document (2)

Gemeente Amsterdam

Ontwerp, tijdelijke realisatie, exploitatie waaronder verhuur, onderhoud en beheer van onzelfstandige wooneenheden t.b.v. huisvesting statushouders, studenten en starters aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam.

Contractnummer: AI 2017-0075

Definitief

Concessieovereenkomst

Ontwerp, tijdelijke realisatie, exploitatie waaronder verhuur, onderhoud en beheer van onzelfstandige wooneenheden t.b.v. huisvesting statushouders, studenten en starters aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam.

Contractnummer: AI 2017-0075

Opsteller	Goedgekeurd en vrijgegeven	Paraaf	Datum

Gemeente Amsterdam

Ontwerp, tijdelijke realisatie, exploitatie waaronder verhuur, onderhoud en beheer van onzelfstandige wooneenheden t.b.v. huisvesting statushouders, studenten en starters aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam.

Contractnummer: AI 2017-0075

Inhoud

CONCESSIEOVEREENKOMST

Art. 1 Doel Concessieovereenkomst
Art. 2 Definities
Art. 3 Algemeen
Art. 4 Voorwerp van de Concessieovereenkomst
Art. 5 Duur van de Concessieovereenkomst
Art. 6 Opschortende voorwaarde Concessieovereenkomst
Art. 7 Vergunningen
Art. 8 Verplichtingen Concessiehouder
Art. 9 Vergoeding en betaling
Art. 10 Dienst van algemeen economisch belang
Art. 11 Eisen aan de tijdelijke transformatie en exploitatie
Art. 12 Rapportage
Art. 13 Contactpersonen en evaluatie
Art. 14. Overdracht van rechten en plichten
Art. 15 Aansprakelijkheid en tekortkoming
Art. 16 Overmacht
Art. 17 Voorbehoud publiekrechtelijke verantwoordelijkheden
Art. 18 Einde concessieovereenkomst of gebruik
Art. 19 Boete
Art. 20 Wijzigingen
Art. 21 Nietigheid
Art. 22 Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst
Art. 23 BIO/Integriteit
Art. 24 Toepasselijk recht en Forumkeuze

Bijlagen

1. Huurovereenkomst
2. Nota's van Inlichtingen
3. Gunningsleidraad
4. Programma van eisen
5. Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente Amsterdam maart 2014
6. Inschrijving Concessiehouder d.d. 21 november 2017
7. Opname rapport gebouw Hoogte Kadijk, Quick scan nulmeting

Gemeente Amsterdam

Ontwerp, tijdelijke realisatie, exploitatie waaronder verhuur, onderhoud en beheer van onzelfstandige wooneenheden t.b.v. huisvesting statushouders, studenten en starters aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam.

Contractnummer: AI 2017-0075

CONCESSIEOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

De heer [redacted] te dezen handelend in zijn hoedanigheid van directeur van de RVE Grond en Ontwikkeling van de publiekrechtelijke rechtspersoon: GEMEENTE AMSTERDAM, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, correspondentieadres: Postbus 95089, 1090 HB Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 34366966, de gemeente Amsterdam op grond van een door de Burgemeester van Amsterdam gegeven volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende ter uitvoering van het besluit van de burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam genomen op 18 april 2017 met registratienummer ZD2017-002399, mede gelet op artikel 160, lid 1 sub e van de Gemeentewet, hierna ook te noemen: '(de) Gemeente' of 'Concessieverlener'

en

Villex Vastgoedbescherming BV, statutair gevestigd en kantoorhoudende te 1e Barendrechtseweg 46, 2992 XC Barendrecht, correspondentieadres: Postbus 2052, 2990 DB Barendrecht ingeschreven in het handelsregister onder het nummer 24449801, hierbij vertegenwoordigd door [redacted] hierna te noemen: 'Concessiehouder',

gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen',

overwegende dat

(a) Concessieverlener als taakstelling heeft het huisvesten van statushouders;
(b) Concessieverlener het (tijdelijke) transformeren van vastgoed als een middel ziet om aan deze taakstelling te voldoen;
(c) het Rijksvastgoedbedrijf de gemeente Amsterdam het gebouw Hoogte Kadijk 401 te huur heeft aangeboden gedurende een periode van tien jaar ten behoeve van het huisvesten van statushouders, studenten en starters in onzelfstandige wooneenheden;
(d) de gemeente Amsterdam het gebouw Hoogte Kadijk 401 na afloop van voornoemde periode leeg en ontruimd dient op te leveren aan het Rijksvastgoedbedrijf;
(e) het voor Concessieverlener dus van groot belang is dat Concessiehouder het gebouw Hoogte Kadijk 401 na afloop van de Concessieovereenkomst tijdig leeg en ontruimd oplevert aan Concessieverlener;
(f) Concessieverlener het ontwerp, de tijdelijke realisatie, de exploitatie waaronder verhuur, onderhoud en beheer van onzelfstandige wooneenheden t.b.v. huisvesting statushouders, studenten en starters van de onzelfstandige eenheden in het pand Hoogte Kadijk 401 van algemeen economisch belang acht;

(g) Concessieverlener voornemens is het ontwerp, de tijdelijke realisatie, het onderhoud, de exploitatie waaronder de verhuur, het beheer en het onderhoud van onzelfstandige wooneenheden in het pand Hoogte Kadijk 401 in concessie uit te geven;
(h) het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming van het pand naar de bestemming "wonen" een opschortende voorwaarde is voor het in werking treden van deze overeenkomst;
(i) Concessieverlener bovengenoemde omgevingsvergunning aanvraagt;
(j) Concessieverlener aanbestedingsstukken heeft opgesteld;
(k) Concessieverlener een Europese "niet openbare" aanbestedingsprocedure ingevolge hoofdstuk 16 ARW 2016 heeft gehanteerd;
(l) Concessieverlener een 1e Nota van Inlichtingen heeft opgesteld d.d. 20 september 2017;
(m) Concessieverlener een voorafgaande selectie heeft uitgevoerd waarna 5 gegadigden zijn geselecteerd om in te schrijven. Op 17 oktober 2017 zijn de contract- en aanbestedingsdocumenten aan de geselecteerde gegadigden verzonden;
(n) Concessieverlener een 2e Nota van Inlichtingen heeft opgesteld d.d.14 november 2017;
(o) Concessieverlener in totaal 5 inschrijvingen heeft ontvangen op 21 november 2017;
(p) Concessiehouder in het kader van die aanbestedingsprocedure een aanbieding aan Concessieverlener heeft gedaan voor de concessieopdracht "Transformatie en exploitatie Hoogte Kadijk 401";
(q) Voor Concessieverlener op basis van deze concessieopdracht een algeheel economisch voordeel kan worden opgesteld in de zin van artikel 2a.50 lid 1 (gewijzigde) Aanbestedingswet 2012;
(r) Concessiehouder de aanbesteding heeft gewonnen waardoor Concessieverlener thans voornemens is de concessieopdracht te verlenen aan Concessiehouder;
(s) Concessieverlener daarnaast voornemens is om met Concessiehouder een huurovereenkomst voor het pand Hoogte Kadijk 401 af te sluiten;
(t) De concessieovereenkomst en huurovereenkomst onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, pas in werking treden als beide overeenkomsten door alle partijen zijn getekend en beiden tegelijk eindigen, uiterlijk op 28 februari 2028.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Art. 1 Doel Concessieovereenkomst

1 Partijen stellen zich ten doel om 50% van de 100-120 onzelfstandige wooneenheden te verhuren aan statushouders en de overige eenheden te verhuren aan studenten en starters.
Afgeleide doelstellingen zijn:
a. Het creëren van een veilige en schone woonomgeving;
b. Het creëren van een community in en buiten het gebouw met de omgeving;
2 In de onderhavige overeenkomst leggen de partijen - ter realisatie van hun primaire doelstelling als hiervoor in lid 1 bedoeld – hun afspraken vast met betrekking tot de tijdelijke transformatie en exploitatie van de onzelfstandige eenheden in het pand Hoogte Kadijk 401.

Art. 2 Definities

De onderstaande definities en het hiervoor in de considerans onder 'overwegende dat' bepaalde maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

In deze Concessieovereenkomst wordt verstaan onder:

a. Concessieovereenkomst: Deze tussen Concessiehouder en Concessieverlener te sluiten overeenkomst
b. Documenten: Alle documenten die de Concessiehouder opstelt in het kader van de Concessieovereenkomst
c. Hoogte Kadijk 401: het gebouw waarop onderhavig Project betrekking heeft
d. Huurovereenkomst: De door Concessiehouder met de Concessieverlener te sluiten huurovereenkomst voor van het pand Hoogte Kadijk 401
e. Project: Het realiseren van de transformatie en exploitatie van het pand Hoogte Kadijk 401 om te komen tot huisvesting van tenminste 50% van de 100-120 onzelfstandige eenheden aan statushouders
f. Exploitatie: verhuur, onderhoud en beheer van onzelfstandige wooneenheden t.b.v. huisvesting statushouders, studenten en starters van de onzelfstandige eenheden in het pand Hoogte Kadijk 401
g. Exploitatiebijdrage: Vergoeding die in het kader van de Concessieovereenkomst door Concessieverlener aan Concesslehouder wordt verstrekt en gedurende de looptijd van de Concessieovereenkomst conform het in dit verband voorgeschreven faseringsproces wordt uitbetaald
h. Statushouders:
Vergunninghouders van 18 jaar of ouder die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd hebben aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning hebben ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c of d, van de Vreemdelingwet 2000, en die tevens volgens de definitie van de Huisvestingsverordening Amsterdam (artikel 2.6.6.) urgent zijn
i. Tijdelijke transformatie en exploitatie: het ontwerp, de tijdelijke realisatie, de exploitatie waaronder verhuur, onderhoud en beheer van onzelfstandige wooneenheden t.b.v. huisvesting statushouders, studenten en starters van de onzelfstandige eenheden in het pand Hoogte Kadijk 401;
j. Werkzaamheden: Alle werkzaamheden die de Concessiehouder uitvoert in het kader van de Concessieovereenkomst.

Art. 3 Algemeen

1. De inhoud van de considerans en de aangehechte bijlagen maken deel uit van de concessieovereenkomst. Tevens maakt het aanbestedingsdossier (incl alle bijlagen) integraal onderdeel uit van deze concessieovereenkomst.
2. In het geval van onderlinge tegenstrijdigheid tussen de van toepassing zijnde documenten geldt de navolgende rangorde, waarbij de inhoud van het hoger genoemde document prevaleert boven het lager genoemde:
    a. Concessieovereenkomst;
    b. Huurovereenkomst (bijlage 1)
    c. Nota's van Inlichtingen (bijlage 2);
    d. Gunningsleidraad (bijlage 3),
    e. Programma van eisen (bijlage 4)

f. Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente Amsterdam maart 2014 (bijlage 5);
g. Inschrijving Concessiehouder d.d. 21 november 2017 (bijlage 6);
h. Opname rapport gebouw Hoogte Kadijk, Quick scan nulmeting (bijlage 7)

3. De in het vorige lid onder a t/m h genoemde documenten worden als bijlagen bij deze Concessieovereenkomst gevoegd en maken daarvan onderdeel uit.
4. Partijen erkennen dat er samenhang bestaat tussen de volgende overeenkomsten:
   a. Huurovereenkomst tussen Rijksvastgoedbedrijf en Concessieverlener
   b. Concessieovereenkomst tussen Concessieverlener en Concessiehouder
   c. Huurovereenkomst tussen Concessieverlener en Concessiehouder
   d. Huurovereenkomst tussen Concessiehouder en huurders van de onzelfstandige eenheden
5. Concessiehouder heeft zich voldoende op de hoogte gesteld van de doelstellingen van de Concessieverlener met betrekking tot de onderhavige Overeenkomst en de relevante organisatie van Concessieverlener. Concessieverlener heeft Concessiehouder daartoe van voldoende en correcte informatie voorzien.

Art. 4 Voorwerp van de Concessieovereenkomst

1. De concessie omvat al de benodigde inspanningen voor de tijdelijke transformatie en exploitatie van het gebouw Hoogte Kadijk 401. Concessiehouder dient voor eigen rekening en risico onder meer onderstaande activiteiten te verrichten (geen uitputtende lijst):
   A. Ontwerpen;
   B. Planvorming;
   C. Realiseren;
   D. Exploiteren
   E. Creëren en in stand houden van een community in en buiten het gebouw met de omgeving
   F. Tijdig leeg en ontruimd opleveren

   Zie voor een algehele beschrijving van de werkzaamheden de aanbestedingsstukken, in het bijzonder – maar niet beperkt tot – het Programma van Eisen, welke onderdeel uitmaakt van deze Concessieovereenkomst (zie Bijlage 4 van deze Concessieovereenkomst).
2. Concessieverlener verleent het recht aan concessiehouder om voor eigen rekening en risico het gebouw Hoogte Kadijk 401 tijdelijk te transformeren en te exploiteren, teneinde 50% van de onzelfstandige eenheden te verhuren aan statushouders en de overige eenheden te verhuren aan studenten en starters voor een periode als genoemd in artikel 5, welk recht door Concessiehouder door ondertekening van deze Concessieovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn aanvaard. Door inwerkingtreding van de Concessieovereenkomst neemt Concessiehouder de rechten en plichten op zich die hierin worden bepaald.

Art. 5 Duur van de Concessieovereenkomst

1. Deze Concessieovereenkomst treedt in werking als beide Partijen de overeenkomst hebben ondertekend, en als de huurovereenkomst door beide Partijen is ondertekend en als aan de opschortende voorwaarde is voldaan als bedoeld in artikel 6 van deze Concessieovereenkomst.
2. Behoudens het gestelde in lid 3 van dit artikel en artikel 22 (Tussentijdse beëindiging van de Concessieovereenkomst), eindigt de Concessieovereenkomst van rechtswege op 28 februari 2028.

3. Deze Concessieovereenkomst eindigt van rechtswege op het moment dat de huurovereenkomst eindigt.
4. Verlenging van de Concessieovereenkomst en van de huurovereenkomst is uitsluitend mogelijk indien beide partijen schriftelijk hiermee instemmen.

Art. 6 Opschortende voorwaarde Concessieovereenkomst

Deze concessieovereenkomst treedt eerst in werking nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning zoals nader is omschreven in artikel 7 lid 1, door Concessieverlener is verkregen.

Art. 7 Vergunningen

1. Concessieverlener is verantwoordelijk voor het aanvragen van de omgevingsvergunning strijdig gebruik, waarbij de bestemming van het gebouw Hoogte Kadijk tijdelijk gewijzigd wordt van "gemengde doeleinden" naar "wonen" ten behoeve van de concessiehouder.
2. Concessiehouder is verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het mogen verrichten van de bouwactiviteiten.
3. Concessiehouder dient uiterlijk twee maanden na ondertekening van deze Concessieovereenkomst een omgevingsvergunning aangevraagd te hebben, tenzij concessieverlener expliciet schriftelijk toestemming heeft gegeven om hiervan af te wijken.

Art. 8 Verplichtingen Concessiehouder

1. Concessiehouder verplicht zich om voor eigen rekening en risico de tijdelijke transformatie en exploitatie te verzorgen met inachtneming van de huidige en toekomstige wettelijke eisen die daarop van toepassing zijn.
2. Concessiehouder dient uiterlijk zes maanden na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 2 van artikel 7 aan te vangen met de volledige exploitatie van de Hoogte Kadijk 401. Partijen kunnen in overleg besluiten dat de exploitatie later aanvangt. Een dergelijk belult moet schriftelijk worden vast gelegd om rechtsgeldig te zijn.
3. Concessiehouder is jaarlijks aan Concessieverlener een huurprijs van € ,- (prijspeil 2017) verschuldigd. Deze huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform CPI alle huishoudens. Concessiehouder dient daarnaast alle met het gebouw samenhangende gebruikers- en eigenaarslasten te betalen. Dit wordt nader geregeld in de huurovereenkomst die Partijen naast deze Concessieovereenkomst sluiten. Tevens dient concessiehouder een waarborgsom aan concessieverlener te betalen. Dit wordt eveneens opgenomen in de huurovereenkomst.
4. Concessiehouder dient het pand Hoogte Kadijk 401 te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van de aanvang van de Concessieovereenkomst.
5. Oplevering aan de gemeente aan het eind van de Concessieovereenkomst geschiedt leeg en bezemschoon en ontruimd en vrij van (onder) huurders en/of gebruikers en ten genoegen van Concessieverlener, waarbij partijen nadere afspraken zullen maken op basis van het uitgangspunt dat Concessiehouder het object oplevert in de alsdan verkerende staat, waarbij Concessiehouder het meerdere aan sloopkosten aan Concessieverlener vergoedt, ongeacht of sloop alsdan daadwerkelijk plaats vindt. Concessiehouder zal de verhuur en de verhuurstrategie daarop inrichten. Het meerdere aan sloopkosten wordt als volgt bepaald:
   A) sloopkosten conform opnamerapport 2018 (bijlage X bij huurovereenkomst, die bij aanvang van de huurovereenkomst als uitgangspunt geldt;

B) sloopkosten conform de staat van oplevering in 2028 in de staat zoals het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst verkeert (dit is de onder A bedoelde staat in 2018 na aanpassingen of overname van zaken door Concessiehouder);

Het meerdere aan sloopkosten = sloopkosten staat B -/- sloopkosten staat A.

6. Tevens dient oplevering plaats te vinden conform de (huidige) bestemming "gemengde doeleinden".
7. De Concessiehouder verhuurt de onzelfstandige wooneenheden uitsluitend op basis van de Leegstandswet op een wijze die niet leidt tot huurbescherming. Concessiehouder zal zich houden aan de wettelijke vereisten die nodig zijn om huurbescherming te voorkomen.
8. Concessiehouder verhuurt geen wooneenheden (tot) na 31 januari 2028 zodat Concessiehouder zorg kan dragen voor tijdige ontruimde en lege oplevering in huidige staat en Concessieverlener voldoende gelegenheid heeft om het pand te bezichtigen voordat Concessieverlener het pand leeg moet opleveren aan het Rijksvastgoedbedrijf op 1 maart 2028.

Art. 9 Vergoeding en betaling

1. Alle door Concessiehouder in het kader van deze Concessieovereenkomst gerealiseerde opbrengsten komen toe aan Concessiehouder.
2. Concessiehouder is ten aanzien van de huuropbrengsten gebonden aan de in de Gunningsleidraad opgenomen maximale huurprijzen. Er mag geen onderscheid worden gemaakt tussen de huurprijzen voor statushouders, studenten en starters, behalve als dit onderscheid te maken heeft met de leeftijd van de huurder. Voornoemde maximale huurprijzen (prijspeil 2017, indexering conform CPI alle huishoudens) staan volledigheidshalve in onderstaande tabel:

Leeftijd	Maximale kale huur	Maximale servicekosten
18 jaar	€ 215,-	€ 110,-
19 en 20 jaar	€ 237,-	€ 110,-
21 jaar tot [..] jaar	€ 318,-	€ 110,-

3. Indien Concessiehouder van Concessieverlener een Exploitatiebijdrage vraagt in de investeringskosten om het gebouw bij aanvang geschikte te maken, dan zal Concessieverlener gedurende de looptijd van deze Concessieovereenkomst gefaseerd een Exploitatiebijdrage betalen. Deze bijdrage is in de aanbestedingsstukken omschreven als een bijdrage in de zgn. "onrendabele top" en bedraagt € [redacted] (incl BTW). Deze bijdrage bestaat uit twee delen. Het eerste deel van de bijdrage, namelijk 90 % van de bijdrage zal door Concessieverlener betaald worden na het afronden van de verbouwing en voor start exploitatie. Het tweede deel, namelijk 10% zal door Concessieverlener betaald worden nadat Concessiehouder het pand tijdig leeg en ontruimd aan Concessieverlener heeft opgeleverd, dus na het einde van de Concessieovereenkomst.
4. Alle risico's voor de tijdelijke transformatie en exploitatie liggen geheel bij Concessiehouder.
5. Naast de in artikel 9 lid 3 genoemde Exploitatiebijdrage heeft Concessiehouder geen recht op enige bijdrage voor specifieke doeleinden of enige andere aanvullende financiële bijdrage van Concessieverlener.
6. Alle in deze Concessieovereenkomst genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting (met uitzondering van het in artikel 9 lid 3 genoemde bedrag van de onrendabele top)..

Art.10 Dienst van algemeen economisch belang

1. Deze bepaling is enkel van toepassing indien Concessiehouder een Exploitatiebijdrage ontvangt van Concessieverlener.
2. Concessieverlener heeft bij collegebesluit van 18 april 2017 het projectmatig, voor een periode van maximaal 10 jaar, transformeren van een gebouw zonder woonfunctie (de Hoogte Kadijk 401) tot betaalbare wooneenheden voor statushouders gemengd met andere doelgroepen aangewezen als een Dienst van Algemeen Economisch Belang. Concessieverlener wijst Concessiehouder aan als de uitvoerder van deze DAEB. Het besluit van de Commissie 2012/21/EU van 20 december 2011 ('DAEB-vrijstellingsbesluit', PbEU L 7/3, 11 januari 2012) is van toepassing.
3. De tijdelijke transformatie en exploitatie van de Hoogte Kadijk 401 gedurende de looptijd van de concessie en de in dat kader te hanteren huurprijzen dienen in overeenstemming te zijn met de maximale huurprijzen zoals genoemd in de tabel van artikel 9 lid 2 van deze Concessieovereenkomst.
4. Concessieverlener zal aan Concessiehouder een Exploitatiebijdrage ter beschikking stellen tijdens de realisatiefase en na de exploitatie van de concessie, waarbij de tijdelijke transformatie en exploitatie van Hoogte Kadijk 401 door Concessieverlener wordt aangemerkt als de uitvoering van een openbare dienst verplichting. De Exploitatiebijdrage wordt verstrekt ter financiering van de onrendabele top.
5. Wanneer blijkt dat er sprake is van overcompensatie doordat de uitoefening van de openbare dienstverplichting een hogere dan een redelijke winst voor Concessiehouder, dient dat hogere deel (boven de bij de inschrijving genoemde winst) van de Concessievergoeding te worden terugbetaald door Concessiehouder aan Concessieverlener. Afrekening zal na de exploitatieperiode plaatsvinden en dient dan uiterlijk binnen 15 werkdagen na de schriftelijke aanzegging van Concessieverlener te worden betaald.
6. Er is sprake van een hogere dan redelijke winst als bedoeld in het vorige lid, als de gerealiseerde winst ter uitvoering van deze concessie, 15 % hoger is dan winst die is genoemd in de businesscase die bij de inschrijving is overgelegd.
7. Concessiehouder zal Concessieverlener jaarlijks inzage verschaffen in de exploitatie zodat Concessieverlener kan bepalen of sprake is van overcompensatie in de zin van het vijfde lid van dit artikel. .

