



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

naam Ontwikkelaar

t.a.v. naam

Straat Huisnummer

Postcode, Woonplaats

Datum ntb
Ons kenmerk 2025-6543
Dossiernummer E16700/1
Behandeld door Jan Westerik afd. Erfpacht en uitgifte
jan.westerik@amsterdam.nl / telefoon: 06-19297906
Kopie aan
Bijlagen 1) Tekening nummer 2023-293 van 03-10-2025
2) Bodemonderzoek van >
3) Bericht van acceptatie
Onderwerp Aanbieding opstalrecht gebouw en op het perceel gelegen op Sportpark
Drieburg, Drie Burgpad 7

Geachte >,

Inleiding

- 1- De definitieve aanbieding opstalrecht zal op onderdelen afwijken van dit model. Eén en ander hangt samen met het definitieve (bouw) programma dat wordt gerealiseerd.
- 2- Afhankelijk van de feitelijke invulling (programma) op het perceel kan er sprake zijn van een opstalrecht en / of een huurovereenkomst.

Onder verwijzing naar de met u op [datum nader in te vullen] gesloten optieovereenkomst en het in dat kader op xx-xx-xxxx goedgekeurde definitieve ontwerp met betrekking tot de ontwikkeling van het perceel gelegen aan Drie Burgpad 7 bied ik u hierbij onder de in deze brief vermelde voorwaarden aan, een te vestigen zelfstandig recht van opstal. Het opstalrecht is aangegeven op de op bijgevoegde tekening met nummer 2023-293 van 28-08-2023 met lijnarcering aangegeven terrein. Het (tijdelijke) opstalrecht wordt gevestigd voor een periode van 25 jaar na ingangsdatum van het opstalrecht. Voor > [bijvoorbeeld sportvelden en onbebouwde delen van het perceel](#) wordt gelijktijdig een huurovereenkomst aangegaan voor een periode van 25 jaar.

De gemeente biedt u hierbij het opstalrecht aan tegen een jaarlijkse vergoeding (retributie) onder de hierna uitgewerkte voorwaarden en bijgaande opstalrechtvoorwaarden. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming	:Nader in te vullen op basis van (bouw)programma DO>
Retributie	:€ >,00
Opstalrechtgrondwaarde	:€ >,00 (exclusief BTW)
Geplande ingangsdatum	:Uiterlijk binnen 2 maanden na acceptatie van deze aanbieding

Het terrein waarop het opstalrecht zal worden gevestigd is plaatselijk bekend als Drie Burgpad 7 en kadastraal bekend als gemeente Watergraafsmeer, sectie A, nummer 4658 (gedeeltelijk) en is groot circa 3915 m².

Het terrein dient, conform de door de gemeente Amsterdam op > verleende omgevingsvergunning met OLO nummer >, bebouwd te worden met > van circa > m² bvo.

De bij deze aanbieding als bijlage behorende tekening wordt aan de akte gehecht en wordt mee ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie laatste pagina van deze brief) ondertekend van u retour heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden zal de gemeente het opstalrecht aan u verlenen tegen een jaarlijkse retributie van € >,-

Het opstalrecht zal worden verleend op basis van de in deze aanbieding opgenomen voorwaarden, hierna te noemen: "Opstalrechtvoorwaarden".

Deze aanbieding vloeit voort uit de hierboven genoemde optieovereenkomst. De bepalingen uit deze optieovereenkomst die in deze fase van het proces nog gelden worden genoemd onder het kopje "Projectafspraken".

OPSTALRECHTVOORWAARDEN

Artikel 1: Omschrijving opstalrecht

- a. Het opstalrecht is bestemd tot en zal uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van +++ een (bestemming op basis van DO) gebouw (hierna: de opstal) alsmede ++++++, zoals aangegeven op bijgaande tekening 2023-293 van 03-10-2025 met enkele lijnarcering.
- b. Het opstalrecht heeft een looptijd van 25 jaar vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht.
- c. Alle kosten en rechten vallende op de vestiging van het opstalrecht, waaronder begrepen die van het aan de gemeente te verstrekken afschrift van de akte met daarbij alle kosten en rechten van de kadastrale opmeting van het perceel zullen door de opstaller worden gedragen.
- d. Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte

van vestiging gehecht; de meting van het perceel door de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden; zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening;
verschil tussen de werkelijke en opgegeven oppervlakte van het met het opstalrecht te belasten perceel zal noch de gemeente noch de opstaller aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering.

