willen, ieder vanuit hun eigen positie en verantwoordelijkheid, voornoemde percelen transformeren, waarbij de percelen, plaatselijk bekend als Koningin Wilhelminaplein Noord, een kantorenstrook aan het

Koningin Wilhelminaplein 2-14 kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie E, nummers 6795 en 3302 zullen worden gewijzigd. Ten behoeve van de wijziging van het erfpachtrecht met dossiernummer E5108/1 zal de gemeente u een aanbieding met kenmerknummer 2022-3052 doen toekomen ten behoeve van:

- een verticale splitsing en (gedeeltelijke) beëindiging van de na de splitsing ontstane erfpachtrecht(en);
- een perceelsuitbreiding;
- een bebouwingwijziging en bestemmingswijziging.

Daarbij zal de parkeergarage behorend bij het project Berghaus plaza worden gerealiseerd op grond die thans voor een groot deel in eigendom is van DD Invest 4 B S.à r.l. en voor een kleiner deel in eigendom toebehoort aan de Gemeente. Voor wat betreft het gedeelte van deze parkeergarage dat in grondeigendom van de Gemeente zal worden gerealiseerd, heeft

DD Invest 4 B S.á r.l., middels een memorandum de dato 20 oktober 2021 de Gemeente gevraagd om af te wijken van de op 14 januari 2020 afgesproken vestiging van erfdienstbaarheid voor het gedeelte van de uitbreiding van de parkeergarage (welke afspraak als bijlage bij de Anterieure overeenkomst van 17 januari 2020 is aangehecht). In bovengenoemde memorandum heeft DD Invest 4 B S.á r.l., de gemeente gevraagd om een opstalrecht te vestigen op de gedeelte van de parkeergarage dat in grondeigendom van de Gemeente komt te liggen. Het betreft de realisatie van een verdiepte parkeerbak welke na realisatie deels in het in erfpacht uitgegeven perceel komt te liggen, deels in grondeigendom van DD Invest 4 B S.á r.l., en deels in grondeigendom van de Gemeente. De gemeente heeft hiermee ingestemd en doet daarom deze aanbieding tot vestiging opstalrecht conform uw aanvraag.

DD Invest 4 B S.á r.l., ontvangt deze aanbieding voor het te vestigen opstalrecht welke aanbieding onlosmakelijk is verbonden met de aanbieding verticale splitsing en (gedeeltelijke) beëindiging van na splitsing ontstane erfpachtrecht(en), perceelsuitbreiding en bebouwingwijziging en bestemmingswijziging van de bestaande erfpachtrechten kenmerknummer 2022-3052. Deze aanbiedingen kunnen derhalve niet los van elkaar geaccepteerd worden. Slechts indien deze aanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de gestelde termijn door DD Invest 4 B S.á r.l., zijn geaccepteerd, komen de met deze aanbiedingen beoogde overeenkomsten tot stand.

Bestemming Opstalrecht : parkeergarage en techniekruimte 2.005 m ² BVO
Grondwaarde Opstalrecht : ██████████ (exclusief BTW)
Indexretributie : € ██████████
Geplande ingangsdatum : 1 mei 2022

Acceptatie van deze aanbieding kan uitsluitend geldig geschieden indien deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de acceptatie van de erfpachtaanbiedingen kenmerknummer 2022-3052 geschiedt. Nadat ik het bericht van acceptatie dat deel uitmaakt van deze aanbieding ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het gemeentebestuur voorstellen een eeuwigdurend opstalrecht te vestigen voor het gedeelte van de parkeergarage zoals is aangegeven op tekening nr 2022-038 tegen een jaarlijkse vergoeding (retributie) van € ██████████. Op basis van het grondprijnsbeleid van de Gemeente Amsterdam bent u verplicht de retributie voor de looptijd (eeuwigdurend) van het opstalrecht bij vooruitbetaling te voldoen tegen een afkoopsom. De afkoopsom bedraagt € ██████████.

Onderhavige aanbieding wordt gedaan onder de verplichting dat, nadat deze rechtsgeldig door u is geaccepteerd, de daarin opgenomen afspraken conform alle benodigde publiekrechtelijke toestemmingen wordt uitgevoerd waaronder de op 4 januari 2022 onherroepelijk geworden omgevingsvergunning met OLO nummer 6029699.