Art. 11 Eisen aan de tijdelijke transformatie en exploitatie

1. Concessiehouder is verplicht:
   a. de tijdelijke transformatie en exploitatie te realiseren die zal voldoen aan de overeengekomen voorwaarden en bepalingen zoals vastgelegd in deze Concessieovereenkomst inclusief bijbehorende documenten;
2. In het geval Concessiehouder, ook na schriftelijke ingebrekestelling zijdens Concessieverlener, waarbij een redelijke termijn wordt gesteld, niet (meer) voldoet aan zijn verplichting tot nakoming van een of meer van de verplichtingen zoals in dit artikel genoemd, is Concessieverlener, onverminderd zijn verdere rechten, gerechtigd dit verzuim hetzij zelf, hetzij door derden te doen verhelpen. De kosten samenhangend met het herstel van het verzuim zullen bij Concessiehouder in rekening worden gebracht. Concessiehouder is verplicht aan het herstel van het verzuim zijn medewerking te verlenen en desgewenst op eerste verzoek de daarvoor benodigde informatie te verstrekken.

Art. 12 Rapportage

1. Om de basiskwaliteit van de tijdelijke transformatie en exploitatie van het gebouw Hoogte Kadijk 401 te borgen dient Concessiehouder jaarlijks op 31 januari een rapportage aan Concessieverlener te overleggen en door middel hiervan aan te tonen dat in het voorgaande jaar is voldaan aan de minimumeisen uit het Programma van Eisen.
2. In de rapportage dient tevens aangegeven te worden of de tijdelijke transformatie en exploitatie (nog steeds) voldoet aan het door Concessiehouder ingediende Plan van Aanpak, en zo nee dan dient er een toelichting op de afwijking(en) gegeven te worden.
3. Tenslotte dient in de rapportage aangegeven te worden welk percentage van de onzelfstandige eenheden het voorgaande jaar aan statushouders, studenten en starters zijn verhuurd.

Art. 13 Contactpersonen en evaluatie

1. Concessieverlener is gerechtigd om te allen tijde te controleren of Concessiehouder zich aan de hem ingevolge deze Concessieovereenkomst rustende verplichtingen houdt.
2. Concessiehouder verleent zijn medewerking aan deze controles en verschaft Concessieverlener desgevraagd toegang tot alle plaatsen, ruimtes en informatie die daarvoor relevant zijn.
3. Partijen zullen een contactpersoon en een vervangend contactpersoon aanwijzen, die de contacten over de (wijze van) uitvoering van deze Concessieovereenkomst zullen onderhouden. De Concessieverlener heeft de volgende contactpersonen aangewezen met een geldig mandaat, J. van Zanten en R. Olivier.
4. Evaluatie zal plaatsvinden tussen de (vervangende) contactpersonen van Concessieverlener en Concessiehouder waarin de prestaties uit deze Concessieovereenkomst zullen worden geëvalueerd. Evaluatie zal plaatsvinden zoals in deze Concessieovereenkomst is beschreven of zoveel meer indien Partijen dit wenselijk achten.
5. Er zal vier keer per jaar overleg plaatsvinden tussen functionarissen van partijen over de wijze waarop deze Concessieovereenkomst wordt uitgevoerd. In dit overleg zal in ieder geval de uitvoering van de Overeenkomst aan de orde komen. Afspraken, die in dit overleg door de contactpersonen van partijen zijn gemaakt zullen schriftelijk worden vastgelegd door concessiehouder. Partijen garanderen over en weer dat de personen die namens hen aan dit overleg deelnemen bevoegd zijn om afspraken te maken.

Art. 14 Overdracht van rechten en plichten

Concessiehouder zal haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Concessieovereenkomst niet overdragen aan een derde, al dan niet bij wijze van contractsoverneming op grond van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek, zonder schriftelijke toestemming van Concessieverlener.

Art. 15 Aansprakelijkheid en tekortkoming

1. Indien een der Partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze Concessieovereenkomst, zal de andere partij hem deswege schriftelijk in gebreke stellen en een redelijke termijn stellen om alsnog zijn verplichtingen na te komen, tenzij de eerstgenoemde partij reeds op grond van de wet in verzuim is.

2. De partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen en terzake in verzuim is, is tegenover de andere partij aansprakelijk voor alle door de andere partij geleden, respectievelijk te lijden schade.
3. Concessieverlener is niet aansprakelijk voor (niet uitputtend) nadelen voor Concessiehouder die het gevolg zijn van de toestand waarin het gebouw Hoogte Kadijk 401 inclusief het omliggende terrein verkeert.
4. Concessiehouder vrijwaart Concessieverlener voor eventuele aanspraken van derden als gevolg van:
   - Een tekortkoming van Concessiehouder of een onrechtmatige daad van Concessiehouder
   - Het wanpresteren van Concessiehouder
   - Enige overtreding van op de arbeidsomstandigheden en arbeidsveiligheid betrekking hebbende regelgeving en/of de Wet arbeid vreemdelingen
   - Niet of onjuist functioneren van door Concessiehouder geleverde diensten of producten;

Art. 16 Overmacht

1. Voor zover een tekortkoming in de nakoming van een verplichting een der partijen niet kan worden toegerekend, is hij niet tot schadevergoeding verplicht en is hij geen boete verschuldigd, mits hij de andere partij onverwijld en in ieder geval binnen de voor de nakoming van de verplichting overeengekomen termijn de tekortkoming en de oorzaak daarvan schriftelijk heeft meegedeeld.
2. In geval van niet toerekenbare tekortkoming wordt de nakoming van de uit deze Concessieovereenkomst voortvloeiende verplichtingen geheel of gedeeltelijk opgeschort voor de duur van de zodanige tekortkoming. Partijen zullen er echter naar streven om opschorting zoveel als mogelijk te voorkomen in het kader van het Project.
3. Onder niet toerekenbare tekortkoming wordt in ieder geval niet verstaan: gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel, verlate aanlevering of ongeschiktheid van materialen, wanprestatie van door partijen ingeschakelde derden en/of liquiditeit – c.q. solvabiliteitsproblemen aan de zijde van een der partijen.

4. Onder niet toerekenbare tekortkoming wordt evenmin gerekend het niet of niet tijdig nakomen door een derde van de verplichtingen die deze jegens een der partijen op zich heeft genomen, tenzij deze partij aantoont dat het niet of niet tijdig nakomen van die verplichtingen niet aan hem is toe te rekenen.

Art. 17 Voorbehoud publiekrechtelijke verantwoordelijkheden

1. Concessiehouder onderkent dat de in deze Overeenkomst genoemde handelingen van Concessieverlener voor zover het haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden, in het bijzonder die van haar bestuursorganen, betreft slechts kunnen worden aangemerkt als inspanningsverplichtingen, aangezien de publiekrechtelijke taken en/of verantwoordelijkheden van de Concessieverlener haar nopen alle betrokken belangen naar behoren af te wegen, hetgeen Partijen nimmer - op welke wijze of grondslag dan ook – zullen aanmerken als een tekortkoming van Concessieverlener uit hoofde van de Concessieovereenkomst. Deze Concessieovereenkomst laat derhalve de publiekrechtelijke taken en verplichtingen van de Concessieverlener onverlet.
2. Concessiehouder is zelfstandig verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van
   De omgevingsvergunning, (met uitzondering van de omgevingsvergunning strijdig gebruik)en alle andere voor de transformatie en exploitatie van de Hoogte Kadijk 401 benodigde

vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeurlngen, één en ander binnen de kaders van de bieding en deze Concessieovereenkomst. De ondertekening van de Concessieovereenkomst houdt geen publiekrechtelijke besluitvorming in.

3. Alle leges in verband met de te doorlopen planologische procedure, de aanvraag voor de verlening van de omgevingsvergunning e.d., zijn voor rekening van Concessiehouder.

Art. 18 Einde concessieovereenkomst of gebruik

1. De Concessiehouder is verplicht het object bij het einde van de concessieovereenkomst geheel ontruimd en vrij van (onder) huurders en/of gebruikers aan Concessieverlener op te leveren ten genoegen van Concessieverlener, waarbij partijen nadere afspraken zullen maken op basis van het uitgangspunt dat Concessiehouder het object oplevert in de alsdan verkerende staat, waarbij Concessiehouder het meerdere aan sloopkosten aan Concessieverlener vergoedt, ongeacht of sloop alsdan daadwerkelijk plaats vindt. 2. De Concessiehouder heeft bij het einde van de concessieovereenkomst geen recht op vergoeding van eventueel aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen, uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking dan wel anderszins,
2. Partijen zullen gezamenlijk het object voor het einde van de concessieovereenkomst inspecteren en schriftelijk overeenkomen op welke wijze en op welke termijn de bij die inspectie eventueel geconstateerde opleveringsgebreken, voor rekening van de Concessiehouder zullen worden verholpen.
3. Indien één der partijen, na daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet meewerkt aan deze inspectie en/of aan de vastlegging van de daaruit voortvloeiende bevindingen, is de andere partij bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de niet meewerkende partij uit te voeren. Deze andere partij zal alsdan onverwijld een exemplaar van het inspectierapport aan de niet-meewerkende partij ter hand stellen. De Concessiehouder is gehouden de door hem op basis van een inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen één maand of een nadere, tussen partijen overeengekomen, termijn ten genoegen van Concessieverlener uit te (laten) voeren. De inspectie dient derhalve tenminste 1 maand voor het einde van de Concessieovereenkomst plaats te vinden. Indien de Concessiehouder nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende opleveringsverplichting, is Concessieverlener gerechtigd zelf deze werkzaamheden op kosten van de Concessiehouder uit te laten voeren zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist, een en ander onverminderd het recht van Concessieverlener om schadevergoeding te vorderen.
4. Alle zaken waarvan de Concessiehouder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het object achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het object, worden geacht door hem aan Concessieverlener om niet te zijn afgestaan. De Concessiehouder machtigt bij deze Concessieverlener om deze zaken op kosten van de Concessiehouder te laten verwijderen, te laten opslaan of te laten vernietigen.
5. Mocht Concessiehouder het object niet (tijdig) overeenkomstig dit artikel hebben opgeleverd dan is Concessiehouder aan Concessieverlener een bedrag verschuldigd, zo groot als de laatstgeldende huurprijs en indien van toepassing vermeerderd met de vergoeding voor (nuts)voorzieningen, onverminderd de aanspraak van Concessieverlener op boetes en vergoeding van alle verdere schade en kosten.
   Concessieverlener is gerechtigd om, indien de Concessiehouder het gebruik heeft beëindigd zonder de sleutels aan Concessieverlener te hebben afgegeven, de concessieovereenkomst als geëindigd te beschouwen, zich op kosten van de Concessiehouder toegang tot het object te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat de Concessiehouder deswege recht op schadevergoeding of anderszins heeft.

Art. 19 Boete

1. Indien Concessiehouder de door of namens Concessieverlener gegeven opdrachten niet nakomt, of de in de Gunningsleidraad en bijbehorende bijlagen gegeven voorschriften en/ of bepalingen niet naleeft, zal per afwijking een boete worden toegepast van 10% van het bedrag van de onrendabele top. Deze boete wordt opgelegd nadat Concessiehouder in gebreke is gesteld door Concessieverlener en Concessiehouder niet, niet tijdig dan wel onvoldoende nakomt.

Art. 20 Wijzigingen

1. Wijzigingen van deze Concessieovereenkomst kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
2. Gedurende de looptijd van de Concessieovereenkomst kunnen zich omstandigheden voordoen die buiten de invloedsfeer van Partijen liggen, als gevolg waarvan het van een der Partijen redelijkerwijze niet kan worden verlangd dat de Concessieovereenkomst ongewijzigd wordt voortgezet. In het geval dit zich voordoet, zullen Partijen met elkaar in overleg treden om te bezien of en in op welke wijze de Concessieovereenkomst aanpassing behoeft.
3. Geen aanpassing van deze Concessieovereenkomst zal van kracht zijn of anderszins gelden voordat deze uitdrukkelijk en schriftelijk door beide partijen is vastgesteld en geaccordeerd en bovendien vaststaat dat geen sprake is van een wezenlijke wijziging van de opdracht. Schriftelijke vastgelegde wijzigingen worden aan deze Concessieovereenkomst gehecht.
4. Indien onvoorziene omstandigheden ertoe leiden dat ongewijzigde instandhouding van deze Concessieovereenkomst ten opzichte van een of meerdere partijen binnen deze Concessieovereenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag of kan worden gevergd, dan zullen partijen met elkaar in overleg treden over een aanpassing van deze Concessieovereenkomst teneinde deze in overeenstemming te brengen met de alsdan gewijzigde omstandigheden. Partijen dienen zich hierbij te realiseren dat wijzigingen als gevolg van onvoorziene omstandigheden geen veranderingen in de algemene aard van de opdracht tot gevolg mogen hebben.
5. Partijen zullen de uitvoering van deze Concessieovereenkomst jaarlijks evalueren en daarbij ook telkens bezien of sprake is van dergelijke omstandigheden. Partijen zullen bij de start van het project in onderling overleg bepalen op welke exacte data gedurende de looptijd van deze Concessieovereenkomst zal worden geëvalueerd.

Art. 21 Nietigheid

1. Indien een of meer bepalingen van deze Concessieovereenkomst nietig zijn of vernietigd worden, zullen de overige bepalingen van deze Concessieovereenkomst van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke nietig zijn of vernietigd worden overleg plegen, teneinde een vervangende bepaling overeen te komen, in dier voege dat de strekking van deze Concessieovereenkomst zoveel mogelijk behouden blijft.
2. Aanpassingen van de Concessieovereenkomst op grond van het gestelde in dit artikel en op grond van regelgeving zullen over en weer nooit tot schadeplichtigheid kunnen leiden voor partijen.

Art. 22 Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst

1. Concessieverlener is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds te beëindigen door schriftelijke opzegging met een opzeggingstermijn van 2 maanden indien het Rijksvastgoedbedrijf gebruikt maakt van de in de met Concessieverlener gesloten huurovereenkomst opgenomen mogelijkheid tot tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst tussen Concessieverlener en het Rijksvastgoedbedrijf.
2. De huurovereenkomst eindigt eveneens tussentijds als de situatie van artikel 22 lid 1 van deze Concessieovereenkomst zich voordoet.

Art. 23 Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO)

1. Op deze overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. Concessiehouder verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
2. Concessiehouder verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door Concessiehouder 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 Concessiehouder strafvervolging is ingesteld;
   c) het door Concessiehouder niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
3. Concessiehouder verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan Concessiehouder gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Concessiehouder indien zij:
   - direct of indirect lelding aan Concessiehouder geven;
   - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over Concessiehouder zeggenschap hebben;
   - aan Concessiehouder vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot Concessiehouder staan;
4. Concessiehouder verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de 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 Concessieverlener kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Concessiehouder om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
6. Concessiehouder zal de Concessieverlener onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra hij kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Concessiehouder of een aan gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
7. Concessiehouder meldt aan de Concessieverlener elke overname van de onderneming van 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 Concessiehouder gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de Concessieverlener hiertoe de medewerking van Concessiehouder nodig heeft, zal Concessiehouder deze op eerste verzoek verlenen.
9. De Concessieverlener heeft het recht om door Concessiehouder bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Concessiehouder staat er voor in dat bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Concessieverlener 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 Concessiehouder kan worden verlangd.
10. De kosten van de screening komen voor rekening van de Concessieverlener, tenzij de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
11. De Concessieverlener kan(de uitvoering van) de Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de Concessiehouder en de Concessieverlener 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:
    - Concessiehouder niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in het tweede bullit van dit lid;
    - Concessiehouder of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO.
    - Concessiehouder of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO.
    - Concessiehouder 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.
    - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een Overeenkomst door de Concessiehouder 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 Overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.
    - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen Concessiehouder of een aan Concessiehouder gelieerde partij is ingesteld.
    - Concessiehouder niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
    - Concessiehouder 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 Concessiehouder of een aan Concessiehouder gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de 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 Concessieverlener 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 Concessiehouder.

13. Indien de gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, is Concessiehouder onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van 10 % van het bedrag van de onrendabele top – aan Concessieverlener verschuldigd zonder dat de Concessieverlener enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
14. Concessiehouder vrijwaart de Concessieverlener voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

Art. 24 Toepasselijk recht en forumkeuze

1. Op deze Concessieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Indien Partijen over enig onderwerp van deze Concessieovereenkomst van mening verschillen en ter zake een geschil dreigt te ontstaan, zullen Partijen steeds trachten in goed overleg tot een oplossing te komen.
3. Alle geschillen, welke ook - daaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig beschouwd - die naar aanleiding van de overeenkomst of van de overeenkomsten, die daarvan uitvloeisel mochten zijn, tussen opdrachtgever en aannemer mochten ontstaan kunnen worden voorgelegd aan de Burgerlijke Rechter te Amsterdam.

4. Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente Amsterdam maart 2014 zijn op deze concessieovereenkomst van toepassing. Algemene voorwaarden van Concessiehouder worden hierbij uitdrukkelijk uitgesloten.

Aldus opgemaakt te : Amsterdam

Datum : 8 februari 2018

[redacted]
Directeur

----------, 2018

Namens

Villex Vastgoedbescherming BV

[redacted]
Directeur
Grond en Ontwikkeling

22/2/----------, 2018

Namens

Gemeente Amsterdam

(1)

Gemeente Amsterdam

Vastgoedmapsnummer.....

Contractversie 1 (juni 2015)

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere ruimte in de zin van artikel 7:230a BW

CONCEPT ONDER VOORBEHOUD GOEDKEURING DIRECTEUR GEMEENTELIJK VASTGOED

ONDERGETEKENDEN:

1. **de GEMEENTE AMSTERDAM (Gemeentelijk Vastgoed)**, gevestigd aan de Voormalige Stadstimmertuin 4-6, 1018 ET te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Gemeentelijk Vastgoed, M.C.F. Gravelotte,

   hierna te noemen 'Verhuurder',

EN

2. **..... (naam Huurder, vetgedrukt en in hoofdletters o.v.v. de juiste rechtsvorm; bij éénmansbedrijf: naam natuurlijk persoon, handelende onder de naam .....), gevestigd aan ..... (vestigingsadres met postcode en woonplaats),** ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer ..... te ..... (vestigingsplaats KvK), hierbij rechtsgeldig (checken via KvK) vertegenwoordigd door .....(naam en functie), geboren ..... (geboortedatum) te ..... (geboorteplaats), legitimatiebewijs .....(soort legitimatie) nummer ..... afgegeven d.d. ..... te .....

   hierna te noemen 'Huurder'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

a. dat Verhuurder vanuit haar publieke taak zorg draagt voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente op grond van artikel 28 Huisvestingswet;

b. dat het kantoorpand Hoogte Kadijk 401, momenteel leegstaat;

c. dat het pand het eigendom is van de Staat der Nederlanden en door Verhuurder is gehuurd van de Staat, -middels een huurovereenkomst- ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van vergunninghouders, studenten en starters;

d. dat Verhuurder een concessie heeft verleend aan Huurder om in het pand tijdelijk onzelfstandige woonruimten te realiseren en te exploiteren ten behoeve van vergunninghouders, studenten en starters.

e. dat de afspraken hierover in een concessieovereenkomst zijn vast gelegd;

f. dat Verhuurder en Huurder daarnaast een huurovereenkomst met elkaar wensen aan te gaan om de afspraken met betrekking tot het pand nader vast te leggen. Deze huurovereenkomst en de concessieovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

g. dat de onder c genoemde huurovereenkomst tussen de Staat der Nederlanden en de gemeente Amsterdam van rechtswege eindigt op 28 februari 2028;

h. dat de Staat voornemens is het pand na 28 februari 2028 te verkopen en gedurende de huurperiode door zal gaan met het verkooptraject van het pand;

i. dat het daarom van groot belang is dat Huurder het pand tijdig leeg en ontruimd en vrij van (onder)huurders of gebruikers oplevert aan Verhuurder zodat Verhuurder ook tijdig kan opleveren aan de staat ;

j. dat partijen de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (artikelen 7: 232 e.v. BW) en die ten aanzien van bedrijfsruimte (de artikelen 7: 290 e.v. BW) uitdrukkelijk uitsluiten voor deze overeenkomst, aangezien het gaat om de huur en verhuur van artikel 7: 230a ruimte en partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig deze bestemming van het gehuurde in hun onderlinge relatie voor ogen hebben.

k. dat mocht ondanks de bedoeling van Verhuurder en Huurder om kantoorruimte ex 230a te verhuren casu quo huren in hun onderlinge relatie, door de rechter wordt geoordeeld dat er in deze rechtsverhouding sprake is van verhuur van woonruimte, partijen het erover eens zijn dat in dat geval wordt verhuurd op grond van de Leegstandswet waarvoor op [datum] een "Leegstandsvergunning" [met nummer/kenmerk : [ ] is afgegeven door de gemeente voor een tijdvak van [datum] tot [datum].

l. dat Huurder het gehuurde kantoorpand voor eigen rekening en risico geschikt zal maken om op grond van de Leegstandswet tijdelijk onder te verhuren aan vergunninghouders, studenten en starters, zoals bedoeld in de concessieovereenkomst.

m. Dat onder vergunninghouders in deze overeenkomst wordt verstaan: vreemdelingen van 18 jaar of ouder die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd hebben aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning hebben ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a,b,c, of d van de Vreemdelingenwet

2000", en die tevens volgens de definitie van de Huisvestingsverordening Amsterdam (artikel 2.6.6.) urgent zijn, hierna te noemen 'statushouders';

n. dat het pand in eerste instantie voor 50% moet worden ingezet ten behoeve van de huisvesting van statushouders en voor het overige ten behoeve van de huisvesting van studenten en starters.

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een terrein grond , groot 0.37,61 ha., met daarop staande en gelegen een kantoorgebouw, parkeerplaatsen en opslagruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen **Hoogte Kadijk 401, 1018 BK** te Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie O, nummer 4233, ter grootte van in totaal circa **4.667 m2 b.v.o. en opslagruimte circa 69 m2 b.v.o.**

Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als **bijlage 2** aan te hechten en door partijen te paraferen opnamerapport, eventueel aangevuld met door partijen te paraferen foto's, dat deel uitmaakt van deze overeenkomst. Het gehuurde wordt opgeleverd door Verhuurder en aanvaardt door Huurder in de staat zoals is aangegeven in het opnamerapport.