Artikel 2: Aanvaarden toestand bij levering

Het terrein waarop het opstalrecht betrekking heeft, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt.

- a. Het terrein is 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 erfdiensbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
- b. In milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de bestemming +++ >.
- c. Ten behoeve van het komen en gaan tbv de beheerders van het sportpark naar de op het perceel aanwezige nutsvoorzieningen zal een erfdiensbaarheid worden gevestigd. Opstaller verplicht zich aan het vestigen van een erfdiensbaarheid medewerking te verlenen.

Artikel 3: Bestemming en gebruik

- a. Het opstalrecht is bestemd tot hetgeen is genoemd in artikel 1.a. en mag alleen dienovereenkomstig worden gebruikt.
- b. De vorenbedoelde bestemming en het vorenbedoelde gebruik mogen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden gewijzigd;
- c. De gemeente kan, indien zij toestemming verleent, aan die toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de financiële voorwaarden waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling.

Artikel 4: Duur van het opstalrecht

- a. Het opstalrecht wordt voor bepaalde tijd verleend, voor een periode van 25 jaar.
- b. Opstaller kan tot 12 maanden voor het einde van het opstalrecht eenmalig een verzoek tot verlenging voor een periode van maximaal +++ jaar van het opstalrecht doen;
- c. De gemeente zal binnen (periode noemen) een besluit nemen op het verzoek en kan, indien zij toestemming verleent, aan die toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de financiële voorwaarden waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling.
- d. alle met een verlenging van het opstalrecht samenhangende kosten zijn voor rekening van de opstaller.

Artikel 5: Tussentijdse beëindiging van het opstalrecht

De opstaller kan het opstalrecht tussentijds niet beëindigen.

Artikel 6: Tussentijdse beëindiging van het opstalrecht door de gemeente wegens ernstig tekortschieten opstaller

- a. De gemeente kan het opstalrecht beëindigen als de opstaller ernstig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting die volgt uit de opstalvoorwaarden en in de gelegenheid is gesteld om aan zijn verplichtingen te voldoen.
- b. De beëindiging vindt plaats door opzegging van het opstalrecht nadat de gemeente een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om van de opstaller vergoeding te vorderen van de kosten, (eventuele) boetes, rente en schade.
- c. De gemeente geeft de opstaller en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging. In dit voornemen licht de gemeente de redenen voor beëindiging toe. Ook maakt de gemeente het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
- d. De gemeente neemt het besluit tot beëindiging van het opstalrecht niet eerder dan ten minste twee maanden na de schriftelijke kennisgeving zoals bedoeld in sub c.
- e. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit, waarbij de gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht neemt. Nadat het exploit is uitgebracht aan de opstaller moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.
- f. Het besluit van de gemeente tot beëindiging van het opstalrecht en de opzegging aan de opstaller hebben geen rechtsgevolgen als:
 - vóór de dag waarop het opstalrecht eindigt de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen, en
 - vóór die dag alle onder lid b gevorderde kosten, boetes, rente en schade worden vergoed aan de gemeente.

Artikel 7: Beëindiging opstalrecht om andere redenen als bedoeld in artikel 6

- a. De gemeente kan het opstalrecht beëindigen indien een huurovereenkomst om welke reden dan ook wordt beëindigd
- b. Bij een beëindiging van het opstalrecht zoals onder a. bedoeld is van toepassing hetgeen in artikel 6 is bepaald.