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

OPSTALRECHTVOORWAARDEN

De vestiging van het opstalrecht zal geschieden onder de –naar analogie toe te passen– Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 187/664 d.d. 22 juni 2016 (hierna te noemen: Algemene Bepalingen 2016) met in achtneming van –in analogie toe te passen– het op diezelfde datum vastgestelde Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016 en voorts met uitzondering van artikel 3 lid 4 sub b van deze bepalingen).

De Algemene Bepalingen 2016 gelden met dien verstande dat daar waar sprake is van “erfpacht”, “erfpachter” of “canon” daarvoor gelezen dient te worden “opstalrecht”, respectievelijk “opstaller” en “retributie”. De Algemene Bepalingen 2016 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2016 en overige informatie downloaden via onze website: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/.

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 en het Uitgiftebeleid geeft de gemeente de onroerende zaak eeuwigdurend in opstal uit tegen een indexretributie. Deze retributie geldt voor de eeuwigdurende looptijd die op grond van het voor deze uitgifte geldende grondprijnsbeleid bij vooruitbetaling voldaan moet worden (afkopen). In de paragraaf “Financiële gegevens” van deze aanbieding opstalrecht is dit nader uitgewerkt.

BIJZONDERE BEPALINGEN OPSTALRECHT

Naast de Algemene Bepalingen 2016 zullen de volgende bijzondere bepalingen van kracht zijn:

1. Aanvaarden perceel

het perceel 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. de gemeente het perceel levert in de staat, waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden;
- B. de opstaller het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond aanvaardt zonder dat de gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover;
- C. in afwijking van artikel 3 lid 3 en lid 4 AB 2016 voor dit opstalrecht geen bodemonderzoek zal worden verricht;
- D. 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;
- E. de opstaller is er in dit verband mee bekend:
 - ✓ dat het perceel waarop het opstalrecht wordt gevestigd, naast de onder dit opstalrecht bedoelde opstallen mede zal worden bebouwd met woningen en commerciële bestemmingen;
 - ✓ dat het gedeelte van de parkeergarage onderdeel is van een appartementencomplex en daarom zal worden betrokken in hoofd-, en ondersplitsingen en de Gemeente tevens het deel van het appartementencomplex dat al in erfpacht is uitgeven heeft gewijzigd middels een verticale splitsing, bestemmingswijziging en bebouwingwijziging;
 - in dit kader:
 - 1° verklaart de opstaller zich nadrukkelijk bekend met:
 - de voorwaarden waaronder deze erfpacht(en) zijn gevestigd en de beperkingen die bepalingen ten aanzien van het opstalrecht met zich meebrengen;
 - de samenhang tussen het opstalrecht gevestigd op het deel van de parkeergarage in relatie tot de rest van de parkeergarage en de erfpacht(en) met betrekking tot de naast/boven het opstalrecht op te richten en/of te wijzigen bebouwing;
 - 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het opstalrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten 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 de in erfpacht uitgeven (onder)appartementsrechten en te wijzigen erfpachtrechten ;