1.2 Het gehuurde wordt door Verhuurder verhuurd als kantoorruimte en wordt door Huurder als zodanig aanvaard.

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW' **bijlage 3**, door de Raad voor Onroerende Zaken gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 27 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst gaat in op [datum invullen op het moment dat de Leegstandsvergunning is verleend en de gegevens daarvan zijn ingevuld in deze huurovereenkomst,] en loopt tot en met 28 februari 2028.

3.2 Na 28 februari 2028 eindigt deze overeenkomst van rechtswege (er behoeft dus niet te worden opgezegd).

In tegenstelling tot het bepaalde in de vorige zin eindigt de huurovereenkomst vóór 1 maart 2028 indien en op het moment dat de in de considerans onder K genoemde Leegstandsvergunning haar geldigheid voor 1 maart 2028 verliest.

3.3 Verhuurder heeft het recht de huurovereenkomst gedurende de in de eerste volzin van 3.1 genoemde periode tussentijds te beëindigen door opzegging tegen het einde van een kalendermaand, indien de Staat der Nederlanden het huurcontract als bedoeld in de considerans onder c tussentijds opzegt, wat de Staat slechts kan doen bij een zwaarwegend publiek belang. In dat geval moet door Verhuurder worden opgezegd bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven met inachtneming van een termijn van tenminste 3 maanden. Huurder kan niet tussentijds opzeggen.

Huurprijs, omzetb[illegible]stina servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsv[illegible]s, betaalp[illegible]

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € (zegge:

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
Indien de Belastingdienst echter meent dat toch omzetbelasting verschuldigd is, dan wordt de huurprijs geacht exclusief omzetbelasting te zijn en wordt de omzetbelasting alsnog in rekening gebracht.

4.3 N.v.t.

4.4 N.v.t. .

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks [per[maand] voor het eerst met ingang van [ ] aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 N.v.t.

4.7 N.v.t.

4.8 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van 1 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs (prijspeil 2017) €
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde € n.v.t.
  Levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting

-

Totaal(prijspeil 2017) €
zegge:

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van [datum] tot en met [datum] en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € (prijspeil 2017)
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op[datum].

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt geen levering van zaken en diensten verzorgd.
De kosten voor het gebruik van elektriciteit, gas, water verwarming en eventueel centraal antennesysteem , met inbegrip van meterhuur en de kosten van de aansluiting zijn voor rekening van Huurder. Het aangaan van overeenkomsten tot levering van voornoemde (nuts) voorzieningen zal door of vanwege Huurder geschieden.
5.2 N.v.t.

Zekerheden

6 Huurder zal vóór de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € , zegge:
Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

7. Verhuurder treedt niet als beheerder op, overeengekomen is dat Huurder dit zelf doet.

Incentives

8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

Asbest/Milieu

9.1 Aan Huurder is bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De eigenaar van het gehuurde heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het gehuurde een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv te Jaarsveld d.d. 16 juli 2015, projectnummer 150506, 'Inventarisatierapport SC-540, type A', waarvan een exemplaar is bijgevoegd (**bijlage 4**). Partijen verklaren met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
9.2 In voormeld rapport is melding gemaakt dat er asbestverdachte en asbesthoudende toepassingen (sandwichpanelen, golfplaten en een pakking) en een asbesthoudende installatie (cv-ketels) zijn aangetroffen.
Daarbij is aangegeven dat aan asbesthoudende materialen geen bewerkingen mogen worden uitgevoerd.
9.3 Het is Huurder bekend dat de inhoud van het hierboven bedoelde rapport geen aanleiding heeft gegeven de huurprijs te verlagen.
9.4 De Huurder neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het gehuurde van Verhuurder over en vrijwaart Verhuurder voor iedere vordering ter zake.
9.5 Partijen stellen vast dat de in artikel 9.4 bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het gehuurde geen gebrek opleveren in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW.
9.6 De Huurder zal Verhuurder niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in artikel 9.4 bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het gehuurde, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen .

9.7 Aan Huurder is bekend dat de bodem van het gehuurde verontreinigd is. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
Een gekwalificeerde instelling heeft onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van BK ingenieurs te IJmuiden d.d.14 augustus 2015, projectnummer 151600, dat aan deze overeenkomst is gehecht. **(bijlage 5)**
9.8 Verhuurder is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat de onroerende zaak bodemverontreiniging bevat , anders dan vermeld in dit rapport. Op basis van dit rapport waaruit blijkt dat er sprake is van ernstige verontreiniging, waarbij echter geen sprake is van zodanige risico's dat er met spoed moet worden gesaneerd, stellen partijen vast dat de verontreinigingssituatie van de onroerende zaak met de daarbij behorende eventuele door Huurder in acht te nemen gebruiksbeperkingen en/of eventueel door Verhuurder te treffen maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem geen gebrek oplevert in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW en dat gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen sanering noodzakelijk is.
9.9 Bij beëindiging van de huur zal in opdracht en op kosten van de Huurder onderzoek worden verricht naar de verontreinigingssituatie van de onroerende zaak. Het onderzoek dient te worden verricht door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling en dient minimaal inzichtelijk te maken of ten opzichte van de bij aanvang van de huur vastgestelde verontreinigingssituatie meer of andere bodemverontreiniging aanwezig is. Wanneer meer of andere bodemverontreiniging ten opzichte van de bij aanvang van de huur vastgestelde verontreinigingssituatie wordt geconstateerd dient de Huurder deze binnen vier maanden na het eindigen van de huur voor eigen rekening ten genoegen van Verhuurder te saneren. Wanneer de Huurder deze verplichting niet nakomt, zal Verhuurder de door hem noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van de Huurder doen verrichten. Dit geldt niet wanneer het gaat om een geconstateerde verontreiniging waarvan de Huurder aannemelijk maakt dat deze niet kan worden toegerekend aan hem, zijn rechtsvoorganger(s) dan wel degene(n) die zich door toedoen en/of door (na)laten van hem of zijn rechtsvoorganger(s) op de onroerende zaak hebben bevonden.
9.10 Totdat de werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.9 zijn verricht, is de Huurder, gerekend vanaf de datum van het einde van de huur, aan Verhuurder een bedrag verschuldigd berekend naar de laatst geldende huurprijs.
9.11 Tijdens het gebruik van de onroerende zaak dient de Huurder zich te onthouden van handelingen die verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak tot gevolg kunnen hebben en zich te onthouden van handelingen die een verhoogd risico voor de bodem met zich meebrengen.
9.12 In geval van niet nakoming van het bepaalde in artikel 9.11 stellen partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op de Huurder rustende verplichtingen.

Bijzondere bepalingen

10.1 Partijen sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (artikelen 7: 232 e.v. BW) en die ten aanzien van bedrijfsruimte (de artikelen 7: 290 e.v. BW) uitdrukkelijk uit voor deze overeenkomst, aangezien

het gaat om de huur en verhuur van artikel 7: 230a ruimte en partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig deze bestemming van het gehuurde in hun onderlinge relatie voor ogen hebben.

10.2 Mocht ondanks de uitdrukkelijke bedoeling van Verhuurder en Huurder om kantoorruimte ex 230a te verhuren cq huren in hun onderlinge relatie, onverhoopt door de rechter wordt geoordeeld dat er in deze rechtsverhouding sprake is van verhuur van woonruimte, dan zijn partijen het erover eens dat in dat geval wordt verhuurd op grond van de Leegstandswet waarvoor op [datum] een vergunning [met nummer/kenmerk : [ ] is afgegeven door de gemeente voor een tijdvak van [datum] tot [datum], waarbij een maximum huurprijs is vastgesteld van [euro.

10.3 Deze huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip waarop de in de considerans onder k genoemde Leegstandsvergunning haar geldigheid verliest.

10.4 Huurder zal in het gehuurde kantoorpand onzelfstandige woonruimten realiseren en exploiteren -door middel van onderverhuur op grond van de Leegstandswet- ten behoeve van statushouders, studenten en starters, een en ander zoals overeengekomen in de concessieovereenkomst als bedoeld in de considerans onder e.

10.5 Huurder is zelf verantwoordelijk om te beoordelen of het gehuurde geschikt is voor onderverhuur aan statushouders danwel de overige doelgroepen. Verhuurder aanvaart hierin geen verantwoordelijkheid.

10.6 Huurder krijgt toestemming als bedoeld in artikel 1.3 om, nadat de onzelfstandige wooneenheden zijn gerealiseerd, in afwijking van de bestemming kantoorruimte, het gehuurde tijdelijk te bestemmen als onzelfstandige woonruimte voor statushouders, studenten en starters.

10.7 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van benodigde vergunningen en toestemmingen en ontheffingen ten behoeve van het geschikt maken van het gehuurde voor gebruik door statushouders dan wel overige doelgroepen (waaronder bijvoorbeeld de omgevingsvergunning voor het verrichten van bouwactiviteiten, alsmede voor de verkrijging van alle overige eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen en toestemmingen ten behoeve van het gebruik van het gehuurde door statushouders dan wel Overige doelgroepen , met dien verstande dat de Leegstandsvergunning de Omgevingsvergunning om de bestemming tijdelijk te wijzigen in een woonbestemming zullen worden aangevraagd door Verhuurder.

10.8 Alle kosten voor aanpassing van het gehuurde en uit te voeren procedures ten behoeve van de woonruimte aan statushouders dan wel Overige doelgroepen/ huisvesting van statushouders dan wel Overige doelgroepen op grond van de Leegstandwet zijn voor rekening en risico van de Huurder; hieronder vallen ook eventuele sloop- en asbestinventarisatiekosten.

10.9 In afwijking van het bepaalde in de Algemene Bepalingen, is Verhuurder niet tot onderhoud, herstel, vervanging of vernieuwing van het gehuurde met inbegrip van de gebruikersinstallaties, verplicht. Zowel het in het Burgerlijk Wetboek omschreven eigenaars- als Huurderonderhoud komen volledig voor rekening van de Huurder.

10.10 Verhuurder heeft Huurder voor het aangaan van de overeenkomst een afschrift verstrekt van het energieprestatiecertificaat voor het gehuurde. Indien de energieprestaties van het gehuurde (geheel of gedeeltelijk) mochten afwijken van hetgeen is vermeld in het verstrekte energieprestatiecertificaat levert dit geen gebrek in de zin van de wet op. De Huurder heeft mitsdien geen aanspraak op vermindering van de huurprijs, herstel of ontbinding, wijziging van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding.

10.11 Huurder verplicht zich alle gestelde en nog te stellen veiligheidseisen met betrekking tot het gehuurde na te komen. Bij de bepaling van de huurprijs is rekening gehouden met deze verplichting van Huurder.
Onder veiligheidseisen worden in deze overeenkomst verstaan alle wettelijke eisen, eisen in plaatselijke verordeningen en voorschriften voor het gebruik.
Onverminderd het bepaalde in deze overeenkomst of de algemene voorwaarden verplicht Huurder zich bij de door hem of vanwege hem te plegen verbouwing, aanpassing, aanbrengen van voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de benodigde vergunningen waaronder de gebruiksvergunning en/of ontheffingen, alsmede erop toe te zien dat de werkzaamheden door een te goeder naam en faam bekend staande onderneming worden uitgevoerd. Onder veranderingen en toevoegingen worden mede verstaan het aanbrengen van doorvoeren en het trekken van leidingen in/door brandwerende gevels, plafonds, vloeren, en wanden.
Met de eerder genoemde verbouwing, aanpassing, aanbrengen van voorzieningen, veranderingen en toevoegingen mag niet worden begonnen voordat aan Verhuurder de nodige vergunningen en ontheffingen zijn overgelegd.
Huurder is verplicht er voor te zorgen dat blijvend aan alle veiligheidseisen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

10.12 Bij aanpassing van het gehuurde die gevolgen kunnen hebben voor auteursrechtelijke beschermde onderdelen van het gehuurde heeft Huurder de verantwoordelijkheid rekening te houden met auteursrechthebbenden (hun erfgenamen en rechtverkrijgenden daaronder begrepen) en ontwerpende instelling met hun rechtverkrijgenden. Huurder is ermee bekend dat deze auteursgerechtigden –naast de bevoegdheden van de staat- bevoegd zijn bezwaar te maken bij (ingrijpende) wijzigingen en verbouwingen. De verantwoordelijkheid ter zake berust volledig bij de Huurder.

10.13 In afwijking van het bepaalde in artikel 22.1 van de Algemene Bepalingen dient huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst ten genoegen van Verhuurder op te leveren, waarbij het uitgangspunt is dat Huurder het gehuurde oplevert in de alsdan verkerende staat, echter leeg en bezemschoon, waarbij Huurder het meerdere aan sloopkosten aan Verhuurder vergoedt, ongeacht of sloop alsdan daadwerkelijk plaatsvindt. Het meerdere aan sloopkosten wordt als volgt bepaald:

A) sloopkosten conform opnamerapport/proces-verbaal 2018 (bijlage 2),
B) sloopkosten conform de staat van oplevering in 2028 in de staat zoals het gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst verkeert (dit is de onder A bedoelde staat in 2018 na aanpassingen of overname van zaken door Verhuurder); en is goed bevonden door Verhuurder;

Het meerdere aan sloopkosten = sloopkosten staat B -/- sloopkosten staat A

Tevens dient oplevering plaats te vinden conform de bestemming zoals gesteld in artikel 2, lid 1 van deze overeenkomst.

10.14 Huurder vrijwaart Verhuurder voor boetes en/of dwangsommen die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of halatigheden van de Huurder of Gebruiker van het gehuurde.

Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen, alsmede schade die is ontstaan door gedragingen of door nalaten van Huurder of derden die in het gehuurde verblijven, waaronder begrepen statushouders dan wel overige doelgroepen.
Huurder is onverminderd het bepaalde in deze huurovereenkomst en de Algemene Bepalingen te allen tijde aansprakelijk voor de niet tijdige en/of niet correcte oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur, ondermeer als gevolg van de omstandigheid dat statushouders, overige doelgroepen en/of andere derden reguliere huurbescherming genieten op grond van het feit dat niet juist is gecontracteerd op grond van de Leegstandswet en/of de voorschriften van de Leegstandswet en/of de vergunning op grond van de Leegstandswet niet correct zijn nageleefd. Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van statushouders, overige doelgroepen en/of derden voor schade veroorzaakt door de door Huurder aangebrachte voorzieningen of veranderingen.
Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van Huurder of voor schade als gevolg van activiteiten van gebruikers of onderhuurders van het gehuurde of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken , of voor gebreken die zijn ontstaan doordat Huurder zijn onderhoudsverplichtingen niet is nagekomen.

10.15 De staat zal gedurende de huurperiode het verkooptraject van het pand, zoals benoemd in de considerans, continueren. Huurder zal zijn volledige medewerking verlenen aan alle voor een eventuele verkoop noodzakelijke activiteiten en werkzaamheden, zoals kijkdagen, ad hoc bezichtigingen en nadere onderzoeken, waarbij de privacy van de statushouders dan wel de overige doelgroepen te allen tijde blijft gewaarborgd.

10.16 Indien de Huurder na het einde van de huurovereenkomst in het bezit is gebleven van het gehuurde, zal de huurovereenkomst, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:230 BW, niet voor onbepaalde tijd worden verlengd.

10.17 Huurder is bekend met de voorwaarden zoals gesteld in de Integriteitsclausule conform bijlage 6 en verklaart hieraan onverkort te voldoen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in ...voud

Amsterdam, ... **(datum)**

.....
(handtekening Verhuurder)

Gemeente Amsterdam,
Gemeentelijk Vastgoed

directeur

Amsterdam, ... **(datum)**

.....
(handtekening Huurder)

.....(naam Huurder)

.....(naam+functie gevolmachtigde)

Afzonderlijke handtekening(en) Huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening(en) Huurder: .....

Bijlagen:[1]

1. plattegrond/tekening van het gehuurde
2. opnamerapport /proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
3. algemene bepalingen
4. resultaten asbestonderzoek
5. resultaten bodemonderzoek
6. integriteitsclausule

Gemeente
Amsterdam

(2)

Nota van Inlichtingen

Inkoopnummer: AL 2017-0075

d.d. 20 september 2017

Aanbesteding Ontwerp, tijdelijke realisatie, onderhoud en beheer onzelfstandige wooneenheden pand Hoogte Kadijk 401

Nota van Inlichtingen d.d. 20 september 2017

Vraag 1

Dienen de statushouders zelf rechtstreeks de huurbetalingen te voldoen aan de verhuurder? Of wordt dit door de gemeente ingehouden op hun uitkering?

Antwoord vraag 1:

De statushouders tekenen zelf een huurcontract en betalen zelf de huur. Mogelijk zal de gemeente Amsterdam de 1e 1 of 2 maanden huur betalen als de statushouders nog geen WPI-uitkering hebben.

Vraag 2

Is de onderhoudsstaat inzichtelijk van de technische installaties?

Antwoord vraag 2:

De algemene onderhoudssituatie is niet actueel, een enkele installatie is nog in gebruik ten behoeve van leegstandsbeheer. Overige installaties zijn niet meer functioneel.

Vraag 3

Als er wordt gewerkt met een onderaannemer wordt dat gezien door de gemeente als een samenwerkingsverband zoals omschreven in 6.4 van de Selectieleidraad?

Antwoord vraag 3:

Er is sprake van een samenwerkingsverband indien:

- 2 of meer partijen gezamenlijk inschrijven (combinatie)
- 2 of meer partijen gezamenlijk inschrijven onder VOF volgens Nederlands recht (eveneens een combinatie want een VOF heeft in NL geen rechtspersoonlijkheid, in België bijvoorbeeld wel en dan schrijft dus de VOF in als rechtspersoon)
- Er een beroep wordt gedaan op de kwalificaties van een derde (belangrijke onderaannemer, dit geldt bijvoorbeeld ook als er "geleund" wordt op een derde ten behoeve van het kunnen voldoen aan een kerncompetentie en/of selectiecriteria), dit kan beroep kan dus door een enkele inschrijver worden gedaan maar ook door een combinatie in geval van een gezamenlijke inschrijving

Vraag 4

De laatste zin van aanhaalstreepje 3 is volgens ons weggevallen. Kan deze worden aangevuld?

Antwoord vraag 4:

Bijlage 4, laatste zin van aanhaalstreepje 3 is aangevuld en als bijlage bij deze Nota van Inlichtingen gevoegd.

Vraag 5

De laatste zin van aanhaalstreepje 2 is opgenomen bij aanhaalstreepje 3

Antwoord vraag 5:

De laatste zin van aanhaalstreepje 2 is verwijderd, zie de bijlage bij deze Nota van Inlichtingen.

Vraag 6

'De hoogte van een mogelijk onrendabele top financiering. Dit onderdeel telt mee voor 20%'
Kunt u dit principe met een voorbeeld nader toelichten?

Antwoord vraag 6:

Voorbeeld:
Criterium 1, x punten, telt mee voor 40%
Criterium 2, x punten, telt mee voor 40%
Criterium 3, x punten, telt mee voor 20%

Berekening: (x punten keer 0,4 + x punten keer 0,4 + x punten keer 0,2), delen door 3 = totaal aantal punten

Dit zal nader worden uitgewerkt in de Gunningsleidraad. De percentages wijzigen dan als volgt: criteria 1 en 2 tellen mee voor 35%, criterium 3 voor 30%

Vraag 7

Kunt u toelichten waarom u gekozen heeft voor deze opdracht een concessieovereenkomst te hanteren op basis van het Nederlands recht?

Antwoord vraag 7:

Er is gekozen voor een concessieovereenkomst omdat het een concessie voor rekening en risico van de exploitant betreft waarop Nederlands recht van toepassing is.

Vraag 8

Wat is de doelstelling van de concessieverlener met betrekking tot het moment waarop de transformatie moet zijn gerealiseerd?

Antwoord vraag 8:

In zijn algemeenheid is de doelstelling van de concessieverlener dat de transformatie zo spoedig mogelijk na gunning moet zijn gerealiseerd zodat zo spoedig mogelijk statushouders en overige huurders gehuisvest kunnen worden.

Vraag 9

Moeten de genoemde bescheiden ingediend worden bij het verzoek tot deelneming of worden deze later door de aanbesteder opgevraagd?

Antwoord vraag 9:

De in paragraaf 6.5 genoemde bewijsmiddelen dienen ingediend te worden binnen 5 dagen na verzoek aanbestedende dienst. De bescheiden genoemd op pagina 23 van de selectieleidraad onder punt 1, 2 en 3 dienen bij aanmelding ingediend te worden. Dit geldt ook per partijen die zich aanmelden in de vorm van een samenwerkingsverband .

Vraag 10

Mogen de geschiktheidseisen van de genoemde kerncompetenties ook via onderaannemers worden verkregen of alleen via een gegadigde?

Antwoord vraag 10:

Ja, dit mag. In dat geval is paragraaf 6.3 van toepassing.

Vraag 11

Is er de mogelijkheid om ook tijdens de Inschrijvingsfase het pand te bezoeken en vragen te stellen?

Antwoord vraag 11:

Tijdens de inschrijvingsfase zal er gelegenheid worden geboden om het pand eenmaal te bezoeken. De datum zal worden opgenomen in de Gunningsleidraad. Vragen kunnen in de Inschrijvingsfase via TenderNed worden gesteld en zullen worden beantwoord met een Nota van Inlichtingen.

Vraag 12

Zijn bouwkundige, constructieve en installatietechnische tekeningen digitaal (dwg en / of pdf) beschikbaar van het pand?

Antwoord vraag 12:

Er zijn (vooralsnog) geen (recente) constructieve en installatietechnische tekeningen beschikbaar. Bij deze Nota van Inlichtingen worden aanvullend de volgende stukken verstrekt:

- Energielabel
- Meetrapport conform NEN 2580
- Rapportage aanvullend bodemonderzoek Hoogte Kadijk
- Revisietekeningen
- Inventarisatierapport SC-540

Vraag 13

De hoogte van een mogelijke onrendabele top financiering wordt gemeld, waarbij wordt aangegeven, hoe kleiner de onrendabele top, hoe meer aftrek een Inschrijver krijgt.
Klopt deze redenatie?

Antwoord vraag 13:

In de Gunningsleidraad zal dit nader worden uitgewerkt, volgens het principe hoe kleiner het bedrag van de onrendabele top, hoe beter een inschrijving scoort op criterium 3.

Vraag 14

Vindt de indexatie per 1 januari van elk jaar plaats?