Artikel 8: Gevolgen van de beëindiging als bedoeld bij artikel 6 en 7

- b. Als het opstalrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 6 en 7, vindt schadeloosstelling plaats overeenkomstig de onteigeningswet.
- c. Aan de opstaller wordt niet vergoed:
 - de waarde van datgene wat in strijd met de opstalvoorwaarden tot stand is gebracht;
 - de schade die de opstaller lijdt als gevolg van het beëindigen van een activiteit die is uitgeoefend in strijd met de opstalvoorwaarden.
- d. De gemeente doet op grond van het uitgangspunt zoals genoemd in lid a en lid b een schriftelijk aanbod aan de opstaller. Als deze zich niet kan vinden in de vergoeding die de gemeente aanbiedt, meldt hij dit schriftelijk aan de gemeente binnen twee maanden. De gemeente en opstaller treden dan met elkaar in overleg. Als zij geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, stellen deskundigen deze vast.
- d. De gemeente keert de vergoeding aan de opstaller uit, na aftrek van datgene wat de opstaller op grond van de opstalvoorwaarden met betrekking tot het opstalrecht nog aan de gemeente verschuldigd is.

- e. Als het opstalrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de gemeente gemachtigd om in afwijking van lid f aan de hypotheekhouder(s) uit te keren de vergoeding aan de opstaller verminderd met al datgene wat de opstaller met betrekking tot het opstalrecht nog aan de gemeente is verschuldigd. Het door de gemeente op deze basis te bepalen bedrag, is ten hoogste gelijk aan het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van het opstalrecht.
- f. Als derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de opstaller ervoor dat de gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over garanties en/of gestorte waarborgsommen (inclusief rentes) die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort.

Artikel 9: Toestand bij levering bij beëindiging opstalrecht

- a. De opstaller is gehouden de opstal bij beëindiging van het opstalrecht op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn te ontdoen van alle aan de opstaller toebehorende kabels, leidingen, aansluitingen, bedrijfsmiddelen en dergelijke, elk met hun toebehoren;
- b. De opstaller is voorts verplicht de op het perceel door haar opgerichte opstallen op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn te slopen en in een gelijke staat aan de gemeente te leveren als zij het bij de aanvang van haar recht geleverd kreeg en –indien het omringende perceel is ingericht– voorts aangestraat en aangeheeld volgens de specificaties van het omringende perceel;
- c. De opstaller kan worden ontheven van zijn verplichting tot sloop van de opstal indien de gemeente op het behoud van de opstal prijs stelt; de opstal vervalt in dat geval aan de gemeente waarbij de gemeente de opstaller een vergoeding zal betalen conform artikel 7;
- d. Bij het einde van het opstalrecht dient de opstaller in elk geval het perceel op te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.

Artikel 10: Retributie.

De vestiging van het opstalrecht geschiedt tegen een indexretributie.

1. Met ingang van datum bedraagt de indexretributie € +++++ (zegge: +++++Euro) per jaar (zie financieel overzicht).
2. Opstaller betaalt de retributie met ingang van datum per betaalperiode van een halfjaar. De eerste halfjaarlijkse retributie bedraagt dan € +++++
3. De retributie wordt jaarlijks per 1 januari en voor het eerst met ingang van 1 januari 20++ aan de inflatie aangepast. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks "alle huishoudens". De gemeente berekent de geïndexeerde retributie door de geldende retributie te vermenigvuldigen met een aanpassingsfactor.

$$\text{Aanpassingsfactor} = \frac{\text{CPI}_{\text{juni vorig jaar}}}{\text{CPI}_{\text{juni eervorig jaar}}}$$

In deze formule wordt verstaan onder:

CPI juni vorig jaar ... : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het eerste jaar vóór indexering

CPI juni eervorig jaar : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het tweede jaar vóór indexering

4. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de retributie niet aan.

Artikel 11: Lasten en belasting

Alle rijks-, provinciale, regionale, gemeentelijke of waterschapsbelastingen, alsmede alle andere lasten welke op of ter zake van het opstalrecht zijn en worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht voor rekening van de opstaller; de lasten die de gemeente voor de opstaller mocht hebben betaald dienen op eerste aanzegging aan de gemeente te worden vergoed.