- F. het perceel 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;
2. bestemming opstalrecht
- 2a. het opstalrecht is bestemd tot en zal uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van het gedeelte van 2.005 m² bvo (waaronder techniek ruimte) welke onderdeel zal gaan uitmaken van de splitsing in appartementsrechten van de ondergrondse parkeergarage en ziet alleen op het gedeelte van de parkeerbak van de parkeergarage waarop dit opstalrecht betrekking heeft, zoals per schuine streeparcering is aangegeven op tekening nummer 2022-038 de dato 30 maart 2022, welke is gelegen aan de Koningin Wilhelminaplein, kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie E, nummer 6795 (gedeeltelijk).
- 2b. Het opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de onder lid a. genoemde bestemming;
3. met betrekking tot het dak parkeergarage
- 3a. de opstaller:
- A. is verplicht het dak van de parkeergarage in verband met de voor het publiek toegankelijke terrein voldoende zwaar te construeren; rekening houdend "verkeersbelastingen op bruggen" volgens deel 2 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlagen (NEN-EN 1991-2 en NEN-EN 1991-2 NB); er moet gerekend worden met:
- ✓ een belastingmodel berekend op langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en dient in noodgeval ook gebruikt te worden voor de hulp- en nooddiensten;
 - ✓ Er dient gerekend te worden met: - Een verticale belasting volgens een afgeleide van BM 1 uit tabel 4.2 van artikel 4.3.2 uit de NEN-EN 1991-2. De belasting bestaat uit een TS met twee aslasten $Q_k = 200 \text{ kN} + \text{een UDL } q_{rk} = 2,5 \text{ kN/m}^2 +$ - Een horizontale belasting volgens een afgeleide van artikel 4.4.1 uit de NEN-EN 1991-2. De belasting bestaat uit $0,6 \times 2 \times 200 \text{ kN} + 0,1 \times 2,5 \text{ kN/m}^2 \times w \times L$.
- B. is verplicht een waterdichte afdekking op het dak van de parkeergarage aan te brengen (tevens ondergrens van het voor het publiek toegankelijk terrein);
- C. vrijwaart de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, welke derden jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de parkeergarage;
- D. zal zorgdragen dat de aan te brengen waterdichte afdekking van het parkeerdak (tevens ondergrens van het voor het publiek toegankelijk terrein) eveneens op het openbaar gebruik van het maaiveld berekend zal zijn;
- 3b. opstaller dient rekening te houden dat op het dak van de parkeergarage een gronddekking zal worden aangebracht van klinkerbestrating; opstaller dient rekening te houden met de kabels en leidingen die op het dak van de parkeergarage gesitueerd worden;
4. Verplichtingen opstaller
- de opstaller verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
- ✓ de verplichting de opstallen te realiseren conform het door de Gemeente verleende omgevingsvergunning met OLO 6029699 welke op 4 januari 2022 onherroepelijk is

geworden en de op 18 november 2021 goedgekeurde bouwplan en alle andere 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 artikel 4, 9 en 10 van de Algemene Bepalingen 2016 en de mogelijkheid van herziening van de retributie bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de opstallen;

5. voorwaarden met betrekking termijn voltooiing bouw deel parkeergarage

- 5a. de opstaller is –in samenhang met de oprichting van het appartementencomplex– verplicht tijdig met de realisering van de parkeergarage en daarmee de gedeelte van de parkeergarage 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 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 de maaiveldinrichting voor de openbare ruimte aan te leggen;
- 5c. de opstaller is verplicht de te realiseren de parkeergarage en daarmee ook de gedeelte van de parkeergarage uiterlijk ten tijde van de ingebruikname van het op te richten appartementencomplex te hebben voltooid en in bedrijf te hebben genomen;
- 5d. van het gestelde onder 4a, 4b en 4c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

6. ontruiming

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. boetebepaling

in afwijking van artikel 18, lid 1 en 2 van de Algemene Bepalingen 2016 is de ten hoogste op te leggen boete bepaald op € 50.000,- welk bedrag jaarlijks wordt aangepast aan de inflatie analoog aan het gestelde in artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2016.

AANVAARDEN PERCEEL

U dient het met het voor opstalrecht te belasten perceel te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt onder de artikel 1 van de bijzondere bepalingen gestelde voorwaarden.

VASTSTELLING INGANGSDATUM OPSTALRECHT/

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 Amsterdam het perceelgedeelte waarop het gedeelte van ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd overeenkomstig de bepalingen in deze aanbieding aan u ter beschikking stellen. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, voor de levering en ingangsdatum van het opstalrecht, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt zal gelden 1 mei 2022. 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 perceel, waarop het opstalrecht betrekking heeft, (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 perceel.

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 aanbieding 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 te bouwen appartementencomplex;
- 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 (exclusief BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op het gebruik van

2.005 m2 bruto vloeroppervlakte (bvo) (waaronder techniekruimte) van het gedeelte van de parkeergarage met enkele lijn arcering aangegeven op tekening nr 2022-038 van 30 maart 2022.

De jaarlijkse retributie bedraagt [REDACTED] en is gebaseerd op hierboven genoemde grondwaarde opstalrecht en een retributiepercentage van 2,39.

Op basis van het grondprijnsbeleid van de Gemeente Amsterdam bent u verplicht de retributie voor de looptijd (eeuwigdurend) van het opstalrecht bij vooruitbetaling te voldoen tegen een afkoopsom. De afkoopsom bedraagt € [REDACTED] (exclusief BTW).

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 alsdan geldende grondprijnspeil 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 parkeergarage 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.