Antwoord vraag 14:

De huur voor bewoners mag inderdaad per 1 januari van elk jaar geïndexeerd worden. De concessievergoeding die de concessiehouder aan de concessieverlener dient te betalen, wordt jaarlijks eveneens per 1 januari geïndexeerd.

Vraag 15

Het genoemde huurbedrag is dit per week, maand of jaar?

Antwoord vraag 15:

Het genoemde huurbedrag voor bewoners betreft een maandhuur. De concessievergoeding betreft een bedrag op jaarbasis.

Vraag 16

In hoeverre komen de eigenaarslasten ten laste van de concessiehouder? Denk aan opstalverzekeringen etc?

Antwoord vraag 16:

Alle eigenaarslasten (en gebruikerslasten) komen ten laste van de concessiehouder. Dit wordt opgenomen in de concessieovereenkomst.

Vraag 17

Is er bekend hoe hoog de onroerende zaak lasten zijn op dit moment?

Antwoord vraag 17:

Op dit moment is dit niet bekend.

Vraag 18

Gedurende de exploitatieperiode dient de concessiehouder een n.t.b. huurprijs aan de Gemeente te betalen. De huurprijs wordt in de overeenkomst opgenomen en is gerelateerd aan de verwachte huuropbrengsten en de te verwachten verbouwingskosten.
Is er meer informatie beschikbaar over de rekenmethodiek die hieraan ten grondslag komt te liggen?

Antwoord vraag 18:

De huurprijs is vast en bedraagt per jaar € 47.360,-- prijspeil 2017 (op basis van huidige informatie) exclusief alle zakelijke lasten en belastingen (gebruikersgedeelte/eigenarendeel).

Vraag 19

'Terras tussen 22:00 en 09:00 uur gesloten. Op het terras is geen muziek toegestaan.'
Is het denkbaar dat uit het overleg met betrokkenen (inclusief omwonenden) over de inrichting van de buitenruimte, gebruik gedefinieerd wordt dat strijdig is met deze bepaling?

Antwoord vraag 19:

In beginsel niet, hoewel overleg met de buurt wel wordt toegejuicht.

Vraag 20

'Gedurende de exploitatieperiode dient de concessiehouder een nader te bepalen huurprijs aan de concessieverlener te bepalen'
Kunnen wij ervan uitgaan dat de huurprijs onderdeel moet zijn van de bieding? Zo ja, hoe gaat u de hoogte van de huurprijs meewegen in de beoordeling van de biedingen?

Antwoord vraag 20:

De door concessiehouder te betalen huurprijs moet (uiteraard) onderdeel uitmaken van de business case die getoetst zal worden op realisme en haalbaarheid. Aangezien het een vaste huurprijs betreft wordt de hoogte van de huurprijs niet als afzonderlijk criterium meegewogen in de beoordeling van de biedingen.

Vraag 21

'Actief deelnemen aan een begeleidingscommissie...'
Wie voert de regie in deze begeleidingscommissie? Kunt u toelichtingen wat de verwachte frequentie van samenkomst en de tijdsinvestering zal zijn in deze commissie?

Antwoord vraag 21:

Het stadsdeel voert de regie in de begeleidingscommissie.
Frequentie en planning:

- 1e bijeenkomst ongeveer drie maanden voor inhuizing
- 2e bijeenkomst twee maanden na inhuizing

- Het eerste jaar iedere twee maanden, daarna in overleg met de leden vervolg en frequentie afspreken.

Vraag 22

Wordt verlangd dat de aanwezige asbest wordt verwijderd? En zo ja. Hoe verhoudt zich dat tot de tekst in paragraaf 1.5 'Wijzigingen aan de gevel zijn in het geheel niet toegestaan'.

Antwoord vraag 22:

Het is toegestaan om draaiende delen toe te voegen. Indien daarbij contact met asbest wordt gemaakt, moet die asbest verwijderd worden.

Vraag 23

In het PVE wordt vereist dat elke slaapkamer voorzien dient te zijn van een te openen raam. Hoe verhoudt zich dat tot de tekst in paragraaf 1.5 'Wijzigingen aan de gevel zijn in het geheel niet toegestaan'. Er bevinden zich geen te openen ramen in de gevel.

Antwoord vraag 23:

Er mogen draaiende delen worden toegevoegd.

Vraag 24

'Uitgangspunt is oplevering in huidige staat'
Wordt hier bedoelt 'huidige staat' na realisatie van de transformatie?

Antwoord vraag 24:

Nee, hiermee wordt bedoeld "huidige staat bij aangaan van de concessieovereenkomst", waarbij van belang is dat in geval van sloop na het einde van de concessieovereenkomst geen sprake mag zijn van extra sloopkosten ten opzichte van de huidige staat.

Vraag 25

'Opdrachtgever draagt zorg voor de wijziging op het bestemmingsplan naar de bestemming wonen.'
Kunt u aangeven wat de verwachte doorlooptijd is van dit traject?

Antwoord vraag 25:

De verwachting is dat het bestemmingsplan gewijzigd is naar de bestemming wonen voor aanvang van de concessieovereenkomst, dan wel voor aanvraag door concessiehouder van de omgevingsvergunning voor de verbouwingsactiviteiten, uiteraard onder voorbehoud van in te dienen bezwaar en beroep.

Vraag 26

'Er mag niet bijgebouwd worden op de kavel...'
Zou het toegestaan zijn om tijdelijke mobiele woonvoorzieningen te organiseren, zonder dat sprake is van permanente bouw?

Antwoord vraag 26:

Nee, dat is niet toegestaan.

Vraag 27

'Vanuit de buurt zijn diverse ideeën aangedragen voor de inrichting van het buitenterrein...'
Kunt u toelichten wat de historie is rond de inrichting en/of het gebruik van dit buitenterrein in relatie tot de omwonenden? Zijn er in het verleden bijvoorbeeld conflicten geweest met eerdere gebruikers van het

pand?

Antwoord vraag 27:

Ons zijn geen conflicten bekend. Omdat het eerder een bedrijfspand is geweest dat nu wijzigt naar wonen, is het van belang om samen met de buurt tot een tijdelijke inrichting te komen, onder meer om draagvlak in de buurt te creëren.

Vraag 28

'Het Stadsdeel neemt hierin de regie'
Kunt u toelichten hoe u dit traject voor ogen hebt? Wat kunnen we verwachten van de regievoering door het Stadsdeel en wie beslist uiteindelijk over de inrichting van het buitenterrein?

Antwoord vraag 28:

Ten opzichte van de selectieleidraad wordt dit gewijzigd als volgt:
De concessiehouder neemt hierin de regie en organiseert in overleg met het stadsdeel een bijeenkomst voor bewoners, huurders en het stadsdeel om zodoende tot een plan te komen. De concessiehouder beslist uiteindelijk over de inrichting van het buitenterrein en de concessiehouder richt dit vervolgens op eigen kosten in. Uiteraard is het van groot belang dat voor het plan voldoende draagvlak bestaat bij alle betrokken partijen.

Vraag 29

'De ruimte dient toegankelijk te zijn voor zowel bewoners als omwonenden'
Welke eisen stelt u aan de toegankelijkheid? Moet deze ruimte te allen tijde toegankelijk zijn voor de genoemde doelgroepen. Zo ja, gedurende welke dagen en tijden? Zo nee, wat bedoelt u dan precies met 'toegankelijk'?

Antwoord vraag 29:

De gemeenschappelijke ruimte hoeft niet 24/7 toegankelijk te zijn; gedacht kan worden aan toegankelijkheid voor omwonenden tussen 9.00-22.00 zodat er gezamenlijke activiteiten voor de huurders en de buurt kunnen worden georganiseerd. Het is aan de concessiehouder om dit nader te specificeren, waaronder de toegankelijkheid voor de huurders.

Vraag 30

In het kader van sociale cohesie wordt gedacht aan tuinieren/stadslandbouw?
Is er bij u bekend of de grond daarvoor mogelijk geschikt is ivm eventuele historische bodemverontreiniging?

Antwoord vraag 30:

Uit het bodemonderzoek (toegevoegd als bijlage) blijkt dat sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Daarmee zal rekening moeten worden gehouden bij de inrichting van het buitenterrein.

Vraag 31

Selectieleidraad H4
- In voorwaarde 2 wordt gesproken over de verplichting van het hebben van een VCA**-certificaat. Bij dergelijke transformaties maken wij gebruik van een aannemer die de transformatie voor ons uitvoert. Deze aannemer is in het bezit van dit certificaat. Het is ons niet helemaal duidelijk of de tekst nu voorschrijft dat ook wij, de exploiterende en beherende partij, in het bezit moeten zijn van een dergelijk certificaat. Kunt u ons hier uitsluitsel over geven?
- In voorwaarde 7 wordt gesproken over de verplichting van het hebben van een Iso-9001 kwaliteitsmanagement certificaat. Bij dergelijke transformaties maken wij gebruik van een aannemer.

Deze aannemer is in het bezit van dit certificaat. Het is ons niet helemaal duidelijk of ook wij als exploiterende en beherende partij, in het bezit moeten zijn van een dergelijk certificaat. Kunt u ons hier uitsluitsel over geven?

Programma van eisen:
- In 1.5 staat: "Wijzigingen aan de gevel zijn in het geheel niet toegestaan. Ook de werkzaamheden aan de ramen mogen niet leiden tot een wijziging aan de gevel." In H3 staat dat iedere slaapkamer voorzien dient te zijn van een te openen raam (bouwbesluit 2012). Wat verstaat u onder gevel? Kan ik hieruit opmaken dat wel het raam aangepast mag worden?

Antwoord vraag 31:

Selectieleidraad H4
- Nee dit hoeft niet. De (onder)aannemer die de daadwerkelijke werkzaamheden uitvoert beschikt over de relevante certificaten.
- Nee, dit hoeft niet. De (onder)aannemer die de daadwerkelijke werkzaamheden uitvoert beschikt over de relevante certificaten.

Programma van eisen:
- De kozijnen mogen ten behoeve van draaiende delen wel aangepast worden ten behoeve van het verkrijgen van buitenlucht. Er mogen wel draaiende delen worden toegevoegd.

Vraag 32

Wijziging bestemmingsplan is een tijdrisico. Hoe ziet de gemeente afname in relatie tot afgiftemoment vergunning?

Antwoord vraag 32:

De concessieovereenkomst zal in beginsel ingaan op het moment dat de wijziging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Dit zal nader geconcretiseerd worden in de Gunningsleidraad en concessieovereenkomst.

Vraag 33

Met het oog op de beoogde doorstromingsvraag: welke woningcorporatie heeft woningen in de buurt?

Antwoord vraag 33:

De Key, Eigen Haard en de Alliantie hebben woningen in de buurt; de huurders kunnen uiteraard ook naar woningen in andere delen van de stad doorstromen.

Vraag 34

Toewijzen gaat via COA. Welke garantie geeft de gemeente op leegstand wanneer het aandeel statushouders onder de 50% komt?

Antwoord vraag 34:

Indien het aandeel statushouders onder de 50% komt mag concessiehouder de wooneenheden aan de overige doelgroepen verhuren, mits vooraf expliciet toegestaan door concessieverlener.
Indien er daarna meer statushouders door de gemeente/het COA kunnen worden aangeleverd, dient concessiehouder bij mutaties eerst bij de gemeente te informeren of er statushouders gehuisvest kunnen worden.

Vraag 35

We zouden graag een gesprek voeren met de buurt. Is dat mogelijk en met wie kunnen we daarvoor contact opnemen?

Antwoord vraag 35:

Dit is niet mogelijk tijdens de aanbestedingsprocedure. Wel na gunning; dat zal in overleg met het Stadsdeel gefaciliteerd kunnen worden.

Vraag 36

Wij zouden graag het pand bezoeken. Is dit (na 7 september) mogelijk en met wie kunnen we contact opnemen?

Antwoord vraag 36:

Tijdens de Inschrijvingsfase zal er gelegenheid worden geboden om het pand eenmaal te bezoeken; de datum zal worden opgenomen in de Gunningsleidraad. Vragen kunnen in de Inschrijvingsfase via tenderNed worden gesteld en zullen worden beantwoord met een Nota van Inlichtingen.

Vraag 37

Inrichting van de buitenruimte samen met het stadsdeel. Stadsdeel neemt de regie, staat in het document. Dat is voor de investeerder/risicodragende partij een open einde en dus een groot risico. Kan hier iets meer over gezegd worden?

Antwoord vraag 37:

Zie het antwoord bij Vraag 28

Vraag 38

Is kamersplitsing zonder boete akkoord? Sommige gemeenten zien dat als woningonttrekking.

Antwoord vraag 38:

Er is geen sprake van kamersplitsing, aangezien het gaat om een kantoorpand dat wordt getransformeerd naar woningen.

Vraag 39

Er staat in het document een keer een verhouding 50/50 statushouders-studenten en een keer een verhouding minimaal 50% statushouders zonder een percentage studenten. Wat is juist?

Antwoord vraag 39:

Ten minste 50% statushouders, het resterende gedeelte moet aan studenten en starters worden verhuurd, tenzij de gemeente vooraf heeft aangegeven dat er onvoldoende statushouders zijn..

Aanvulling/ Bijlagen

Bijlagen:

- Bijlage 4 selectieleidraad
- Energielabel
- Meetrapport conform NEN 2580
- Rapportage aanvullend bodemonderzoek Hoogte Kadijk
- Revisietekeningen
- Inventarisatierapport SC-540

Gemeente
Amsterdam

Nota van Inlichtingen

Inkoopnummer: AL 2017-0075

d.d. 14 november 2017

Aanbesteding Ontwerp, tijdelijke realisatie, onderhoud en beheer onzelfstandige wooneenheden pand Hoogte Kadijk 401

Nota van Inlichtingen d.d. 14 november 2017

Vraag 1

Op welke wijze wordt de opdrachtwaarde bepaald waarop de 5% social return in rekening wordt gebracht? Is dit op basis van de onrendabele top, de totale inkomsten, totale inkomsten minus uitgaven, of een combinatie van vorenstaande?

Antwoord vraag 1:

Een combinatie van vorenstaande. Voor dat deel van de totale financiële omvang van de concessie dat de opdrachtnemer daadwerkelijk werkzaamheden uitvoert respectievelijk laat uitvoeren.
Vanzelfsprekend kunnen aan inkomsten geen verplichtingen voor Social Return worden verbonden.

Vraag 2

Om de business cases (in casu de onrendabele top) onderling met elkaar te vergelijken is het van belang met welke opbrengsten gerekend wordt. De concessieverlener selecteert de statushouders kandidaten, wij kunnen een bepaalde huur rekenen op basis van hun leeftijd. Daar hebben wij geen invloed op maar levert ons wel een risico op die wij moeten incalculeren.

Is het niet verstandiger om te rekenen met 120 personen in de leeftijd van 18 jaar. De businesscase is daardoor beter met elkaar te vergelijken en omdat de concessiehouder met minder risico's rekening hoeft te houden kunnen wij een scherpere aanbieding doen. Eventuele meeropbrengsten uit de huur worden middels artikel 10.6 van de concessieovereenkomst verrekend.

Antwoord vraag 2:

De aanbestedende dienst vindt het niet verstandiger om te rekenen met 120 personen in de leeftijd van 18 jaar. Dat op voorhand niet vaststaat welke leeftijd de kandidaten hebben (en derhalve wat de huuropbrengsten zijn), is een risico dat voor rekening komt van de inschrijvers en dat zij tot uitdrukking kunnen brengen in inschrijving op de hoogte van de onrendabele top. Bij het opstellen van uw business case moet u dus rekening houden met deze onzekerheid.

Toelichting
De aanbestedende dienst vergelijkt de inschrijvingen aan de hand van de gunningssystematiek zoals die is omschreven in hoofdstuk 4 van de gunningsleidraad. Daar wordt uitgelegd dat wordt gewerkt met een 'Fictieve inschrijfsom' en dat vertrekpunt om te bepalen wat deze som is het 'Bedrag onrendabele top financiering'. Iedere inschrijver maakt zijn eigen afweging bij het bepalen van de hoogte van de onrendabele top waarop hij inschrijft. Zo is het bijvoorbeeld denkbaar dat een inschrijver genoegen neemt met een minder rendabele business case dan een andere inschrijver; hetgeen tot uitdrukking kan komen in de inschrijving op de hoogte van de onrendabele top.
De concessiehouder dient de concessie uit te voeren onder de condities zoals die in inschrijving zijn toegezegd. Als tijdens de uitvoering van de concessie blijkt dat de onrendabele top financiering én de totale huuropbrengsten niet afdoende zijn voor een rendabele business case, dan komt dat voor rekening en risico van de concessiehouder. De hoogte van de onrendabele top financiering wordt onder geen beding ten gunste van de concessiehouder naar boven bijgesteld.

Vraag 3

Concessiehouder draagt zorg voor toezicht en stelt huisregels op welke voortvloeien het beheerplan.
Is het toezicht ter beoordeling van de concessiehouder of wordt 24/7 toezicht vanuit de concessieverlener verlangt.

Antwoord vraag 3:

De huisregels gelden 24/7, hoe het toezicht er op wordt geregeld is aan de concessiehouder. Dit houdt in dat er niet 24/7 een toezichthouder aanwezig hoeft te zijn, wel moet er een vorm worden aangegeven hoe de regels buiten de uren van de toezichthouder worden gehandhaafd en corrigerend (zeker in geval van overlast) wordt opgetreden om de situatie te beëindigen. Voor het geval dat de ingestelde maatregelen niet afdoende zijn kan het nodig zijn dat er (tijdelijk) toch 24/7 toezicht is.

Vraag 4

Waarbij Huurder het meerdere aan sloopkosten als volgt worden bepaald' Het vergelijken van de sloopkosten in 2018 met de sloopkosten conform de staat van oplevering in 2028 is niet correct. Rekening houdend met de jaarlijkse prijsindexaties zijn de sloopkosten in 2028 sowieso hoger, ook zonder de verbouwingen. Het is logischer om de meerkosten van de sloopkosten te bepalen in 2018 en deze ook in 2018 te verrekenen. Wij stellen voor om bij ingebruikname van het pand de extra sloopkosten te bepalen en deze te verrekenen.

Antwoord vraag 4:

Dit is niet akkoord. Over dit artikel is uitgebreid onderhandeld met het Rijksvastgoedbedrijf en dit is niet meer aan te passen..

Vraag 5

Functionele eisen wooneenheid Wordt een inrichting met een kast, tafel en / of bed verlangt in de individuele wooneenheid?

Antwoord vraag 5:

Nee, voor het inrichten van de individuele kamers krijgen de statushouders een gift van de gemeente dat aangevuld kan worden met een lening.

Vraag 6

Functionele eisen Woonunit Wordt inventaris (potten, pannen, bestek ed.) verlangt in de keukens van de woonunit?

Antwoord vraag 6

Nee, dat dienen de bewoners zelf aan te schaffen.

Vraag 7

Functionele eisen Woonunit Wordt een inrichting met kasten, salon en / of eettafel(s), televisie en of andere meubels verlangt in de woonunit?

Antwoord vraag 7:

Nee, dat dienen de bewoners zelf aan te schaffen.

Vraag 8

Functionele eisen Woonunit Is het een verplichting om de woonunits afsluitbaar te maken?

Antwoord vraag 8:

In verband met privacy en veiligheid is het verplicht om een woonunit af te kunnen sluiten.

Vraag 9

Waar de gunningsleidraad en de selectieleidraad elkaar tegen spreken gaan we er van uit dat gunningsleidraad leidend is. Klopt dit?

Antwoord vraag 10:

De gunningsleidraad is inderdaad leidend als sprake is van strijdigheid tussen selectieleidraad en gunningsleidraad.

Vraag 10

Moeten wij op basis van door opdrachtgever aangevraagde de wijziging van de bestemming naar wonen nog een aanvullende procedure volgen of een omgevingsvergunning indienen met de definitieve indeling? En zo ja: welke termijnen staan hiervoor?

Antwoord vraag 10

De exploitant dient voor de bouwactiviteiten zelf een omgevingsvergunning aan te vragen. Daarvoor gelden de termijnen zoals opgenomen in de Wabo.

Vraag 11

Wat is de huidige stand van zaken met betrekking tot het wijzigen van de bestemming naar wonen?

Antwoord vraag 11:

De aanvraag wordt thans voorbereid en wordt naar verwachting in 2017 ingediend.

Vraag 12

'Uitgangspunt is oplevering in huidige staat'. Uit de beantwoording blijkt dat er geen sprake mag zijn van extra sloopkosten. Kunnen we niet beter volstaand met de verplichting om aan het einde van de looptijd te volstaan met het bezemschoon opleveren van het pand?

Antwoord vraag 12:

Niet akkoord. Contract met Rijksvastgoedbedrijf wordt niet meer aangepast. De huurovereenkomst Hoogte Kadijk wordt derhalve ook niet aangepast.

Vraag 13

'Uitgangspunt is oplevering in huidige staat'. Uit de beantwoording blijkt dat er geen sprake mag zijn van extra sloopkosten. Op basis van welke criteria wordt dit beoordeeld?

Antwoord vraag 13:

Het meerdere aan sloopkosten wordt bepaald overeenkomstig artikel 10.13 van de huurovereenkomst.

Vraag 14

De percentages en berekening is ons inziens vervallen en vindt de beoordeling plaats op de fictieve inschrijvingssom zoals gemeld in paragraaf 4.1 van de gunningsleidraad.

Antwoord vraag 14:

Dat is juist.

Vraag 15

Inzake samenwerkingsverband Mogen wij als samenwerkingsverband alsnog inschrijven in een nieuw op te richten BV of VOF?

Antwoord vraag 15

Het is toegestaan gezamenlijk in te schrijven onder hoofdelijke aansprakelijkheid. Het is eveneens toegestaan in te schrijven in de vorm van een reeds bestaande BV.
Het is niet toegestaan na inschrijving een gezamenlijke inschrijving om te vormen naar een andere rechtspersoon (zoals een BV).

Vraag 16

Aanbesteder bepaalt de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijskwaliteitverhouding. Een overweging van ons is om meer asbest te slopen dan strikt noodzakelijk. Dit werkt kostenverhogend en is nadelig voor onze EMVI, de toekomstige sloop of verbouwing na exploitatie wordt gunstiger. Als we deze kosten kwantificeren wordt dit dan meegenomen in de beoordeling?

Antwoord vraag 16:

Nee, dit zal niet meewegen in de beoordeling. Het voordeel is tegen die tijd namelijk voor de huidige eigenaar en levert geen voordeel op voor het project.

Vraag 17

Inclusief lege oplevering gebouw bij einde concessieovereenkomst Moeten wij op enigerlei wijze de door ons gesloopte onderdelen tijdens de bouw terugbrengen bij oplevering?