Artikel 12: Verplichtingen / verbodsbepalingen

- a. De opstaller is verplicht de op het terrein te realiseren opstal binnen 12 maanden na de ingangsdatum van het opstalrecht te voltooien en in bedrijf te nemen.
- b. De opstaller is verplicht de opstal behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden; bij het gedeeltelijk of volledig tenietgaan, waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop, dient de opstaller de opstal cum annexis zo spoedig mogelijk te (doen) herbouwen en/of te (doen) herstellen.
- c. Het is de opstaller niet geoorloofd de opstal gedeeltelijk te slopen/verwijderen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van de gemeente; de gemeente kan, indien zij toestemming verleent, aan die toestemming voorwaarden te verbinden.
- d. Het is de opstaller niet geoorloofd in de opstal verandering te brengen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van de gemeente; de gemeente kan, indien zij toestemming verleent, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarden waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.
- e. Het is opstaller niet toegestaan het perceel te gebruiken voor opslag van materialen of afval en het perceel in te richten of te gebruiken ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen, aanhangwagens, caravans en/of overige voertuigen.

Artikel 13: Bezwaaring en overgang van de opstalrechten

- a. De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het terrein en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het opstalrecht.
- b. De opstaller is met betrekking tot het opstalrecht niet bevoegd:
 - tot splitsing in opstalrechten;
 - tot splitsing in appartementsrechten;
 - tot samenvoeging met een ander opstalrecht;
- c. De opstaller is niet bevoegd de zaak waarop het opstalrecht rust geheel of gedeeltelijk in onderopstal te geven, behalve conform het hieronder gestelde in artikel 14d.
- d. De opstaller heeft na schriftelijke toestemming van de gemeente, het recht tot het vestigen van een onderopstalrecht aan de met opstaller gelieerde ondernemingen, met dien verstande dat opstaller te allen tijde instaat voor correcte retributiebetaling en naleving van alle op het opstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden (met name doch niet beperkt tot het gebruik conform de bestemming). De gemeente kan voorwaarden verbinden aan deze toestemming.
- e. Opstaller mag het opstalrecht alleen overdragen in samenhang met de overdracht (wijziging te naamstelling) van een eventuele huurovereenkomst, waarvoor door de gemeente toestemming is verleend;
- f. De opstaller is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van de gemeente niet bevoegd het terrein en de opstallen, waarop het opstalrecht betrekking heeft, te verhuren en/of te verpachten; de gemeente kan, indien zij toestemming verleent, aan die toestemming

- voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarden waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden;
- g. De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het terrein en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het opstalrecht;

Artikel 14: Vrijwaring door de opstaller

De opstaller vrijwaart de gemeente voor alle vergoedingen van kosten, schade en rente waartoe zij ingevolgt het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek mocht worden veroordeeld.

Artikel 15: Vrijwaring voor rechten van derden bij beëindiging

De opstaller staat er voor in en vrijwaart de gemeente, dat bij de beëindiging van het opstalrecht geen persoonlijke of zakelijke rechten van derden op het opstalrecht rusten of jegens de gemeente geldend (kunnen) worden gemaakt.

Artikel 16: Aantekening in openbare registers

Indien het opstalrecht op één der wijzen, zoals omschreven in artikelen 7 of 8 is geëindigd, zal de gemeente daarvan op kosten van de opstaller aantekening laten doen in de openbare registers.

Artikel 17: Boete

Bij elke niet-nakoming van één der verplichtingen, welke de opstaller ter zake van het haar verleende opstalrecht zijn opgelegd, verbeurt deze, indien zij ook na aanzegging door de gemeente in gebreke blijft binnen een in die aanzegging op te nemen termijn aan die verplichting te voldoen, een door de gemeente te bepalen boete van ten hoogste € 100.000,-- (zegge éénhonderdduizend euro) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen 30 dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de gemeente.

Artikel 18: Niet-nakoming van verplichtingen door de opstaller

Onverminderd de aan de gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de opstaller zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te hare keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van de in deze opstalrechtvoorwaarden genoemde bevoegdheden.

