



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

NSI Kantoren B.V.
t.a.v. het bestuur
Hoogoorddreef 62
1101 BE Amsterdam

Datum	09-12-2022	Projectnaam	Vivaldi Well House
Ons kenmerk	2022-10326		
Dossiernummer	E16500/1	Plannummer	58008
Behandeld door	[REDACTED] (afdeling Erfpacht en Uitgifte)		
	[REDACTED]@amsterdam.nl / telefoon: [REDACTED]		
Kopie aan			
Bijlagen	Algemene Bepalingen 2000 Tekening nr.2022-283 d.d.05-09-2022		
Onderwerp	Aanbieding opstalrecht Parkeergarage op het terrein gelegen aan de Antonio Vivaldistraat en Domenico Scarlattilaan		

Geachte bestuurders,

Inleiding

De gemeente Amsterdam (Zuidas) (hierna: de gemeente) en erfpachter hebben op 24 september 2020 een afsprakenbrief (met kenmerk 20200408mk/EM; hierna: Afsprakenbrief) ondertekend in verband met de voorgenomen gefaseerde herontwikkeling, uitbreiding en transformatie van het kantorencomplex op de locatie gelegen op de hoek van de Barbara Strozzilaan, Antonio Vivaldistraat en de Domenico Scarlattilaan in plangebied Vivaldi.

In de Afsprakenbrief zijn de uitgangspunten voor genoemde herontwikkeling, uitbreiding en transformatie op hoofdlijnen vastgelegd. Voor de eerste fase (Well House) heeft de gemeente te kennen gegeven bereid te zijn haar medewerking te verlenen aan de door de erfpachter voorgenomen herontwikkeling en de daarmee samenhangende erfpachtwijzigingen.

In het kader van de voormelde herontwikkeling en ter uitvoering van de Afsprakenbrief en de daarmee samenhangende erfpachtwijzigingen moeten een aantal juridische stappen worden doorlopen. Onderstaand is de volgorde aangegeven van de verschillende stappen, welk stappenplan tot stand is gekomen na intensief overleg tussen de erfpachter en de gemeente:

- Stap 1** Bestemmings- en bebouwingwijziging (238 parkeerplaatsen worden uit de erfpachtbestemming gehaald);
- Stap 2** Inperking erfpachtrecht E11481/1 t.b.v. de vestiging opstalrecht parkeergarage en het opstalrecht WKO;
- Stap 3** Vestiging opstalrecht ondergrondse parkeergarage voor 138 parkeerplaatsen (aparte aanbieding);

- Stap 4** Vestiging opstalrecht WKO (*aparte aanbidding*);
Stap 5 Verticale splitsing in Erfpachtrecht I en Erfpachtrecht II;
Stap 6 Herziening bij transformatie voor Erfpachtrecht II.

Gelijktijdig met onderhavige aanbidding ontvangt u een aanbidding WKO installatie onder nummer 2022-10325, een aanbidding tot bestemmings- en bebouwingwijziging, inperking erfpachtrecht, de verticale splitsing in erfpachtrecht I en II en de herziening bij Transformatie voor Erfpachtrecht II onder nummer 2022-6912.

De onderhavige aanbidding, bovengenoemde aanbiddingen opstalrecht WKO, bestemmings- en bebouwingwijziging, inperking erfpachtrecht, de verticale splitsing in erfpachtrecht I en II en de herziening bij Transformatie voor Erfpachtrecht II zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden (één en ondeelbaar). Slechts indien de aanbiddingen onvoorwaardelijk en binnen de gestelde termijnen door de erfpachter zijn geaccepteerd komen de overeenkomst tot bestemmings- en bebouwingwijziging, inperking erfpachtrecht en de verticale splitsing in erfpachtrecht I en II, de herziening bij Transformatie voor Erfpachtrecht II en de overeenkomsten tot vestiging van de opstalrechten tot stand.

Onder verwijzing naar bovenstaande afspraken bied ik u hierbij onder de in deze brief vermelde voorwaarden aan het te vestigen opstalrecht op het op bijgaande tekening nr. 2022-283 d.d.05-09-2022 met streep arcering en rode omkadering aangegeven terrein, gelegen aan de Antonio Vivaldistraat en Domenico Scarlattilaan, omvattende:

- de parkeergarage onder maaiveldniveau, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, nummers: 3842, 4453, 4454, 4455, 4456, 4493, 4494 en 4496, groot ongeveer 4.304 m².
- de inrit van de parkeergarage op maaiveldniveau, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, nummers: 4454, 4455, 4456 en 4493 (alle gedeeltelijk), groot ongeveer 403 m².

NB. Binnen de aangegeven oppervlakte is ook een ruimte aanwezig bestemd voor de WKO installatie met een grootte van 207 m², waarvoor een apart opstalrecht wordt aangeboden. De grootte van de parkeergarage waarvoor dit opstalrecht is bedoeld is daarom 4.096 m² bvo.

Het terrein is bebouwd met een parkeergarage in twee lagen en een inrit van de parkeergarage op maaiveldniveau.

Bestemming Opstalrecht : parkeergarage ten behoeve van 138 parkeerplaatsen
Geïndexeerde Grondwaarde Opstalrecht : € ██████████ - (exclusief BTW)
Restitutie betaalde afkoopsommen : € ██████████,-
Indexretributie : € ██████████,-
Geplande ingangsdatum : 16 november 2022

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 parkeergarage 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.

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.