Antwoord vraag 17:

Het uitgangspunt is dat Huurder het gehuurde oplevert in de alsdan verkerende staat, dus de staat na verbouwing, waarbij Huurder het meerdere aan sloopkosten aan Verhuurder vergoedt ongeacht of sloop alsdan daadwerkelijk plaatsvindt. Het is de bedoeling dat de Staat, Verhuurder en Huurder gezamenlijk door het gebouw gaan om een opnamerapport /proces-verbaal van oplevering te maken bij ingebruikname van het gehuurde. Bij het einde van de huurovereenkomst gaan dezelfde drie partijen in overleg over de staat van oplevering, waarbij het uitgangspunt is dat wordt opgeleverd in de staat zoals die op dat moment is. De door Huurder aangebrachte voorzieningen hoeven niet te worden verwijderd. Uiteindelijk moet worden opgeleverd ten genoegen van de Staat.

Vraag 18

Inclusief lege oplevering gebouw bij einde concessieovereenkomst Hoe wordt invulling gegeven aan de lege oplevering van het gebouw bij einde concessieovereenkomst? Moeten wij bijv. alle door ons aangebrachte voorzieningen aan het einde van de looptijd verwijderen of kunnen wij volstaan met het bezemschoon opleveren?

Antwoord vraag 18:

Zie antwoord vraag 17.

Vraag 19

De concessiehouder dient gedurende de looptijd van de concessieovereenkomst jaarlijks voor de huur van het gebouw een vaste huurprijs van € 47.360,- exclusief BTW (prijspeil 2017) aan concessieverlener te betalen. Wanneer vindt indexatie van de huurprijs plaats? Op 1 januari van het nieuwe jaar

of 1 jaar na ingebruikname van het pand?

Antwoord vraag 19:

1 jaar na de ingangsdatum.

Vraag 20

De concessiehouder dient gedurende de looptijd van de concessieovereenkomst jaarlijks voor de huur van het gebouw een vaste huurprijs van € 47.360,- exclusief BTW (prijspeil 2017) aan concessieverlener te betalen.
Wordt de gevraagde huur in het eerste jaar na rato van het gebruik in rekening gebracht? En is dit dan vanaf dat de opschortende voorwaarde in de concessieovereenkomst is ingevuld of vanaf start verhuur?

Antwoord vraag 20:

Maandelijks, vanaf start verhuur.

Vraag 21

De concessiehouder dient gedurende de looptijd van de concessieovereenkomst jaarlijks voor de huur van het gebouw een vaste huurprijs van € 47.360,- exclusief BTW (prijspeil 2017) aan concessieverlener te betalen. Wanneer wordt de gevraagde huur voor het eerst in rekening gebracht? Bij ondertekenen concessieovereenkomst, bij start bouw of ingebruikname pand?

Antwoord vraag 21:

De huurovereenkomst wordt aangegaan vanaf het moment dat een onherroepelijke Omgevingsvergunning om de bestemming tijdelijk te wijzigen in een woonbestemming alsmede een Leegstandsvergunning door Verhuurder zijn verkregen (en uiteraard de concessieovereenkomst is getekend en ingegaan). Vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat wordt ook huur in rekening gebracht.

Vraag 22

Bij de uitnodiging tot inschrijving behoren de volgende aanbestedingsdocumenten In deze paragraaf is de selectieleidraad genoemd, in de concessieovereenkomst artikel 3.2 is deze niet in de rangorde opgenomen. Gaarne toevoegen.

Antwoord vraag 22:

Dit wordt toegevoegd aan de Concessieovereenkomst.

Vraag 23

In de procedure toewijzen woningen aan statushouders zitten in de praktijk risico's aangaande de doorlooptijd en acceptatie van woonruimte. Wat is het moment waarop kan/mag worden overgegaan op verhuur aan derden wanneer de doorlooptijd te lang duurt?

Antwoord vraag 23:

Concessiehouder meldt opzegging van een woonunit direct bij de gemeente (rve Wonen, team statushouders), wanneer daarmee het aantal statushouders onder de 50% in het complex zou komen. Binnen een maand wordt hiervoor een nieuwe kandidaat voorgedragen. Is er binnen die periode geen nieuwe kandidaat gevonden, is de concessiehouder vrij de woning aan een andere doelgroep te verhuren.

Vraag 24

Voldoet de locatie volgens het bodemrapport aan de criteria voor wonen of voor industrie. Anders gezegd. Is de functie wonen zoals de concessiehouder die zal aangaan met haar huurders met dit rapport zonder aanvullende

bodemverbeteringen/saneringen daadwerkelijk toegestaan?

Antwoord vraag 24:

Ja.

Vraag 25

Is het toegestaan om het aandeel statushouders op te schroeven naar 100%?

Antwoord vraag 25:

Nee, maximaal 50%. Dit is namelijk zo gecommuniceerd met de buurt.

Vraag 26

In de huurovereenkomst kan bij een zwaarwegend publiek belang het pand worden opgeëist door het Rijksvastgoedbedrijf. In dat geval lijkt een schadeloosstelling/vergoeding van kosten jegens de concessiehouder meer dan redelijk. Wat is de reden dat de gemeente dit uitsluit of althans hier geen toezegging in doet?

Antwoord vraag 26:

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft aangegeven dat deze situatie zich eigenlijk nooit voordoet. Als het zich voordoet dan geven zij aan dat de schade wordt vergoedt. Zij willen dit echter niet in de overeenkomst opnemen.

Vraag 27

In lijn met voorgaande vraag geeft de leegstandswet enig voordeel omdat de verhuurprijs niet gebonden is aan de prijsstelling van de woningwaardering. Het mogelijke voordeel van een betere huurprijs kan bij gebrek aan duidelijkheid of de leegstandswet wel of niet van toepassing is bij aanvang niet worden ingezet in de businesscase. Wat is de reden om tot deze onredelijke voorwaarde te komen?

Antwoord vraag 27:

Uitgangspunt is Leegstandswet. Businesscase concessiehouder kan zelf uitgangspunt hanteren dat onder Leegstandswet geopereerd wordt.

Vraag 28

We zien in de huurovereenkomst dat de gemeente het mogelijke risico van wonen onder de voorwaarden van een huurovereenkomst kantoor volledig neer legt bij de concessiehouder door ingeval dit niet volstaat terug te vallen op de leegstandswet waarbij verhuur onder die condities een maximale looptijd kent van 5 jaar. De concessie is bedoeld voor 10 jaar. Wat maakt dat de gemeente zich in deze als overheid zich zo buiten de wettelijke kaders wenst te plaatsen en de daarmee gepaard gaande risico's bij de concessiehouder neer wil leggen? We zien graag redelijke voorwaarden op dit punt?

Antwoord vraag 28:

Het is niet de bedoeling dat er wordt gewoond onder de voorwaarden van een kantoor, maar dat er wordt gewoond op grond van een Leegstandswetvergunning. Deze kan ineens voor 10 jaar worden afgegeven en sluit dan ook goed aan bij de duur van de concessieovereenkomst. Het risico wordt bij de concessiehouder gelegd omdat alleen deze het in zijn macht heeft zich aan de voorwaarden te houden van die de Leegstandsvergunning vereist. Concessiehouder heeft namelijk de contacten en de contracten met de bewoners. Indien de concessiehouder verzuimt om in de contracten de vereiste vormvoorschriften op te nemen waardoor huurbescherming zou ontstaan dan is concessiehouder daarvoor aansprakelijk. Het is van belang dat concessiehouder zich terdege bewust is van de vereisten die verhuur op grond van de Leegstandwet met zich meebrengt.

Vraag 29

We ontvangen graag voor het aflopen van de datum indienen van vragen de nog ontbrekende bijlagen met nog minimaal 4 werkdagen om de dan ontvangen bijlagen te beoordelen met de mogelijkheid om vragen te kunnen stellen:

- I. Concessie Bijlage 4.5. Inschrijving Concessiehouder
- J. Concessie bijlage 4.6 Opname rapporten

Antwoord vraag 29:

Concessie Bijlage 4.5: Deze bijlage betreft de inschrijving van de Concessiehouder en kan dus pas na gunning worden bijgevoegd.
Concessie Bijlage 4.6: Het opnamerapport wordt opgemaakt voor ingebruikname door Huurder. Huurder, Verhuurder en de Staat zullen gezamenlijk door het gebouw gaan en een opnamerapport maken

Vraag 30

De gasmeterruimte en hoogspanningsruimte zijn niet onderzocht op asbest. We gaan er van uit dat de concessiehouder daar geen verantwoordelijkheid voor draagt. Kunt u dat bevestigen.

Antwoord vraag 30:

Wij gaan er van uit dat hier geen bouwactiviteiten zullen plaatsvinden. Als de concessiehouder er wel voor kiest om hier bouwactiviteiten te verrichten is eventuele aanwezigheid van asbest voor rekening en risico voor concessiehouder.

Vraag 31

We ontvangen graag de energierekeningen (gas water electra) (nota van afrekening per jaar volstaat) van de afgelopen jaren beginnend twee jaar voor het staken van het gebruik door de voedsel en warenautoriteit

Antwoord vraag 31:

Deze zijn niet in het bezit van de gemeente en zijn opgevraagd.

Vraag 32

Geachte heer, mevrouw,

het PVE geeft aan in art. 2.1 dat per woonunit een even aantal bewoners moet worden gehuisvest met een maximum van 10. Dit maakt de indeling inefficiënt omdat in ons ontwerp een aantal woonunits oneven woningen heeft. Wij zullen dan woningen moeten laten vervallen. Kan van deze regel worden afgeweken?

Antwoord vraag 32:

Het even aantal bewoners per woonunit komt voort uit het 50/50 mengen van statushouders en niet-statushouders. Wanneer dit leidt tot inefficiëntie en verlies van woningen kan er van deze regel worden afgeweken.

Vraag 33

Twee vragen: graag ontvangen wij DWG's of anders tekeningen op schaal met spoed en willen we een extra bezichtiging buiten de vakantie dank,

Antwoord vraag 33:

Er zijn geen DWG's of tekeningen beschikbaar. Inmiddels heeft een extra bezichtiging plaatsgevonden.

Vraag 34

In sectie 4.1 van de gunningsleidraad staat:

"Het Plan van Aanpak mag (enkelzijdig) 6 x A4 (regelafstand 1, lettertype Corbel, tekengrootte 10,5) worden ingediend, in de Nederlandse taal. Dit is inclusief beeldmateriaal."

Dient de semantiek van het begrip 'mag' in bovenstaand citaat te worden geïnterpreteerd als 'moet'? Voor de omvang van de diverse aspecten van de uitvraag vinden wij de tekstuele ruimte erg beperkt onder een interpretatie van 'moet'.

Antwoord vraag 34:

"mag" moet worden opgevat als "moet" of "mag maximaal".

Het Plan van Aanpak (enkelzijdig) 6 x A4 (regelafstand 1, lettertype Corbel, tekengrootte 10,5) mag worden ingediend, in de Nederlandse taal. Dit is **exclusief 2 a4 beeldmateriaal.** De businesscase met onderbouwing mag 2 a4 bevatten (conform eerdergenoemde eisen).

Vraag 35

Is er informatie beschikbaar over de liftinstallatie? Welk onderhoud heeft er plaats gevonden, is de lift gereviseerd geweest, wat is de meest recente liftkeuring? Is het mogelijk een rapportage over deze installatie te krijgen?

Antwoord vraag 35:

Sinds het pand op 19 september 2011 is overgedragen aan de leegstandsbeheerder zijn de liften buiten gebruik gesteld en niet meer gekeurd.

Aanvulling/ Bijlagen

Alle wijzigingen die gedurende de aanbestedingsprocedure opgenomen zijn in de Nota's van Inlichtingen alsmede eventuele toegevoegde dan wel gewijzigde bijlagen zullen worden verwerkt, indien van toepassing, in de concessieovereenkomst en de huurovereenkomst en zijn daarmee bindend voor concessiehouder.

De concept huurovereenkomst is op 2 november 2017 toegevoegd aan de aanbestedingsstukken.

Bijlagen: nvt

Gemeente Amsterdam

Definitief
Versie 9
17 oktober 2017

(3)

Gunningsleidraad

Europese "niet openbare" procedure
Contract AI 2017-0075;
Ontwerp, tijdelijke realisatie, exploitatie waaronder verhuur, onderhoud en beheer van onzelfstandige wooneenheden t.b.v. huisvesting statushouders, studenten en starters aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam.

Versiebeheer

Versie	Datum	Opmerkingen	Actie
Versie 0.9			

Versie 17-10-2017

Inhoud

1	**Inleiding**	**5**
1.1	De aanbesteder en concessieverlener	5
1.2	Aanbestedingsdocumenten	5
2	**Opdrachtbeschrijving**	**6**
2.1	Opgave	6
2.2	Scope van de opdracht	6
2.2.1	Algemeen	8
2.2.2	Fase na gunning	9
2.3	Contractvorm	9
2.4	Gemeentelijke beleidsuitgangspunten	10
2.4.1	Informatie over de gemeente Amsterdam	10
2.4.2	Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO)	10
2.4.3	Duurzaamheid	11
2.4.4	Social Return	11
3	**Aanbestedingsprocedure**	**12**
3.1	Toepasselijke regelgeving	12
3.2	Correspondentie	12
3.3	Planning aanbestedingsprocedure	13
3.4	Nadere inlichtingen ten behoeve van de inschrijving	13
3.5	Belangenverstrengeling	14
3.6	Mededingingswet	14
3.7	Tegemoetkoming kosten inschrijving	14
3.8	Tegenstrijdigheden	14
3.9	Intellectueel Eigendom	15
3.10	Informatie ten aanzien van bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden	15
3.11	Klachten over de aanbestedingsprocedure	15
3.12	Bezwaartermijn gunningsbeslissing	16
4	**Beoordeling inschrijvingen en gunning**	**17**
4.1	De economisch meest voordelige inschrijving	17
4.2	Beoordelingscriterium 1 ("fysiek")	19
4.3	Beoordelingscriterium 2 ("sociaal")	19
4.4	Interview	20
4.5	Samenstelling gunningscommissie en adviescommissie	20

4.6 Beoordeling 20

5 Inschrijving 22
5.1 Gestanddoeningstermijn 22
5.2 Inschrijvingsbiljet 22
5.3 Verklaring Bestuurder Omtrent Rechtmatigheid Inschrijving 22
5.4 Verklaring milieu-, sociaal en arbeidsrecht 23
5.5 Plan van Aanpak en Businesscase 23

- Bijlage 1. Inschrijvingsbiljet onrendabele top
- Bijlage 2. Model - K verklaring rechtmatigheid inschrijving
- Bijlage 3. Verklaring inzake milieu-, sociaal en arbeidsrecht
- Bijlage 4. Concept Concessieovereenkomst
- Bijlage 5. Concept huurovereenkomst
- Bijlage 6. Toewijzingsprocedure voor huisvesting statushouders

1 Inleiding

De Gemeente Amsterdam wil komen tot een concessieovereenkomst met één concessiehouder, die voor eigen rekening en risico zorg draagt voor het ontwerp, de tijdelijke realisatie, de exploitatie waaronder verhuur, onderhoud en beheer van onzelfstandige wooneenheden t.b.v. huisvesting statushouders, studenten en starters aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam. Deze Gunningsleidraad is bestemd voor de gegadigden die zijn geselecteerd in de aanmeldingsfase van aanbesteding AI 2017-0075.

In deze Gunningsleidraad zijn vervolgens opgenomen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, de planning van de inschrijvingsfase, de gunningcriteria, de inschrijvingsvereisten en overige bepalingen voor de inschrijvingsfase.

Bij deze aanbesteding wordt gebruik gemaakt van het aanbestedingsplatform TenderNed (www.Tenderned.nl).

1.1 De aanbesteder en concessieverlener

De aanbesteder in deze aanbesteding is, namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam, het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam, vertegenwoordigd door de directeur van het Ingenieursbureau, Weesperstraat 430-432, 1018 DN te Amsterdam.

De concessieverlener voor deze aanbesteding is Gemeente Amsterdam, Grond & Ontwikkeling.
Het Projectmanagementbureau van de gemeente Amsterdam begeleidt de aanbesteding.

1.2 Aanbestedingsdocumenten

Bij de uitnodiging tot inschrijving behoren de volgende aanbestedingsdocumenten:

- Selectieleidraad inclusief bijlagen d.d. 07-08-2017
- Nota van Inlichtingen inclusief bijlagen selectiefase 20-09-2017
- Gunningsleidraad inclusief bijlagen d.d. 17 oktober 2017
- Concept Concessie overeenkomst inclusief bijlagen d.d. 13 oktober 2017
- Concept Huurovereenkomst inclusief bijlagen d.d. (volgt)

2 Opdrachtbeschrijving

2.1 Opgave

De gemeente Amsterdam loopt achter met de invulling van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Statushouders zijn asielzoekers die een (tijdelijke) verblijfsvergunning hebben gekregen. Eén van de middelen die er aan bijdragen om de taakstelling te realiseren is het (tijdelijk) transformeren van vastgoed ten behoeve van het huisvesten van statushouders. Het Rijk (Rijksvastgoedbedrijf) heeft het gebouw Hoogte Kadijk 401 aan de gemeente Amsterdam te huur aangeboden ten behoeve van het huisvesten van ten minste 50% statushouders. Voor uitvoering van deze opdracht selecteert de gemeente Amsterdam middels onderhavige aanbestedingsprocedure een concessiehouder. De projectdoelen en projectlocatie zijn uitvoerig beschreven in de selectieleidraad inclusief bijlagen d.d.07-08-2017.

2.2 Scope van de opdracht

De gemeente Amsterdam zoekt een concessiehouder die het gebouw Hoogte Kadijk 401 (tijdelijk) transformeert naar onzelfstandige wooneenheden met een maximale (wettelijke) huurprijs per doelgroep. Dit houdt in dat de concessiehouder voor eigen rekening en risico de transformatie van het gebouw naar onzelfstandige wooneenheden ontwerpt en realiseert en de eenheden vervolgens verhuurt, beheert en onderhoudt. Van de gerealiseerde wooneenheden dient 50 % aan statushouders[1] verhuurd te worden. De overige eenheden moeten aan studenten[2] en starters verhuurd worden. De concessiehouder is verplicht om de onzelfstandige wooneenheden op een dusdanige wijze te verhuren dat geen recht op huurbescherming ontstaat.

Daarbij zijn de volgende kaders bindend voor concessiehouder:

- Concessieverlener selecteert de statushouders en draagt deze voor bij concessiehouder (zie Bijlage 6 voor een beschrijving van de toewijzingsprocedure)
- Concessiehouder mag zelf de overige kandidaten werven (hoeft niet via Woningwet omdat het onzelfstandige woonruimte betreft)
- Concessiehouder mag zelf andere bewoners selecteren indien er onvoldoende geschikte statushouders kunnen worden voorgedragen door concessieverlener bij concessiehouder, mits concessieverlener hiervoor vooraf schriftelijk toestemming heeft gegeven

[1] Statushouder: vreemdeling van 18 jaar of ouder die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c of d, van de Vreemdelingwet 2000, en die tevens volgens de definitie van de Huisvestingsverordening Amsterdam (artikel 2.6.6.) urgent zijn.

[2] Studenten: zij die studeren aan een instelling voor WO, HBO en MBO in de regio Amsterdam. Het gaat om zowel Nederlandse als internationale studenten. Tot deze doelgroep worden eveneens de (internationale) promovendi gerekend

- Concessiehouder dient leegkomende woningen zo spoedig mogelijk te melden bij Concessieverlener (RVE Wonen, team statushouders)
- Concessiehouder mag geen huurprijzen in rekening brengen die hoger liggen dan de in de hieronder opgenomen tabel genoemde maximale huurprijzen(prijspeil 2017, indexering conform CPI alle huishoudens), waarbij geen onderscheid gemaakt mag worden tussen statushouders, studenten en starters:

Leeftijd	Maximale kale huur	Maximale servicekosten
18 jaar	€ 215,-	€ 110,-
19 en 20 jaar	€ 237,-	€ 110,-
21 jaar tot 28 jaar (bij instroom)	€ 318,-	€ 110,-

De gemeente zal een mix aan leeftijden tussen de 18 en 28 jaar (bij instroom) toewijzen waarbij de kans aanwezig is dat er aan verschillende leeftijdscategorieën verhuurd wordt.

De concessiehouder dient gedurende de looptijd van de concessieovereenkomst jaarlijks voor de huur van het gebouw een vaste huurprijs van € 47.360,- exclusief BTW (prijspeil 2017) aan concessieverlener te betalen. Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform CPI alle huishoudens. Concessiehouder dient een waarborgsom van € 13.023,99 aan concessieverlener te voldoen. Deze waarborgsom ontvangt concessiehouder bij het einde van de huurovereenkomst retour indien concessiehouder aan alle verplichtingen naar tevredenheid van concessieverlener heeft voldaan.
Concessiehouder dient tevens alle gebruikers- en eigenaarslasten van het gebouw Hoogte Kadijk 401 te betalen. Voor zover concessieverlener thans bekend is betreft dit jaarlijks:

- Onroerende zaakbelastingen eigenaren: € 8.730,05
- Rioolheffing: € 128,40
- Onroerende zaakbelastingen gebruikers: € 6.979,49
- Reinigingsrecht: € 801,02

Bovenstaande gebruikers- en eigenaarslasten zijn gebaseerd op het jaar 2016.

De huurinkomsten van de onzelfstandige eenheden zijn voor de concessiehouder.
Het verhuren, beheren en onderhouden van de wooneenheden en de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw evenals het opzetten van een community met bewoners en omgeving zijn onderdeel van de scope. Het doel van de communityvorming is te komen tot sociale cohesie binnen en buiten het gebouw. Er moeten minimaal 100 en maximaal 120 wooneenheden worden gerealiseerd.

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een concessiehouder die zijn verantwoordelijkheden kent en neemt. Van deze concessiehouder wordt een meedenkende en inventieve houding gevraagd om de doelstellingen te behalen en gedurende de gehele exploitatieperiode te waarborgen. Hierbij is de gemeente Amsterdam niet per definitie op zoek naar kwaliteit tegen een lage prijs maar naar dé expert die kwaliteit levert, prijsbewust is en gedurende de looptijd van de concessie zorg draagt voor goed bouwheerschap en zich opstelt als een sociaal bewogen huisbaas en verhuurder, met oog voor de omgeving.