Artikel 19: Domiciliekeuze

- a. De opstaller dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.
- b. Indien de opstaller geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot het opstalrecht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de gemeente gevestigde notaris,
- c. Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de opstaller aan de gemeente schriftelijk kennisgeven.
- d. De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

AANVAARDEN TERREIN

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het te bebouwen terrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in opstalrecht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een milieu-hygiënisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een ontgravingsmaat voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige te vestigen opstalrecht. De voorgeschreven ontgravingsmaat is vastgesteld op 4,75 -N.A.P (=maaiveldniveau). Indien deze ontgravingsmaat, binnen de stedenbouwkundige richtlijnen, wordt overschreden dan is dat altijd voor rekening en risico van de opstaller.

Onverminderd de terreinspecificatie en het in aanvulling daarop in de bijzondere bepalingen gestelde geldt dat:

Aziatische duizendknoop

Ter plaatse van het perceel is geen Aziatische duizendknoop groeiplaats aangetroffen. De rapportage is terug te vinden in bijlage >. De gemeente Amsterdam is niet aansprakelijk voor eventuele aanwezigheid van Aziatische duizendknoop planten.

FISCALITEIT

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING /

SAMENLOOPVRIJSTELLING

Indien de opstalrechtakte niet wordt verleden direct na de datum dat het terrein, waarop het opstalrecht betrekking heeft, 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 opstalrecht 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.

Voor de feitelijke terbeschikkingstelling van een bouwterrein vóór juridische vestiging opstalrecht geldt een goedkeuring van de Staatssecretaris van Financiën. Met zijn besluit van 16 maart 2017, nummer 2017-51500, onderdeel 2.2.4 heeft de Staatssecretaris van Financiën 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 de onroerende zaak de status van bouwterrein;
- b. de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) opstalovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een akte van vestiging;
van een onvoorwaardelijke opstalovereenkomst is sprake als de opstalaanbieding

- onvoorwaardelijk door de opstaller is geaccepteerd en met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
- c. over het aangiftetijdvak waarin de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak 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 onroerende zaak;
 - 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 (WBR) van de uit te geven onroerende zaak 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 de het bouwterrein, waarop de opstal(len) zal (zullen) worden gerealiseerd 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 aangifte van overdrachtsbelasting te doen binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging. U kunt bij uw 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.

JURIDISCHE LEVERING VOOR DE OMZETBELASTING

Op het moment van vestiging van het opstalrecht tegen een retributie/vergoeding bij de notaris is er voor de Wet op de omzetbelasting 1968 sprake van een levering.

Het vestigen van een opstalrecht voor onbepaalde tijd tegen retributie/vergoeding kwalificeert voor de Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: wet OB 1968) als een levering in de zin van artikel 3, tweede lid, wet OB 1968. Gegeven de plannen van de opstaller om nieuwbouw te realiseren op de onbebouwde grond, kwalificeert deze onbebouwde grond – waar het opstalrecht betrekking op heeft- als een bouwterrein in de zin van artikel 11, zesde lid, wet OB 1968 en daarom is de uitgifte belast met omzetbelasting. De opstaller is omzetbelasting verschuldigd over de volle grondwaarde.

WAARBORG SOM

Onderdeel van deze aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, is de opstalovereenkomst tot stand gekomen, , en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan de jaarlijkse retributie. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van de opstalrechtovereenkomst en tot reservering van het u hierbij aangeboden opstalrecht voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van het opstalrecht.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de factuur. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op de retributie over het eerste jaar. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien het opstalrecht niet gevestigd wordt, buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid en de gemeente de opstalrechtovereenkomst ontbindt, zal de

waarborgsom aan de gemeente toekomen. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Grondwaarde en retributie

1. retributie

Zoals hiervoor reeds vermeld, is voor het verlenen van het opstalrecht een jaarlijkse (index) retributie verschuldigd van € >,-. Deze retributie is gebaseerd op een grondwaarde van € >,- en een retributiepercentage van 3.

De retributie wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

B. Grondslagen prijzen / prijsaanpassing

Bij de berekening van de in de opstalvoorwaarden opgenomen bedragen is uitgegaan van het door u ingediende bouwplan (bestemming en oppervlakte) van het (te realiseren) gebouw en (eventueel de velden / banen). De definitieve bepaling van de bruto vloeroppervlakte dient plaats te vinden op basis van de NEN 2580.