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. 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;
 - B. 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 is en zal worden bebouwd met kantoren en commerciële ruimten (terrein en bebouwing hierna te noemen: Complex) en
 - ✓ dat de Gemeente het Complex in erfpacht heeft uitgeven;

- 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 met betrekking tot de parkeergarage en de erfpacht(en) met betrekking tot de naast/boven de parkeergarage aanwezige en 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; In ieder geval een erfdienstbaarheid van overpad naar de toegangen van de op te richten bebouwing.
 - 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 het in erfpacht uit te geven terrein;
- C. 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 parkeergarage ten behoeve van 138 parkeerplaatsen, in totaal groot 4.096 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en de inrit naar de parkeergarage op maaiveld niveau, groot 403 m²;
- 3b. het opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de in onder 3a. omschreven bestemming;
- 3c. 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;
 - 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;
- 3d. zal zorgdragen dat de aan te brengen waterdichte afdekking van het parkeerdak (ter plaatse van het voor het publiek toegankelijk terrein) eveneens op het openbaar gebruik van het maaiveld berekend zal zijn;

- 3e. opstaller dient op het dak van de parkeergarage een gronddekking aan te brengen met bestrating, geheel in overleg met de gemeente en in samenhang met de overige openbare terrein afwerking; opstaller dient rekening te houden met de kabels en leidingen die op het dak van de parkeergarage gesitueerd worden;
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;
5. 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;
6. 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.

VASTSTELLING INGANGSDATUM OPSTALRECHT

De afgesproken administratieve ingangsdatum is 16 november 2022.

FISCALITEIT

De parkeergarage is al meer dan twee jaar in gebruik en daarom is geen sprake van een BTW belaste prestatie. De verkrijging van het opstalrecht is belast met overdrachtsbelasting net als de inperking van het erfpachtrecht, wat nodig is voor het vestigen van het opstalrecht. De hoogte van de overdrachtsbelasting dient u af te stemmen met de notaris of uw fiscalist.

FINANCIËLE GEGEVENS

De totale geïndexeerde grondwaarde opstalrecht voor het u hierbij aangeboden opstalrecht bedraagt € [REDACTED],-. Deze grondwaarde is gebaseerd op het gebruik van 4.096 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) en 138 parkeerplaatsen.

In de aanbieding voor het erfpachtrecht E114,81/1 is er een inperking van het erfpachtrecht. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 indexeren retributie bedraagt € [REDACTED], - en is gebaseerd op de bovengenoemde geïndexeerde grondwaarde van € [REDACTED], - en een retributiepercentage van 3%. 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 € [REDACTED], - en wordt om de 10 jaar aangepast. Deze retributie is gebaseerd op de bovengenoemde geïndexeerde grondwaarde van € [REDACTED], - en een retributiepercentage van 2,9%. De retributie wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het alsdan voor dit retributietype geldende retributie percentage.

3. Retributie 25 jaar vast

De retributie bedraagt € [REDACTED], - en wordt om de 25 jaar aangepast. Deze retributie is gebaseerd op de bovengenoemde geïndexeerde grondwaarde van € [REDACTED], - en een retributiepercentage van 3,25%. De retributie wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het alsdan 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 € [REDACTED]

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.

Grondslagen prijzen / prijsaanpassing

De hiervoor genoemde bedragen en retributiepercentages zijn van kracht tot drie maanden na verzending van deze aanbieding, 9 maart 2023.

Bij de berekening van de bedragen is uitgegaan van de in de bestemmingsbepaling 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.

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 vanaf de administratieve ingangsdatum 16 november 2022. 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).

Kiest u voor vooruitbetaling (afkoopsom)? Dan dient u de afkoopsom voor 16 december 2022 te betalen of bij aktepassering (indien de aktepassering plaatsvindt voor de voormelde datum).

U kunt het bedrag overmaken op het rekeningnummer NL41RABO0110022440 van Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling. Vergeet niet uw dossiernummer te vermelden: E16500/1. Bij betaling na de vervaldatum brengt de gemeente een bedrag aan vaste rente voor elke dag tot aan de dag dat de afkoopsom is betaald (de dagrente). Op jaarbasis is deze vaste rente 6%.

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 opstalrechtaanbieding. 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 opstalrecht-aanbieding 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 hoeft 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 3 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 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.

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

Deze aanbieding is geldig tot en met **9 maart 2023**. Na deze datum vervalt de aanbieding. Mocht u daarna toch een nieuwe aanbieding wensen te ontvangen, dan dient u een nieuwe aanvraag in te dienen. Op de nieuwe aanvraag zijn dan de op dat moment geldende (financiële) voorwaarden van toepassing.

Indien ik het ondertekende acceptatiebericht binnen de hiervoor gestelde termijn 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.

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. Zoals eerder vermeld is onderliggende aanbieding onlosmakelijk (één en ondeelbaar) verbonden met de aanbieding herontwikkeling, uitbreiding en transformatie met kenmerk 2022-6912 d.d. 9 december 2022 en de aanbieding opstalrecht WKO met kenmerk 2022-10325 d.d. 9 december 2022. Slechts indien de aanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de gestelde termijnen door de erfpachter zijn geaccepteerd, komen de overeenkomsten tot stand.

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

Met vriendelijke groet,



[Redacted name]

[Redacted title]

Grond en Ontwikkeling

Bericht van Acceptatie

Terrein : Vivaldi Well House
Dossiernr. : E16500/1
Plannr. : 58008
Project : parkeergarage Well House

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

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