2.2.1 Algemeen

In deze fase van het aanbestedingsproces wordt verwacht dat de inschrijver een plan van aanpak en een businesscase opstelt. Het plan van aanpak bevat een principe-indelingsschets van het gebouw, een visie over het sociaal en fysiek beheer gegeven de projectdoelstellingen zoals vermeld in de selectieleidraad en nader uitgewerkt in het Programma van Eisen, aanpak van de verhuur en een planning van de verbouwing inclusief start exploitatie. Daarnaast dient de inschrijver concreet aan te geven hoe tijdens de exploitatieperiode getoetst en gemeten zal worden of en in welke mate de projectdoelstellingen gehaald worden.
Deze onderdelen van het plan van aanpak moeten aansluiten op de projectdoelstellingen en op het Programma van Eisen. In de businesscase moet de financiële onderbouwing en haalbaarheid worden toegelicht.

2.2.2 Fase na gunning

Na gunning dient de concessiehouder de ingediende indelingsschets uit te werken tot een voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp wordt door de concessieverlener getoetst aan het ingediende plan van aanpak (incl. indelingsschets) en het PvE. Pas na goedkeuring van de concessieverlener kan concessiehouder verder gaan met het maken van het definitief ontwerp. Voor indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning dienen de stukken eerst goedgekeurd te zijn door concessieverlener.
Uiterlijk twee maanden na gunning moet de concessiehouder een gedetailleerd voorstel indienen voor de sociale component welke past bij het Programma van Eisen en het eerder ingediende plan van aanpak. Dit voorstel moet geaccordeerd worden door de concessieverlener voordat tot uitvoering kan worden overgegaan.

2.3 Contractvorm

De Gemeente Amsterdam is voornemens om een concessieovereenkomst te sluiten met de concessiehouder op basis van het Nederlands recht (zie bijlage 2). Daarnaast wordt door de gemeente Amsterdam met concessiehouder een huurovereenkomst gesloten voor de huur van het pand Hoogte Kadijk 401 (zie bijlage 3). De concessieovereenkomst en huurovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en eindigen beiden uiterlijk op 28 februari 2028.

2.4 Gemeentelijke beleidsuitgangspunten

2.4.1 Informatie over de gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam opereert in een snel veranderende omgeving met een grote complexiteit. Dat vraagt om een verantwoordelijke, flexibele overheid die luistert, handelt, levert. De gemeente moet dus in staat zijn snel, wendbaar en adequaat in te spelen op wat de stad dagelijks vraagt, zowel grootstedelijk als in de buurt. De doelstelling van de gemeente is om een effectieve overheid te zijn, die verantwoordelijkheid neemt maar ook burgers en ondernemers de ruimte geeft om te groeien. Al het handelen van de gemeente staat in het teken van de Amsterdammers en het publieke belang. De gemeente verwacht van de concessiehouder dat hij een bijdrage levert aan de hiervoor genoemde opgaven en doelstellingen van de gemeente.

Daarnaast heeft de gemeente een aantal beleidsuitgangspunten vastgesteld die van toepassing zijn bij het aanbesteden van haar opdrachten en concessies. De volgende paragrafen beschrijven deze beleidsuitgangspunten in het kort. Voor meer informatie over het specifieke beleidsuitgangspunt verwijst de gemeente naar de desbetreffende website.

2.4.2 Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO)

De middelen waarover Amsterdam beschikt voor de uitvoering van haar publieke taken zijn 'van ons allemaal'. De Gemeente dient zorgvuldig met deze middelen om te gaan en ervoor te zorgen dat deze middelen zo goed mogelijk besteed worden. Integriteit staat daarom binnen Amsterdam hoog op de (politieke) agenda. Uitgangspunt voor de Gemeente is de integriteit van de eigen organisatie waarborgen én te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente. Voor de uitvoering van haar integriteitsbeleid heeft Amsterdam de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Zie voor meer informatie: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/openbare-orde/wet-bibob/beleidsregel/

De BIO is van toepassing op het handelen van de gemeente gedurende en na deze aanbesteding. Door het indienen van een inschrijving geeft de geselecteerde gegadigde aan kennis te hebben genomen van de BIO en in te stemmen met het uitvoeren van de integriteitsscreening, als onderdeel van de aanbestedingsprocedure, en met de eventuele extra bewakingsmaatregelen die hieruit volgen. Ook stemt de geselecteerde gegadigde in met het eventueel tussentijds screenen van de onderneming gedurende de looptijd van de overeenkomst. Tevens stemt de geselecteerde gegadigde in met het eventueel screenen van onderaannemers en (toe)leveranciers en zal hij medewerking verlenen aan deze screening.

De screening zal plaatsvinden aan de hand van onder andere de bewijsstukken voor het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) en stukken die (op nader verzoek) door gegadigde worden aangeleverd alsmede op basis openbare en gesloten bronnen. Mocht er aanleiding zijn om verder onderzoek te doen, dan zal dit onderzoek worden uitgevoerd door de gespecialiseerde screeningsafdeling van de Gemeente (de Screeningsunit). In het kader van het onderzoek is het onder omstandigheden mogelijk dat er een Bibob-advies wordt aangevraagd bij het landelijk Bureau Bibob. Mocht dit het geval zijn, zal de geselecteerde gegadigde hier vooraf van op de hoogte worden gesteld. De uitkomst van de screening of het Bibob-advies kan ertoe leiden dat een geselecteerde gegadigde wordt uitgesloten op basis van de verplichte en/of facultatieve uitsluitingsgronden of dat extra bewakingsmaatregelen in de Overeenkomst worden opgenomen.

2.4.3 Duurzaamheid

In de verschillende stappen van het inkoopproces maakt de gemeente Amsterdam afwegingen op basis van de Leidraad Duurzaam Inkopen. Gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de stad versnellen. Hiertoe is de Agenda Duurzaamheid opgezet, zie de website www.amsterdam.nl/duurzaam.

2.4.4 Social Return

De gemeente Amsterdam heeft als sociale doelstelling dat een investering door de gemeente, naast het 'gewone' rendement ook een concrete sociale winst (return) moet opleveren. Dit doet de gemeente door Social Return als sociale uitvoeringsvoorwaarde te stellen bij inkoop- en aanbestedingstrajecten, waarbij de gemeente van Opdrachtnemers verwacht dat ze een bijdrage leveren aan het creëren van werkgelegenheid voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.
Voor meer informatie over de algemene kaders omtrent Social Return zie www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-aanbesteden/social-return/

Social Returnwaarde
Bij deze opdracht verplicht de Concessiehouder zich een waarde gelijk aan tenminste 5% van de totale uiteindelijke opdrachtwaarde van de gehele overeenkomstperiode, inclusief eventuele verlengingen en/of onderhoudstermijnen (excl. BTW), aan te wenden voor Social Return.

3 Aanbestedingsprocedure

3.1 Toepasselijke regelgeving

De aanbestedingsprocedure wordt gevoerd volgens de Europese niet openbare procedure in overeenstemming met hoofdstuk 3 van het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016).

Op deze aanbestedingsprocedure is de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- Hoofdstuk 2a van de Aanbestedingswet 2012.
- Het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016);
- Gids Proportionaliteit, 1e herziening, april 2016;
- In aanvulling op artikel 3.23.3 van de ARW 2016 is een geschil niet ontvankelijk als het geschil pas na de 7e dag aanhangig is gemaakt;
- In aanvulling op artikel 3.43.1 van de ARW 2016 moet na het woord "rechter" de tekst "te Amsterdam" toegevoegd worden.

3.2 Correspondentie

Alle correspondentie, behoudens het indienen van klachten, dient te worden verricht via TenderNed.

De aanbestedingsprocedure wordt gevoerd in de Nederlandse taal. Voor zover niet anders is aangegeven dan wel in het vervolg van de aanbestedingsprocedure schriftelijk door de aanbesteder anders wordt aangegeven, moeten alle stukken die de geselecteerde gegadigden bij aanbesteder indienen in de Nederlandse taal zijn gesteld.

Het is geselecteerde gegadigden niet toegestaan om op andere dan de in deze gunningsleidraad beschreven wijze met medewerkers van de aanbesteder, adviseurs van de aanbesteder en andere (rechts)personen die aan de zijde van de aanbesteder bij de aanbesteding en de voorbereiding van het project betrokken zijn, over de aanbesteding en het project te communiceren, anders dan na schriftelijke toestemming van de aanbesteder. Geselecteerde gegadigden dienen verzoeken tot het verlenen van deze schriftelijke toestemming als verzoek om inlichtingen bij de aanbesteder in. Geselecteerde gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf kunnen worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

3.3 Planning aanbestedingsprocedure

Voor de inschrijvingsfase geldt de onderstaande planning. De opgegeven data kunnen gedurende de aanbestedingsprocedure door de aanbesteder worden gewijzigd.

Onderdeel	*Datum / tijdstip*
Uitnodiging tot inschrijving	17-10-2017
Schouw	23-10-2017, tijd: 12.00-13.30 uur
Termijn voor het inbrengen van vragen ten behoeve van de nadere inlichtingen	06-11-2017
Publicatie laatste nota van inlichtingen	14-11-2017
Termijn tot het indienen van een inschrijving	21-11-2017 14:00 uur
Interview	27-11-2017 en 28-11-2017
Gunningsbeslissing en start bezwaartermijn	18-12-2017
Versturen definitieve gunningsbeslissing en concessieovereenkomst	10-01-2018
Ondertekenen concessieovereenkomst	17-01-2018

3.4 Nadere inlichtingen ten behoeve van de inschrijving

Geselecteerde gegadigden hebben de mogelijkheid tot het verkrijgen van verduidelijking op de aanbestedingsdocumenten. Verzoeken tot inlichtingen kunnen uitsluitend tot de datum zoals vermeld in paragraaf 3.3 via de daarvoor bedoelde module in TenderNed worden ingediend.

De verzoeken zullen geanonimiseerd worden beantwoord in één of meerdere nota('s) van inlichtingen. De nota('s) van inlichtingen zal (zullen) uiterlijk op de datum zoals vermeld in paragraaf 3.3 worden gepubliceerd via TenderNed.

Indien een geselecteerde gegadigde het niet eens is met een artikel in de Concept concessieovereenkomst en de Concept huurovereenkomst kan hij gemotiveerd en voorzien van een alternatief, een verzoek tot afwijking indienen. De gemeente beoordeelt dit alternatief en geeft in de Nota van Inlichtingen een antwoord dat bindend is voor alle gegadigden.

3.5 Belangenverstrengeling

De aanbesteder kan een geselecteerde gegadigde van (verdere) deelname aan de aanbestedingsprocedure uitsluiten wanneer deze aan de zijde van de aanbesteder betrokken is, of is geweest, bij de voorbereiding van de aanbesteding, dan wel die geselecteerde gegadigde zich in verband met de aanbesteding bedient van ondernemingen, adviseurs, medewerkers en andere (rechts)personen die aldus betrokken zijn of zijn geweest. Datzelfde geldt wanneer (rechts)personen uit de groep van de geselecteerde gegadigde een dergelijke betrokkenheid hebben of hadden.

De aanbesteder zal een geselecteerde gegadigde niet uitsluiten als die geselecteerde gegadigde aantoont dat onder de omstandigheden van het concrete geval de mededinging door bedoelde betrokkenheid niet is of wordt belemmerd.

3.6 Mededingingswet

De aanbesteder maakt de geselecteerde gegadigden er wellicht ten overvloede op attent dat het verboden is overeenkomsten aan te gaan die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging op de Nederlandse markt of een deel daarvan wordt verhinderd, beperkt of vervalst.

De aanbesteder behoudt zich het recht voor om geselecteerde gegadigden, waarvan de aanbesteder vermoedt dat zij ten behoeve van het werk een samenwerkingsverband in strijd met de Mededingingswet en/of andere mededingingsregelgeving zijn aangegaan, een melding te doen bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM) en/of deze geselecteerde gegadigden uit te sluiten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

3.7 Tegemoetkoming kosten inschrijving

Er is geen tegemoetkoming beschikbaar gesteld door de concessieverlener.

3.8 Tegenstrijdigheden

De concessieverlener heeft deze gunningsleidraad en overige aanbestedingsstukken met zorg opgesteld. Mocht de geselecteerde gegadigde desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient de geselecteerde gegadigde de aanbesteder hiervan op de hoogte te stellen. De geselecteerde gegadigde kan na het indienen van zijn inschrijving zich niet beroepen op niet gemelde tegenstrijdigheden.

3.9 Intellectueel Eigendom

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag zonder schriftelijke toestemming van de aanbesteder niets van de gegevens die in verband met deze aanbesteding ter beschikking worden gesteld ergens anders voor gebruikt worden dan voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. Correspondentie en ontvangen inschrijvingen worden na afloop niet geretourneerd aan de geselecteerde gegadigden.

3.10 Informatie ten aanzien van bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden

De informatie over verplichtingen ten aanzien van bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden, zoals bedoeld in artikel 3.7.3 van het ARW 2016, zijn te verkrijgen op de volgende internetpagina's:

- Belastingwetgeving: www.belastingdienst.nl
- Milieuwetgeving: www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienm
- Arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden: www.rijksoverheid.nl/ministeries/szw

3.11 Klachten over de aanbestedingsprocedure

Klachten over deze aanbestedingsprocedure kunnen worden ingediend via het e-mailadres: klachten.IB@amsterdam.nl.

Klachten kunnen gaan over het niet naleven van wettelijke bepalingen of inbreuk op algemene aanbestedingsbeginselen. Een klacht moet schriftelijk worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. Deze klachtenprocedure heeft geen opschortende werking. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige aanbestedingsprocedure. Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de indiener van een klacht wordt daarover geïnformeerd.

3.12 Bezwaartermijn gunningsbeslissing

Nadat alle inschrijvingen zijn beoordeeld, volgt de gunningbeslissing. De uiteindelijke gunning van de opdracht is onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De gunningbeslissing wordt via TenderNed gelijktijdig aan alle geselecteerde gegadigden bekend gemaakt. De datum van verzending via TenderNed geldt als datum van de gunningbeslissing. Tegen deze gunningsbeslissing kan gedurende 20 kalenderdagen na dagtekening van dit schrijven worden opgekomen door het aanhangig maken van een kort geding bij de bevoegde rechter te Amsterdam. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een geselecteerde gegadigde niet binnen 20 kalenderdagen na verzending van de mededeling van de gunningsbeslissing daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende geselecteerde gegadigde in kort geding geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot die beslissing; zijn recht is dan verwerkt. De aanbesteder is in dat geval vrij om (verder) gevolg te geven aan de gunningsbeslissing.

3.13 Beëindiging aanbestedingsprocedure

Concessieverlener behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om deze aanbestedingsprocedure ten allen tijde tussentijds te beëindigen zonder opgave van redenen en zonder op welke wijze dan ook schadeplichtig te zijn jegens gegadigden dan wel andere partijen.

4 Beoordeling inschrijvingen en gunning

4.1 De economisch meest voordelige inschrijving

Aanbesteder bepaalt de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. De inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding is die met de laagste fictieve inschrijvingssom. De fictieve inschrijvingssom wordt bepaald door het bedrag van de onrendabele top financiering (exclusief BTW) minus de meerwaarde van de beoordelingscriteria 1 en 2.

Fictieve inschrijvingssom = (Bedrag onrendabele top financiering) – (Meerwaarde beoordelingscriteria 1 en 2)

De totale maximale meerwaarde van de beoordelingscriteria 1 en 2 bedraagt € 1.120.000,-
Onderstaande tabel geeft een opsomming van de kwaliteitsonderdelen en de maximaal te behalen meerwaarde per kwaliteitsonderdeel:

	Beoordelingscriteria	Maximale meerwaarde
1	"Fysiek"	560.000,-
2	"Sociaal"	560.000,-

De uitwerking van de beoordelingscriteria 1 en 2 is in paragraaf 4.2 van deze Gunningsleidraad weergegeven.

De gegadigden kunnen zich onderscheiden op de hierna genoemde kwalitatieve aspecten per beoordelingscriterium, die zijn gebaseerd op de eerder genoemde projectdoelstellingen in 2.2 van de selectieleidraad. Volledigheidshalve worden deze hieronder nogmaals weergegeven:

"Naast het realiseren van minimaal 100 en maximaal 120 onzelfstandige wooneenheden zijn de onderstaande projectdoelstellingen van belang:

1. Opzetten en behouden van een community waarbij een maximale bijdrage geleverd wordt aan het ontstaan van sociale cohesie in het gebouw en in de nabije omgeving van het gebouw.
   Toelichting: Het opzetten en hanteren/na laten leven van huisregels en het organiseren van activiteiten om de sociale cohesie binnen en buiten het gebouw te bevorderen zijn minimaal onderdeel van deze bijdrage. De wens van de aanbesteder is dat er meer invulling aan deze doelstelling wordt gegeven dan hier geformuleerd. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de volgende maatregelen/acties (niet limitatief):

- *Nadenken over mogelijke bijdragen van ondernemers en omwonenden aan de community*
- *Het beschikbaar stellen (tegen gereduceerd tarief) van een aantal eenheden ten behoeve van bewoners die vrijwilligerswerk binnen het gebouw kunnen doen of het aanstellen van een verbinder/huismeester*
- *Ideeën over koppeling toekomstige bewoners aan de buurt*

Door de aanbesteder wordt groot belang gehecht aan het invullen van deze doelstelling. De concessiehouder wordt uitdrukkelijk uitgenodigd om zelf ideeën te bedenken en aan te dragen.

2. Realisatie van een optimale woonomgeving in het pand, waarbij gezorgd wordt voor maximale veiligheid voor de bewoners, zowel voor wat betreft technische als sociale aspecten. Zie het Programma van Eisen paragraaf 5.2 (als bijlage gevoegd bij selectieleidraad) voor verdere toelichting.

3. Tijd als maatgevende doelstelling; zo snel mogelijk kunnen huisvesten van de bewoners binnen de gestelde eisen.

4. Het inrichten van de buitenplaats en de nabije omgeving van het gebouw in samenwerking met het stadsdeel, de bewoners en de omwonenden op een wijze dat deze maximaal bijdraagt aan het ontstaan van sociale cohesie.

5. Het minimaliseren van overlast tijdens de bouwwerkzaamheden voor omwonenden en weggebruikers. In deze fase hoeft nog geen BLVC-plan te worden overgelegd. Na gunning wel. Het BLVC-plan moet voldoen aan de in de Inschrijvingsfase gegeven informatie."

De projectdoelstellingen zijn verwerkt in de onderstaande weergave van de beoordeling van de inschrijving. Deze geschiedt op twee onderdelen

1. De mate waarin de Inschrijver met het fysieke ontwerp meerwaarde creëert bovenop het Programma van Eisen en de manier waarop de Inschrijver garandeert dat het gebouw bij einde concessieovereenkomst leeg wordt opgeleverd.

2. De mate waarin kwalitatieve invulling wordt gegeven aan het sociaal beheer, de verhuur (inclusief lege oplevering gebouw bij einde concessieovereenkomst) en de sociale cohesie ten opzichte van het gevraagde in het Programma van Eisen

Criteria 1 en 2 moeten herkenbaar in het plan van aanpak verwerkt worden, ter onderbouwing en toelichting van het bedrag van de onrendabele top wordt een businesscase verwacht.

Het Plan van Aanpak mag (enkelzijdig) 6 x A4 (regelafstand 1, lettertype Corbel, tekengrootte 10,5) worden ingediend, in de Nederlandse taal. Dit is inclusief beeldmateriaal. De businesscase met onderbouwing mag 2 a4 bevatten (conform bovengenoemde eisen).

Toelichting op een mogelijke onrendabele top financiering:

Mogelijk is sprake van een onrendabele top waarbij de businesscase gedurende de gehele exploitatietermijn niet rendabel is. In dat geval zal de gemeente Amsterdam een vergoeding ter beschikking stellen om dit te compenseren; 90% van de vergoeding zal na het afronden van de verbouwing en voor start exploitatie/verhuur worden uitgekeerd, 10% van het bedrag van de te vergoeden onrendabele top zal na einde concessieovereenkomst worden uitgekeerd. In de inschrijvingsfase moeten de inschrijvers een business-case met onderbouwing insturen. Deze business-case zal op haalbaarheid en realisme worden getoetst, waarbij een vergelijking wordt gemaakt met de business-case die door concessieverlener is opgesteld.

4.2 Beoordelingscriterium 1 ("fysiek")

<u>De mate waarin de inschrijver met het fysieke ontwerp meerwaarde creëert bovenop het Programma van Eisen en de manier waarop de inschrijver garandeert dat het gebouw bij einde concessieovereenkomst leeg wordt opgeleverd:</u>
Met de daarbij horende aspecten:

1. De mate waarin een optimale woonomgeving (denk daarbij aan bijvoorbeeld verhouding en relatie privé en gedeelde voorzieningen) wordt gerealiseerd incl. het inrichten van de buitenplaats.
2. De mate waarin de planning zo optimaal mogelijk is waardoor zo spoedig mogelijk na gunning statushouders en de andere bewoners gehuisvest kunnen worden en de mate waarin de inschrijver garandeert dat het gebouw bij einde concessieovereenkomst leeg wordt opgeleverd.
3. De mate waarop de overlast wordt geminimaliseerd tijdens de verbouwing.

4.3 Beoordelingscriterium 2 ("sociaal")

<u>De mate waarin kwalitatieve invulling wordt gegeven aan het sociaal beheer, de verhuur en de sociale cohesie ten opzichte van het gevraagde in het Programma van eisen:</u>

Met de daarbij horende aspecten:

1. De mate waarin er kwalitatieve invulling wordt gegeven aan het vormgeven van een community.
2. De mate waarin er invulling wordt gegeven aan de community in samenhang en in overleg met de omgeving gedurende de exploitatietermijn.
3. De mate waarin er invulling wordt gegeven aan schoon, heel en veilig wonen.

4.4 Interview

Onderdeel van de gunningsprocedure is het afnemen van een interview.
Gekozen is om met de inschrijvers een interview te houden ter verduidelijking van het ingediende Plan van Aanpak. De interviews vinden plaats op 27 en 28 november 2017. Het interview zal onderdeel uitmaken van de beoordeling. Voorwaarde is dat de personen (maximaal 2) met wie het interview wordt gehouden het project daadwerkelijk de komende 2 jaar ook gaan uitvoeren (zgn. sleutelpersonen), dus bijvoorbeeld degene die verantwoordelijk is voor inhuizing en het sociaal beheer tot aan het eerste jaar na oplevering en degene die verantwoordelijk is voor het proces voor en tijdens de bouwwerkzaamheden.