Voor de goede orde wijs ik u er nog op, dat de vorenstaande bedragen kunnen worden aangepast indien de gerealiseerde bebouwing van deze grondslag afwijkt. Indien blijkt, dat een groter vloeroppervlak is gerealiseerd, dan kan dit aanleiding zijn om een hieraan aangepaste retributie aan u in rekening te brengen. De verhoogde retributie zal in een aanvullende akte worden vastgelegd; de kosten van deze akte komen voor uw rekening.

De mogelijk aanvullend verschuldigde retributie zal geacht worden verschuldigd te zijn met ingang van de ingangsdatum van het opstalrecht. Voorts zal over de aanvullend verschuldigde retributie vanaf die ingangsdatum van het opstalrecht tot de datum van de ontvangst een rente verschuldigd zijn op basis van de wettelijke handelsrente.

De voorgenoemde bedragen zijn van kracht tot één jaar na dagtekening van deze aanbieding en kunnen worden aangepast, indien op die datum het opstalrecht nog niet is gevestigd c.q. niet geacht wordt te zijn ingegaan.

C. Betalingen opstalrecht

Vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Retributie

De retributie is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht.

2. Verrekening waarborgsom

Op de ingangsdatum van het opstalrecht zal de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering worden gebracht op de verschuldigde retributie of afkoopsom.

3. BTW

Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is conform de BTW-Richtlijn BTW verschuldigd over het bedrag van de grondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

Het na verrekening van de waarborgsom resterende saldo van de retributie en de BTW zijn verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht en moeten uiterlijk worden voldaan bij passering van de akte opstalrecht, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van het opstalrecht indien passering van de akte opstalrecht dan nog niet heeft plaatsgevonden.

4. Aanvullende retributie

Voor zover de grondwaarde/canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen Grondwaarde, retributie), zal de verhoging van de retributie met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het opstalrecht en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Onroerendezaakbelasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerendezaakbelasting en andere lasten met betrekking tot het opstalrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht door u verschuldigd. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

6. Rente

Afhankelijk van de datum waarop betaling van de voorgaande posten verschuldigd is, is over de eventueel tussenliggende periode tot de datum van ontvangst van uw betaling wettelijke rente verschuldigd.

VERSTUREN GEGEVENS NA AKTEPASSERING

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente Amsterdam binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail ontvangt:

- a. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
- b. de datum van aktepassering;
- c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
- d. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
- e. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Indien het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbieding, 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

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 Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de opstalrechtiaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

- 1 Op deze opstalaanbieding 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 opstalrechtiaanbieding 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 de 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 ervoor 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

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 het 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

Voorbehoud prijsaanpassing / ontbinding overeenkomst

Zolang het opstalrecht niet in de openbare registers is ingeschreven, zijn burgemeester en wethouders bevoegd, naar hun keuze en naast de uit opstalrechtvoorwaarden voortvloeiende sanctiemogelijkheden:

- a. geen uitvoering meer te geven aan de overeenkomst tot verlening van het opstalrecht dan wel
- b. zolang van de onder a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de retributie jaarlijks aan te passen aan het alsdan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

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. Deze notaris wordt 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.

Plankosten

Voorts maak ik u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente.

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, 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 vereniging 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.

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

Met vriendelijke groet,

Naam.
Functie

Terrein : Drie Burgpad 7
Dossiernr. : E16700/1
Project : Sportpark Drieburg>

Bericht van Acceptatie

Ondergetekende(n) ⁽¹⁾
handelend voor ⁽²⁾
in zijn/haar/hun hoedanigheid van ⁽³⁾
op grond van ⁽⁴⁾

verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige aanbieding van de vestiging van het opstalrecht voor ++++

Voor de verlening van het opstalrecht is een jaarlijkse retributie verschuldigd van € >,-.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de akte te belasten: ⁽⁵⁾
notariskantoor
notaris
adres notaris
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze vestiging van het opstalrecht onder: ⁽⁶⁾
Naam Belastingeenheid
Adres belastingeenheid.....
.....

Plaats :
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 mee zenden en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht mee zenden.
⁽⁵⁾ naam en adres notariskantoor
⁽⁶⁾ naam en adres belastingeenheid