A. Betalingen opstalrecht

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 tussenliggende periode wettelijke rente verschuldigd.

Op de 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 afkoopsom,
- de rente over de afkoopsom vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht tot en met de datum

van betaling daarvan,

- de btw over de opstalgrondwaarde volgens het ten tijde van de (economische) levering geldende tarief (thans 21%),
- 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. Acceptatie van deze aanbieding kan uitsluitend geldig geschieden indien deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de acceptatie van de erfpachtaanbiedingen kenmerknnummer 2022-3052 geschied. 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 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 afkoopsom. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente. Indien het opstalrecht binnen korte termijn (1 maand) na acceptatie van de aanbieding wordt gevestigd, zal ik u alleen de nota voor de afkoopsom en btw toesturen.

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 perceelgedeelte voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van het opstalrecht, derhalve tot 1 juni 2022.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Indien de te realiseren het gedeelte van de ondergrondse parkeergarage in oppervlak (2.005 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 35 van de Algemene Bepalingen 2016 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 strafvervolgning 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 opstaller 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 strafvervolging 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 op-

dracht 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 7 van de bijzondere bepalingen heeft voldaan, naar hun keuze en naast de uit de Algemene Bepalingen 2016 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 grondprijnsbeleid geldende grondprijnspeil 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. Voor de vestiging van het opstalrecht zijn partijen overeengekomen de opdracht tot passeren van de notariële akte bij notariskantoor

Houthoff te leggen. Bij de vestiging van het opstalrecht zal alleen het gedeelte van de ondergrondse parkeergarage worden ingemeten waarop het opstalrecht betrekking heeft.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 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 ge-

val het gemeentebestuur geen besluit neemt tot vestiging van het opstalrecht conform mijn voorstel.

4 Bericht van acceptatie

Acceptatie van onderhavige opstalrechtenaanbieding kan uitsluitend geldig geschieden indien deze onvoorwaardelijk en gelijktijdig met de onvoorwaardelijke acceptatie plaatsvindt van de erfpachtaanbieding kenmerknummer 2022-3052 (verticale splitsing en (gedeeltelijke) beëindiging van na splitsing ontstane erfpachtrecht(en), perceelsuitbreiding, bebouwingwijziging en bestemmingswijziging van de bestaande erfpachtrechten).

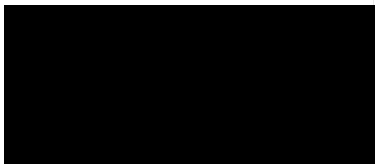
Ik verzoek u mij binnen één maand na dagtekening van deze aanbiedingsbrief te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande door het bijgaande bericht van acceptatie ondertekend aan mij te retourneren. Indien ik het ondertekende acceptatiebericht binnen de hiervoor gestelde termijn heb ontvangen en de waarborgsom heb ontvangen, zal ik aan het gemeentebestuur voorstellen het opstalrecht aan u te verlenen. Indien het opstalrecht binnen korte termijn (1 maand) na acceptatie van de aanbieding wordt gevestigd, zal ik u alleen de nota voor de aankoopsom en btw toesturen. 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 en niet tezamen met de acceptatie van de erfpachtaanbieding van kenmerknummer 2022-3052 heb ontvangen, vervalt deze aanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van het perceel 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 het gedeelte van de ondergrondse parkeergarage, 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,



Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Bericht van Acceptatie

perceel : Berghaus Plaza
Dossiernr. : E16374/1
Plan nr. : 52407
Project : Koningin Wilhelminaplein

Ondergetekende(n)⁽¹⁾:
handelend voor⁽²⁾:
in zijn/haar/hun kwaliteit van⁽³⁾:
krachtens⁽⁴⁾:
verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige aanbieding met nummer 2022-1460 voor het vestigen van een recht van opstal zoals gedaan door Grond en Ontwikkeling te Amsterdam.

De waarborgsom zal binnen de op de factuur vermelde termijn zijn voldaan door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL41 RABO 0110 0224 40 van de gemeente Amsterdam.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte van recht van opstal te belasten: notariskantoor⁽⁵⁾:

notaris: notariskantoor Houthoff

adres notaris: Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze vestiging van het recht van opstal onder:

naam belastingeenheid⁽⁶⁾:

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) naam en adres notariskantoor gevestigd in Amsterdam

(6) naam en adres belastingeenheid