De bedoeling is dat de eerste 15 minuten het Plan van Aanpak zoals ingediend wordt toegelicht. Daarna zal de gunningscommissie overgaan tot het stellen van vragen. Het interview (Max 45 minuten) is geen beoordelingscriterium op zich, maar dient ter verificatie en onderbouwing van de inschrijvingen.

4.5 Samenstelling gunningscommissie en adviescommissie

De gunningscommissie brengt haar advies uit aan de concessieverlener. De concessieverlener besluit tot gunning.

De gunningscommissie bestaat uit:
Procesbegeleider: (extern)

- Gemeente Amsterdam – Programmamanager Wonen
- Gemeente Amsterdam – Projectmanager Sociaal Domein
- Gemeente Amsterdam – Stadsdeel Centrum- gebiedsmanager
- Gemeente Amsterdam – Projectmanagementbureau, bouwmanager
- Gemeente Amsterdam – Projectleider Grond en Ontwikkeling

4.6 Beoordeling

De inschrijvingsdocumenten t.b.v. criteria 1 en 2 zullen individueel worden beoordeeld door de gunningscommissie voorafgaand aan het interview. Na afloop van de interviews worden de individuele beoordelingen in een consensusoverleg besproken en zal een laatste keer de weging plaatsvinden.

Omdat het interview geen beoordelingscriterium op zich is, maar ter verduidelijking dient bij de beoordeling van de criteria wordt de gunningscommissie in de gelegenheid gesteld om haar oordeel bij te stellen na afloop van de presentatie. De score bij beoordelingscriteria 1 en 2 wordt uitgedrukt in punten van 9 t/m 5 waarbij 9 de hoogste score is. Een partij die op de criteria 1 en/of 2 een onvoldoende (dus een 5) scoort wordt uitgesloten van de procedure.

De gunningscommissie stelt in consensus de beoordeling vast.

Tabel criterium 1 en 2

Score	Waarde	Waardering	Toelichting
9	€ 560.000	Uitmuntend	De beantwoording voldoet uitmuntend aan het gevraagde, is zeer degelijk en zeer relevant. De beantwoording sluit uitstekend aan bij de behoeften, wensen en doelstellingen. Er is sprake van veel meerwaarde.
8	€ 373.333	Goed	De beantwoording voldoet goed aan het gevraagde en is degelijk en voldoende relevant. De beantwoording sluit goed aan bij de behoeften, wensen en doelstellingen en biedt meerwaarde.
7	€ 186.667	Voldoende	De beantwoording voldoet aan het gevraagde en is relevant. De beantwoording sluit voldoende aan bij de behoeften, wensen en doelstellingen maar biedt geen meerwaarde ten aanzien van het gestelde in het PvE of niet meer dan verwacht.
6	€ 0	Neutraal	De beantwoording voldoet slechts gedeeltelijk aan het gevraagde en/of sluit matig aan bij de behoeften, wensen en doelstellingen. Er is onvoldoende sprake van meerwaarde.
5	Uitsluiting	Onvoldoende	Geen antwoord of de inschrijver heeft geen invulling gegeven aan de behoeften, wensen en doelstellingen. De gevraagde elementen zijn (vrijwel) niet benoemd of de uitwerking voldoet niet aan het gestelde in dit beschrijvend document en/of het PvE.

Het gemiddelde van de sub criteria bepaalt de score van het hoofdcriterium.

Indien meerdere gegadigden een gelijke totale (laagste) score hebben is de score op het criterium 'sociaal' doorslaggevend voor de overall rangorde. Mocht dit alsnog een gelijke score opleveren, dan is de score op het criterium ' fysiek' doorslaggevend voor de totaalscore. Indien dit alsnog een gelijke score oplevert zal d.m.v. loting de overall rangorde worden bepaald.

5 Inschrijving

Met het indienen van een inschrijving verklaart de geselecteerde gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met de in deze gunningsleidraad beschreven aanbestedingsprocedure.

De inschrijving dient uiterlijk op de datum en tot het tijdstip zoals vermeld in paragraaf 3.3 via TenderNed in Pdf-formaat te worden ingediend. Het tijdstip geldt als uiterste tijdstip. Inschrijvingen die niet uiterlijk op dit tijdstip door de aanbesteder zijn ontvangen of per (aangetekende) post of e-mail of andere wijze worden ingediend zullen door de aanbesteder niet in behandeling worden genomen.

De geselecteerde gegadigden moeten bij hun inschrijving de navolgende gegevens verstrekken:
1. Inschrijvingsbiljet.
2. Verklaring Bestuurder Omtrent Rechtmatigheid Inschrijving, Model K ARW 2016
3. Verklaring milieu-, sociaal en arbeidsrecht
4. Beoordelingscriteria 1 en 2: "Plan van Aanpak"
5. Bedrag onrendabele top: "Businesscase"

5.1 Gestanddoeningstermijn

In afwijking van artikel 3.33.1 van het ARW 2016 dient de geselecteerde gegadigde zijn inschrijving gestand te doen gedurende 60 dagen vanaf de dag dat de inschrijvingstermijn is verstreken. De aanbesteder stelt deze termijn om tot een zorgvuldige beoordeling van de kwaliteitsonderdelen te kunnen komen.

5.2 Inschrijvingsbiljet

De inschrijving is voorzien van een inschrijvingsbiljet met de gegevens conform art. 3.28.2 van het ARW 2016 volgens het format in bijlage 1 van deze gunningsleidraad.

5.3 Verklaring Bestuurder Omtrent Rechtmatigheid Inschrijving

De geselecteerde gegadigde voegt bij zijn inschrijving een Verklaring Bestuurder Omtrent Rechtmatigheid Inschrijving conform model K van het ARW 2016. Zie bijlage 2.

5.4 Verklaring milieu-, sociaal en arbeidsrecht

De geselecteerde gegadigde dient bij zijn inschrijvingsbiljet een verklaring conform Bijlage 3 van deze aanbestedingsleidraad toe te voegen waarin hij aangeeft dat hij bij het opstellen van zijn inschrijving rekening heeft gehouden met de verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht uit hoofde van:

a. het recht van de Europese Unie,
b. het nationale recht,
c. collectieve arbeidsovereenkomsten, en
d. uit hoofde van de in bijlage X van richtlijn 2014/24/EU vermelde bepalingen van internationaal milieu-, sociaal en arbeidsrecht.

5.5 Plan van Aanpak en Businesscase

De geselecteerde gegadigde levert een Plan van Aanpak en een businesscase. Zie paragraaf 4.1 voor de inschrijvingsvereisten.

(5)

Gemeente
Amsterdam

Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten

Voor u liggen de Algemene Inkoopvoorwaarden voor levering en diensten van de gemeente Amsterdam.

De gemeente heeft met haar algemene inkoopvoorwaarden aansluiting gezocht bij het VNG model 'Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten'.

De voorliggende set voorwaarden bestaat uit twee delen. Het eerste deel bestaat uit de Algemene Inkoopvoorwaarden voor levering en diensten, conform het VNG model. Het tweede deel is een Amsterdamse aanvulling hierop, specifiek toegeschreven naar de Amsterdamse situatie. Het betreft hier bijvoorbeeld bepalingen omtrent integriteitscreening van de Contractant.

Colofon
"Algemene Inkoopvoorwaarden voor roerende zaken en diensten van de Gemeente Amsterdam" is een uitgave van:
De Bestuursdienst, Directie Juridische Zaken

Vormgeving: Amsterdams Bureau voor Communicatie
Druk: Opmeer OBT-Opmeer, Den Haag

maart 2014

Inhoudsopgave

I	*Algemeen*	*3*
Artikel 1	Definities	
Deel I	**Leveringen en diensten**	**3**
Artikel 2	Toepasselijkheid	
Artikel 3	Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst	
II	*Uitvoering overeenkomst*	*4*
Artikel 4	Algemene verplichtingen Contractant	
Artikel 5	Algemene verplichtingen Gemeente	
Artikel 6	Kwaliteit, keuring en garantie	
Artikel 7	Geheimhouding	
Artikel 8	Intellectueel eigendom	
Artikel 9	Wijziging Overeenkomst	
Artikel 10	Uitrusting en materialen	
Artikel 11	Tijdstip van nakoming	
Artikel 12	Toerekenbare tekortkoming	
Artikel 13	Niet toerekenbare tekortkoming	
Artikel 14	Aansprakelijkheid en verzekering	
Artikel 15	Boete	
Artikel 16	Toepasselijk recht en geschillen	
III	*Financiële bepalingen*	*9*
Artikel 17	Prijzen, meerwerk en minder werk	
Artikel 18	Facturering en betaling	
IV	*Bepalingen betreffende de leveringen van goederen*	*9*
Artikel 19	Leveringen	
Artikel 20	Verpakking en transport	
Artikel 21	Overdracht van eigendom en risico	
V	*Bepalingen betreffende het verrichten van diensten*	*10*
Artikel 22	Diensten	
Artikel 23	Personeel van Contractant	
VI	*Einde overeenkomst*	*11*
Artikel 24	Opzegging	
Artikel 25	Ontbinding	
Artikel 26	Vernietiging	
Deel II	**Amsterdamse bepalingen**	**13**
Artikel 27	Integriteitsbeleid	
Artikel 28	Ontbinding van de overeenkomst	
Artikel 29	Boete	
Artikel 30	Evaluatie	

Deel I
Leveringen en diensten

I Algemeen

Artikel 1
Definities

Aflevering:
het verschaffen van het bezit van de Goederen aan de Gemeente

Contractant:
de in de Overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente

Diensten (Dienst):
de door de Contractant te verrichten werkzaamheden ten behoeve van een specifieke behoefte van de Gemeente, niet zijnde werken of leveringen

Gemeente:
de rechtspersoon gemeente Amsterdam en/of een of meer tot de rechtspersoon Gemeente Amsterdam behorende organisatieonderdelen

Goederen:
alle zaken en alle vermogensrechten in de zin van artikel 3:1 Burgerlijk Wetboek

Leveringen (Levering):
de door de Contractant op basis van de Overeenkomst ten behoeve van de Gemeente te leveren Goederen

Offerte:
een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek

Offerteaanvraag:
een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten Prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG

Overeenkomst:
al hetgeen tussen de Gemeente en de Contractant is overeengekomen, inclusief daarbij behorende bijlagen

Partijen/Partij:
de Gemeente en/of de Contractant

Personeel van Contractant:
de door de Contractant voor de uitvoering van de Overeenkomst in te schakelen personeelsleden of andere hulppersonen die krachtens de Overeenkomst onder zijn verantwoordelijkheid werkzaam zullen zijn

Prestatie:
de te verrichten Leveringen en/of Diensten

Werkdag:
kalenderdagen behoudens weekenden, algemeen erkende feestdagen in de zin van artikel 3 lid 1 Algemene termijnenwet, plaatselijke feestdagen en door de Gemeente aangewezen brugdagen

Artikel 2
Toepasselijkheid

2.1 Deze algemene inkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de Offerteaanvraag en Overeenkomsten met betrekking tot Leveringen en Diensten.

2.2 Van deze algemene inkoopvoorwaarden kan slechts worden afgeweken, indien Partijen dit uitdrukkelijk schriftelijk met elkaar zijn overeengekomen.

2.3 Indien een bepaling van deze algemene inkoopvoorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van kracht blijven en treden Partijen in overleg teneinde een nieuwe bepaling (of bepalingen) ter vervanging van de nietige of vernietigde bepaling(en) overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de nietige of vernietigde bepaling(en) in acht worden genomen.

2.4 Door het indienen van de Offerte wijst de Contractant uitdrukkelijk de toepasselijkheid van zijn algemene voorwaarden af.

Artikel 3
Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

3.1 De Gemeente kan een Offerteaanvraag intrekken of wijzigen voorzover dit mogelijk is binnen de geldende Nederlandse en Europese jurisprudentie en wet- en regelgeving. De Gemeente zal geen kosten of schade vergoeden die hiermee samenhangen, tenzij schriftelijk anders is vereengekomen.

3.2 De Offerte van de Contractant heeft een gestanddoeningstermijn van negentig dagen of zoveel langer of korter als in de Offerteaanvraag is vermeld. De gestanddoeningstermijn vangt aan op de dag waarop de inschrijvingstermijn sluit of op de dag die wordt vermeld in de Offerteaanvraag.

3.3 Een Overeenkomst komt tot stand nadat de Gemeente een expliciete schriftelijke aanvaarding van de Offerte van de Contractant per e-mail, fax of brief heeft verzonden aan de Contractant. De schriftelijke aanvaarding geldt enkel als aanvaarding, indien daaraan een besluit ten grondslag ligt als bedoeld in artikel 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet dat is genomen door of namens het college van burgemeester en wethouders en de aanvaarding ondertekend is door de burgemeester of een ander waaraan op grond van het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet de vertegenwoordiging van de Gemeente is opgedragen. Op eerste verzoek van de Contractant legt de Gemeente een kopie van dit besluit over.

3.4 Een voornemen tot gunning houdt geen aanvaarding in zoals bedoeld in het voorgaande lid of in de zin van artikel 6:217 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

3.5 Alle handelingen die de Contractant verricht voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst zijn voor rekening en risico van de Contractant.

II Uitvoering overeenkomst

Artikel 4
Algemene verplichtingen Contractant

4.1 De Contractant zal zijn verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst in nauwe samenwerking met de Gemeente nakomen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van de Contractant.

4.2 De Contractant zal de Gemeente op de hoogte houden van de uitvoering van de Overeenkomst en desgevraagd inlichtingen geven. De Contractant is onder meer, doch niet uitsluitend, verplicht om de Gemeente direct schriftelijk in te lichten over feiten en omstandigheden die kunnen leiden tot vertraging in de nakoming of waarmee in de Overeenkomst geen rekening is gehouden.

4.3 Slechts met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, kan de Contractant de uitvoering van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door derden of uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of plichten overdragen aan derden.

4.4 De Contractant garandeert ter zake van de Overeenkomst dat de Contractant of Personeel van Contractant of een met de Contractant verbonden rechtspersoon en de onder hen werkzame personen niet betrokken zijn of zijn geweest bij overleg of afspraken met andere ondernemingen op een wijze die strijdig zou kunnen zijn met bepalingen van de Mededingingswet of artikelen 101 en 102 Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, waaronder: (1) prijsvorming, (2) het afstemmen van Offerten, en/of (3) verdeling van werkzaamheden.

4.5 De Contractant vrijwaart de Gemeente voor strafrechtelijke boetes en bestuurlijke sancties (als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht, het eventuele kostenverhaal daaronder begrepen) die verband houden met de Overeenkomst en die de Contractant of de Gemeente krijgt opgelegd.

4.6 De Contractant zal bij de uitvoering van de Overeenkomst alle van toepassing zijn de voorschriften bij of krachtens de wet gesteld naleven en de overeenkomsten die de Gemeente met derden heeft gesloten, voor zover deze overeenkomsten bekend zijn bij de Contractant, in acht nemen. Indien de Contractant genoodzaakt is om contact op te nemen met derden, zal de Contractant dit eerst voorleggen aan de Gemeente.

4.7 De Contractant draagt zelf de verantwoordelijkheid om de door hem ingeschakelde derden te informeren over de afspraken die gelden tussen de Contractant en de Gemeente bij de uitvoering van de Overeenkomst.

4.8 Slechts voor zover de Contractant expliciet en schriftelijk is gemachtigd door de Gemeente zal de Contractant optreden als gemachtigde van de Gemeente. Eventuele gevolgen die door het in strijd handelen met het bepaalde in de voorgaande zin zijn ontstaan, komen voor rekening en risico van de Contractant.

Artikel 5
Algemene verplichtingen Gemeente

5.1 De Gemeente zal op verzoek van de Contractant alle inlichtingen en gegevens verstrekken voor zover die nodig zijn om de Overeenkomst naar behoren uit te voeren.

5.2 De Gemeente zal zich inspannen zoals een goed opdrachtgever betaamt en zal zich indien nodig inspannen om haar medewerking, waaronder publiekrechtelijke medewerking, te verlenen die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 6
Kwaliteit, keuring en garantie

6.1 De Contractant garandeert dat de geleverde Prestaties voldoen aan de Overeenkomst, aan de algemeen geldende normen en aan de voorschriften die bij of

krachtens wet of verdrag gelden met betrekking tot, doch niet uitsluitend, veiligheid, gezondheid en milieu.

6.2 De Gemeente is gerechtigd om de Prestaties te keuren en de Contractant verleent waar nodig zijn medewerking. Indien de Gemeente bepaalde Prestaties schriftelijk heeft goedgekeurd, vervalt het recht zoals genoemd in de voorgaande zin ten aanzien van die Prestaties.

Artikel 7
Geheimhouding

7.1 Partijen verplichten zich om al wat bij de uitvoering van de Overeenkomst ter kennis komt en waarvan het vertrouwelijke karakter bekend is of redelijkerwijs kan worden vermoed, op generlei wijze bekend te maken – inclusief via kanalen van sociale media - of voor eigen doeleinden te gebruiken, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of rechterlijke uitspraak tot bekendmaking noopt.

7.2 Partijen zullen de onder hen werkzame personen of door hen ingeschakelde derden verplichten deze geheimhoudingsplicht na te leven.

7.3 Partijen hebben het recht om in geval van overtreding van de voorgaande leden door de andere Partij en/of de voor die Partij werkzame personen en/of door die Partij ingeschakelde derden de Overeenkomst per direct op te schorten dan wel zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling te ontbinden. Elke opschorting dan wel ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.

7.4 De Contractant is verplicht om op eerste verzoek van de Gemeente Personeel van Contractant een geheimhoudingsverklaring te laten ondertekenen.

Artikel 8
Intellectueel eigendom

8.1 Alle (aanspraken op) intellectuele eigendomsrechten (IErechten) met betrekking tot enig resultaat voortvloeiende uit de Overeenkomst, berusten bij de Gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. De Contractant draagt deze (aanspraken op) IE-rechten – voor zover nodig – om niet over aan de Gemeente. De Contractant zal op eerste verzoek kosteloos meewerken aan het bewerkstelligen van de overdracht.

8.2 Onder resultaat als bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt verstaan al hetgeen in het kader van de Overeenkomst tot stand wordt gebracht ongeacht of de Contractant daarbij gebruik maakt van
enige bijdrage van de Gemeente en/of derden.

8.3 De Contractant doet voor zover mogelijk afstand van alle eventuele persoonlijkheidsrechten op in het kader van de Overeenkomst tot stand gebrachte auteursrechtelijke werken.

8.4 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, behoudt of verkrijgt de Contractant geen gebruiksrecht met betrekking tot enig resultaat van de Overeenkomst.

8.5 De Gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het auteursrecht voor met betrekking tot ieder in het kader van de Overeenkomst aan Contractant openbaar gemaakt werk. De Contractant erkent dit voorbehoud.

8.6 De Contractant garandeert dat de gekochte Goederen en toebehoren alsmede de geleverde Diensten en al hetgeen daarmee gepaard gaat of daaruit resulteert vrij zijn van alle bijzondere lasten en beperkingen die aan het vrije gebruik daarvan door de Gemeente in de weg zouden

kunnen staan, zoals octrooirechten, merkrechten, modelrechten of auteursrechten en vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden dienaangaande.

8.7 In het geval van aanspraken van derden zal de Contractant alles in het werk stellen om in overleg met de Gemeente te bewerkstelligen dat de Gemeente het ongestoorde gebruik van het geleverde zal kunnen voortzetten.

8.8 In het geval van aanspraken van derden waarvoor de hierboven genoemde vrijwaringverplichting geldt, zal de Contractant alle schade van de Gemeente vergoeden inclusief proceskosten,
waaronder tevens begrepen redelijke advocaatkosten voor het voeren van gerechtelijke procedures.

Artikel 9
Wijziging Overeenkomst

9.1 De Gemeente is bevoegd om de Overeenkomst schriftelijk te wijzigen en/of aan te vullen, na overleg met en instemming van de Contractant over de gevolgen van de wijziging of aanvulling.

9.2 In dit kader blijven Partijen binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid.

Artikel 10
Uitrusting en materialen

10.1 De Contractant zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor alle bij de uitvoering van de Overeenkomst te gebruiken - niet van de Gemeente afkomstige - materialen en uitrusting (waaronder gereedschappen), tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

10.2 De Contractant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de deugdelijkheid van de gebruikte Goederen, materialen en uitrusting en dient deze voor eigen rekening en risico te verzekeren, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 11
Tijdstip van nakoming

11.1 De Contractant is van rechtswege in verzuim nadat de fatale termijn(en) of termijnen voor de uitvoering van de desbetreffende Prestaties, zoals vermeld in de Overeenkomst, zijn verstreken en de desbetreffende Prestaties niet of niet volledig zijn uitgevoerd.

11.2 De Contractant stelt de Gemeente schriftelijk tijdig en met opgaaf van redenen in kennis van een eventuele vertraging en de maatregelen die de Contractant zal treffen om de vertraging zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 12
Toerekenbare tekortkoming

12.1 Indien één van de Partijen toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van de Overeenkomst en/of deze algemene inkoopvoorwaarden, zal de andere Partij een aangetekend schrijven verzenden aan de tekortkomende Partij, alvorens gebruik te maken van de de Partij toekomende wettelijke rechten, behoudens de gevallen waarin ingebrekestelling ingevolge het Burgerlijk Wetboek achterwege kan blijven, in welke gevallen de nalatige Partij direct in verzuim verkeert.

12.2 Ieder der Partijen is gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien de andere Partij in verzuim is geraakt, behoudens voor zover ontbinding – gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim – in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

Elke ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.

12.3 Er is geen sprake van enige toerekenbare tekortkoming zijdens de Gemeente indien en voor zover de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid noopt tot het niet verstrekken van inlichtingen en gegevens respectievelijk tot het niet verlenen van de publiekrechtelijke medewerking die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 13
Niet toerekenbare tekortkoming

13.1 De Contractant kan zich jegens de Gemeente enkel op overmacht beroepen, indien de Contractant de Gemeente zo spoedig mogelijk, onder overlegging van de bewijsstukken, schriftelijk van het beroep op overmacht in kennis stelt.

Artikel 14
Aansprakelijkheid en verzekering

14.1 De Contractant vrijwaart de Gemeente tegen eventuele aanspraken van derden terzake van schade door deze derden geleden ten gevolge van de uitvoering door de Contractant van de Overeenkomst en het gebruik of toepassing van de geleverde Goederen of Diensten van de Contractant.

14.2 De Contractant zal vanaf het aangaan van de Overeenkomst adequaat verzekerd zijn voor het uitvoeren van de Overeenkomst en zal zich adequaat verzekerd houden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst.

14.3 De Contractant zal het verzekerd bedrag en de polisvoorwaarden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst niet ten nadele van de Gemeente wijzigen, tenzij de Gemeente hiervoor haar expliciete en schriftelijke toestemming heeft gegeven.

14.4 Eventuele verzekeringen die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst en waarover de Contractant nog niet beschikt, zal de Contractant afsluiten tenminste voor de periode van de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 15
Boete

15.1 Indien een boetebepaling is overeengekomen, is deze boete zonder rechterlijke tussenkomst, ingebrekestelling of aanmaning direct opeisbaar.

15.2 De boete laat onverlet alle andere rechten of vorderingen, waaronder, doch niet uitsluitend, de vordering van de Gemeente tot nakoming en het recht op schadevergoeding.

Artikel 16
Toepasselijk recht en geschillen

16.1 Op deze algemene inkoopvoorwaarden en de Overeenkomsten, alsmede op de totstandkoming en de interpretatie, is Nederlands recht van toepassing.

16.2 De toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag (United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods) wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

16.3 Als er een geschil ontstaat met betrekking tot de Offerteaanvraag, de procedure zoals beschreven in de Offerteaanvraag, de totstandkoming van de Overeenkomst of de uitvoering van de Overeenkomst, dan is elk der Partijen gerechtigd om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de Gemeente gevestigd is.

III Financiële bepalingen

Artikel 17
Prijzen, meerwerk en minder werk

17.1 De Contractant zal de Overeenkomst uitvoeren tegen de in zijn Offerte genoemde prijzen in Euro's.

17.2 Niet redelijkerwijs in de Overeenkomst inbegrepen extra Prestaties, zijn slechts meerwerk voor zover dit uitsluitend aan de Gemeente is toe te rekenen.

17.3 Meerwerk zal door de Contractant slechts in behandeling worden genomen nadat de inhoud en het budget schriftelijk zijn overeengekomen met de Gemeente.

17.4 Verrekening van meerwerk of minder werk vindt plaats tegen maximaal de tarieven zoals opgenomen in de Offerte, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

17.5 Voor zover prijzen en tarieven van meerwerk of minder werk niet in de Offerte zijn opgenomen, verplicht de Contractant zich ertoe voor meerwerk en minder werk uitsluitend marktconforme
tarieven aan te bieden.

Artikel 18
Facturering en betaling

18.1 Op de factuur vermeldt de Contractant;
- de wettelijke vereisten waaraan de factuur moet voldoen;
- naam, adres, postcode, woonplaats, bank/ gironummer en de benodigde IBAN- en BIC-gegevens, BTW-nummer, KvK-nummer;
- het factuuradres van de Contractant;
- het totale factuurbedrag inclusief en exclusief BTW; en
- eventuele nadere eisen in overleg met de Gemeente.

18.2 De Contractant hanteert een betalingstermijn van dertig dagen na de ontvangst van de factuur of zoveel korter als overeengekomen tussen Partijen in de Overeenkomst. De Gemeente zal binnen de gehanteerde betalingstermijn de factuur van de Contractant betalen.

18.3 Indien de Goederen of Diensten niet beantwoorden aan de Overeenkomst is de Gemeente bevoegd om de betaling naar rato van de tekortkoming geheel of gedeeltelijk op te schorten.

IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen

Artikel 19
Leveringen

19.1 De Contractant levert de Goederen conform Delivered Duty Paid (DDP), volgens Incoterms 2010, zoals vastgesteld door de Internationale Kamer van Koophandel (ICC).

19.2 Tenzij schriftelijk een andere tijd of plaats is overeengekomen, geschiedt de Aflevering uitsluitend op Werkdagen tijdens de openingsuren van het gemeentehuis. De Contractant dient zijn vervoerder hiervan op de hoogte te stellen.

19.3 Indien de Gemeente de Goederen gemotiveerd afkeurt, zal de Contractant op zijn eigen kosten de Goederen ophalen.

19.4 De Goederen worden geacht te zijn goedgekeurd vanaf het moment van volledige operationele ingebruikname door de Gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen of bepaalde omstandigheden nopen tot schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.

19.5 De Contractant verleent tenminste een garantie voor de Goederen van twaalf maanden vanaf het moment dat de Gemeente de Goederen heeft goedgekeurd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Deze garantie laat onverlet de aansprakelijkheid van de Contractant.

19.6 De Contractant garandeert dat voor een periode van tenminste vijf jaar of een termijn die schriftelijk is overeengekomen na Aflevering van de Goederen, onderdelen van de Goederen kunnen worden geleverd.

19.7 De Contractant is gehouden om alle bij de Goederen behorende gebruiksaanwijzingen en productinformatie, alsmede eventuele kwaliteitskeurmerken of –certificaten, opgesteld zoveel mogelijk in de Nederlandse taal, zonder additionele kosten, aan de Gemeente ter beschikking te stellen.

19.8 De Contractant zal voor zijn rekening en risico alle voorkomende gebreken aan de geleverde Goederen na Aflevering of voltooiing binnen de door de Gemeente bij eerste aanzegging gestelde
redelijke termijn wegnemen door herstel of vervanging.

Artikel 20
Verpakking en transport

20.1 De Contractant draagt zorg voor een deugdelijke verpakking, alsmede voor een zodanige beveiliging en vervoer van de Goederen, dat deze in een goede staat de plaats van Aflevering bereiken en het lossen daar veilig kan plaatsvinden. De Contractant is verantwoordelijk voor het naleven van de Nederlandse, Europese en internationale voorschriften met betrekking tot verpakkingen.

20.2 De Contractant neemt alle verpakkingen kosteloos terug, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 21
Overdracht van eigendom en risico

21.1 De eigendom van de geleverde Goederen gaat over op het moment van Aflevering, waar nodig na eventuele installatiewerkzaamheden die daarmee gepaard gaan. Het risico gaat over op de Gemeente na acceptatie van de Goederen door de Gemeente.

21.2 De acceptatie van de Goederen zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Gemeente, na Aflevering en eventuele installatie van de Goederen. Indien de Gemeente de
Goederen niet accepteert, geeft zij gemotiveerd aan waarom de acceptatie onthouden wordt.

V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten

Artikel 22
Diensten

22.1 De Contractant zal de Diensten uitvoeren binnen de termijn en op de plaats zoals deze zijn opgenomen in de Overeenkomst.

22.2 De Contractant draagt de volledige verantwoordelijkheid voor zowel zijn eigen Prestaties, Prestaties van Personeel van Contractant alsmede Prestaties van de door de Contractant ingeschakelde derden.

22.3 Feitelijke uitvoering van de Diensten door de Contractant of daarmee gepaard gaande handelingen houdt niet in dat de Gemeente de Diensten zonder meer goedkeurt. De Gemeente behoudt zich het recht voor om eventuele verrichtte Diensten te keuren, controleren of niet goed te keuren.

22.4 De goedkeuring van de Diensten zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Gemeente. Indien de Gemeente de Diensten niet goedkeurt, geeft zij gemotiveerd aan waarom de goedkeuring onthouden wordt.

Artikel 23
Personeel van Contractant

23.1 Voor zover Diensten worden verricht ten kantore en/of in de openbare ruimte van de Gemeente, zijn de Contractant, Personeel van Contractant en de door de Contractant ingeschakelde derden gehouden de vastgestelde huisregels voor dat kantoor/gebouw en/of die openbare ruimte na te leven.

23.2 Indien gedurende de uitvoering van de Overeenkomst blijkt dat Personeel van Contractant niet functioneert in het belang van de goede uitvoering van de Overeenkomst en/ of wegens omstandigheden zijn werkzaamheden niet kan voortzetten, dan heeft de Gemeente het recht de desbetreffende persoon door de Contractant te laten vervangen.

23.3 Voor de vervanging van Personeel van Contractant is voorafgaande schriftelijke toestemming vereist van de Gemeente, tenzij directe vervanging van Personeel van Contractant noodzakelijk is. In dat laatste geval kan worden volstaan met mondelinge toestemming van de Gemeente. Uitgangspunt daarbij is dat personen beschikbaar worden gesteld die een vergelijkbare deskundigheid, opleiding en ervaring hebben (conform het vereiste in de Offerteaanvraag).

23.4 Vervanging van Personeel van Contractant wordt op een korte termijn – doch uiterlijk binnen twee weken of zoveel korter als noodzakelijk – door de Contractant voorzien. Eventuele kosten die gepaard gaan met vervanging komen voor rekening van de Contractant.

23.5 De Contractant staat ervoor in dat het Personeel van Contractant gerechtigd is om in Nederland arbeid te verrichten dan wel Diensten te verrichten.

23.6 De Contractant is verantwoordelijk voor en aansprakelijk voor de nakoming van de uit de overeenkomst voortvloeiende Verplichtingen uit de belastingwetgeving en de sociale zekerheidswetgeving, waaronder begrepen verplichtingen die verband houden met het Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV). De Contractant vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken terzake. De Contractant zal -indien wettelijk vereist dan wel door de Gemeente wordt vereist - met een G-rekening werken. Indien de Gemeente geconfronteerd wordt met een naheffing, worden deze kosten een-op-een verhaald op de Contractant.

VI Einde overeenkomst

Artikel 24
Opzegging

24.1 De Gemeente is gerechtigd de Overeenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn zoals bepaald in de Overeenkomst. Indien geen opzegtermijn in de Overeenkomst is opgenomen, kan de Gemeente de Overeenkomst opzeggen met inachtneming van een redelijke opzegtermijn, mede gelet op de duur van de Overeenkomst.

Artikel 25
Ontbinding

25.1 Ieder der Partijen heeft het recht de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien:

- artikel 4.4 algemene inkoopvoorwaarden wordt geschonden;

- de andere Partij een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon of onderneming heeft genomen;
- •de zaggenschap van de andere Partij bij een ander komt te rusten dan ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst;
- •ten aanzien van de andere Partij faillissement is aangevraagd dan wel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surséance van betaling is aangevraagd of verleend;
- de andere Partij fuseert, splitst of op enigerlei wijze (een deel van) zijn bedrijf overdraagt;
- de andere Partij in een situatie van overmacht verkeert gedurende meer dan tien dagen.

25.2 Elke ontbinding als bedoeld in lid 1 dient terstond door middel van een aangetekend schrijven te geschieden.

25.3 Ingeval van ontbinding door de Gemeente als bedoeld in lid 1 is de Gemeente geen vergoeding verschuldigd aan de Contractant voor de Prestaties die niet door Contractant zijn verricht. Eventuele aan de Contractant verrichte onverschuldigde betalingen, betaalt de Contractant terug aan de Gemeente, vermeerderd met wettelijke rente vanaf de dag waarop dit is betaald.

Artikel 26
Vernietiging

26.1 Indien één van de Partijen zich beroept op vernietiging door middel van een buitengerechtelijke verklaring, dient dit te geschieden met een aangetekend schrijven.

Deel II Amsterdamse bepalingen

Artikel 27
Integriteitsbeleid

27.1 De Gemeente kan op elk moment gedurende de looptijd van de Overeenkomst een integriteitsscreening uitvoeren waarin de integriteit van Contractant of de door Contractant ingeschakelde derden getoetst wordt. De gemeente kan, in gevallen waar de wet dit toestaat, in het kader van een integriteitsscreening advies vragen als bedoeld in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar bestuur (Wet BIBOB). Na afgifte van dit advies zal de Gemeente de Contractant hierover informeren. De Gemeente bepaalt na een integriteitsscreening vervolgens welke gevolgen zij aan het screeningsresultaat of het verkregen BIBOB-advies verbindt.

27.2 Indien het screeningsresultaat daar aanleiding toe geeft, kunnen in de overeenkomst aanvullende bewakingsmaatregelen worden opgenomen.

Artikel 28
Ontbinding van de overeenkomst wegens integriteitschending

28.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst door enkele kennisgeving aan de Contractant met onmiddellijke ingang te ontbinden of te beëindigen zonder tot enige schadevergoeding gehouden te zijn indien uit een integriteitsscreening blijkt dat Contractant zich schuldig heeft gemaakt aan integriteitsschending.

Artikel 29
Boete

29.1 Indien de Contractant zijn verplichtingen uit hoofde van de artikelen 4.4 of 7 van deze algemene voorwaarden niet nakomt, zal deze onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren ten bedrage van € 25.000,- (vijfentwintigduizend euro) voor iedere dergelijke inbreuk, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.

Artikel 30
Evaluatie

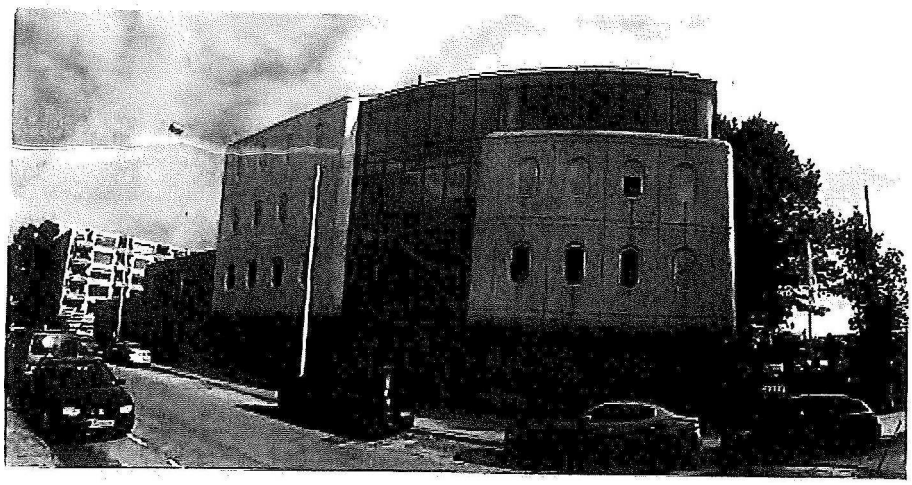
30.1 De Gemeente zal de resultaten en de overige prestaties van de Contractant (tussentijds) evalueren. In ieder geval zal er een eindevaluatie plaatsvinden en indien overeengekomen ook (een) tussenevaluatie(s). De uitkomsten van de evaluaties(s) kunnen een rol spelen bij de bepaling van de positie van de Contractant bij eventuele toekomstige opdrachten.



Gemeente
Amsterdam

7

Quickscan nulmeting



Hoogte Kadijk 401
Amsterdam

Algemene objectgegevens	
Code	
Code	Geen vastgoed bestand in vastgoedmaos
Object	
Naam	Laboratorium
Adres	Hoogte Kadijk 401
Postcode	1018 BK
Plaats	Amsterdam
Inspectiedatum	7 september 2017
Rapportdatum	12 september 2017 def.
Inspectie uitgevoerd	F. Koordes, vastgoed Amsterdam
Contactpersoon	F. Koordes, vastgoed Amsterdam
Opdrachtgever	
Naam	Mevr. J. van den Broek, portefeuillemanager Welzijn Maatschappelijke Dienstverlening en Zorg Vastgoed Amsterdam
Contactpersoon	Dhr. F. Koordes
Adres	Voormalige stadstimmertuin 4-6
Postcode	1018 ET
Plaats	Amsterdam
Postadres	Postbus 121 1000 AC Amsterdam
Mobiel	0651691364
E-mail adres	f.koordes@amsterdam.nl
Technisch	
Ligging van het object	Stedelijk
Oppervlakte	..
Bouwjaar	..
Welstand (opgevraagde gegevens databank Welstand 11 september 2017	
Ruimtelijk systeem	Binnenstad (1)
Deel ruimtelijk systeem	Centrum (1A)
Transformatiegebieden	Transformatiegebied Binnenstad
Gebied	De 17e eeuwse stadsuitbreiding (0106)
Niveau van Welstand	Beschermd welstandsniveau
Monument	Nee

Conclusie en voorstel

1. Conclusie opname

- De bouwkundige constructie van het casco kan met wat onderhoudspunten voor gevel en dak voor minstens 10 jaar veilig en onderhoudsarm worden hergebruikt.
- De W-installaties (ventilatie en verwarming incl. warmtepompen) zijn afgeschreven mede door de leeftijd en door de lange stilstand en kan daardoor niet meer worden opgestart (bacteriën en schimmels en vastgelopen motoren) etc.
- De Electrische gebruiksspecifieke installatie zal moeten worden afgehecht.
- De Electrische gebouwgebonden installatie zal moeten worden gekeurd met een NEN 3140 / NEN1010.
- De drinkwaterinstallatie is na de lange stilstand niet meer op Legionella getest/gekeurd?
- Er is geen dakbeveiling aangebracht.

2. Voorstel overdracht

De inrichting van het gebouw is volledig toegespitst op het verleden gebruik als laboratorium. De W- en gedeeltelijke E- installaties, plafonds en vloerbedekking zijn specifiek voor de functie aangebracht en aan vervanging toe. Bij hergebruik voor de voorliggende functie zal het gebouw volledig inwendig moeten worden gestript waarbij alle tussenwanden, installaties, plafonds en vloerbedekking zullen moeten worden gesloopt en de inventaris verwijderd om een nieuwe indeling mogelijk te maken.
Restrictie is dat er geen constructieve delen mogen worden gesloopt zonder toestemming van vastgoed en dat het dak niet mag worden gebruikt voor een terrasfunctie zonder dat deze is aangepast op dit nieuwe gebruik of in de omgevingsvergunning is opgenomen.
De gevelramen kunnen niet worden geopend. Er is een gedachte om de gevelramen te vervangen voor te openen ramen omdat er wooneenheden moeten worden gecreëerd en er ramen moeten zijn te openen. Hiervoor zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

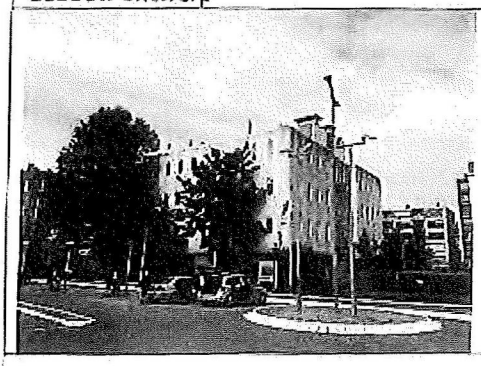
Het gebouw wordt zoals nu, in deze staat met de inrichting, bouwkundig en installatietechnisch inclusief de onderhoudssituatie én inventaris overgedragen en het Rijksvastgoedbedrijf en vastgoed Amsterdam heeft tijdens de inhuur-periode een water en winddichte verplichting voor het onderhoud.
Het gebouw mag intern volledig worden gestript en heringedeeld worden.

3. Terugname door vastgoed Amsterdam na tien jaar verhuring

Het gebouw wordt na de huurperiode schoon en volledig inwendig gestript en casco overgedragen aan vastgoed Amsterdam.

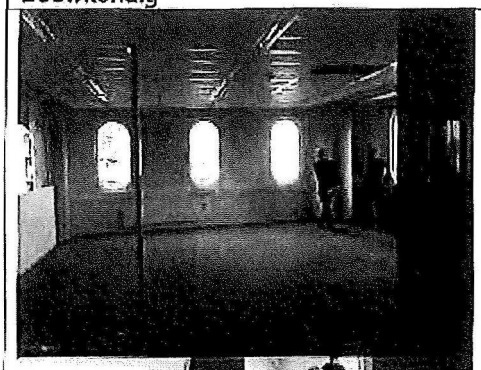
Qickscan en rapportage

Gebouw ontwerp



Het gebouw is ontworpen en gebouwd voor de functie laboratorium met kantoren en bedrijfskantine. Hiervoor zijn gebouw-gebonden installaties aangelegd en specifieke voorzieningen ten behoeve van de bestemming. Het gebouw is vanaf 29 september 20011 overgedragen aan leegstandsbeheer. Daarbij zijn nagenoeg alle installaties voor ventilatie en verwarming uitgezet en is er alleen voor de tijdelijke bewoning warm water, verwarming en electra.

Bouwkundig







Het bouwkundige casco bestaat uit een solide betonconstructie met betonnen prefab gevelelementen met gesloten rond gevormde gevelramen met isolerend glas. De isolatiewaarde van de gevelconstructie ligt tussen de 2,5 en 3,5 W/m2K.

De stabiliteit van het casco wordt gehaald uit de trappenhuizen, liftschacht en toiletruimten. Er zijn geen constructieve scheuren of misstanden waargenomen. Gevelreiniging wordt aanbevolen.

Het dak bestaat uit een geïsoleerde bitumineuze afwerking en verkeerd in een redelijke staat. De isolatiewaarde ligt tussen de 2,5 en 3,5 W/m2K). Er moet een dak-onderhoudscontract worden afgesloten

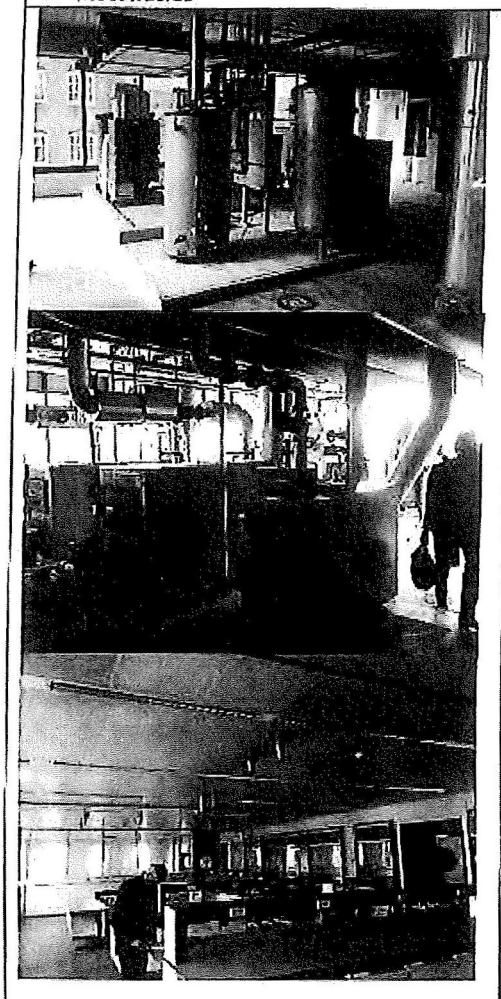
De binnenwanden zijn lichte scheidingswanden van gipskartonplaat ed. en hebben geen constructieve betekenis.

De plafonds in de voor laboratoria ingerichte ruimten zijn van aluminium geperforeerde plaat en in de overige ruimten van minerale tegels.

De vloeren zijn afgewerkt met een waterdichte gelaste marmoleum.

De sanitaire ruimten zijn eenvoudig en ingericht met lage reservoirs en vloerpotten en tegelwerk op wanden en vloeren.

W- Installaties

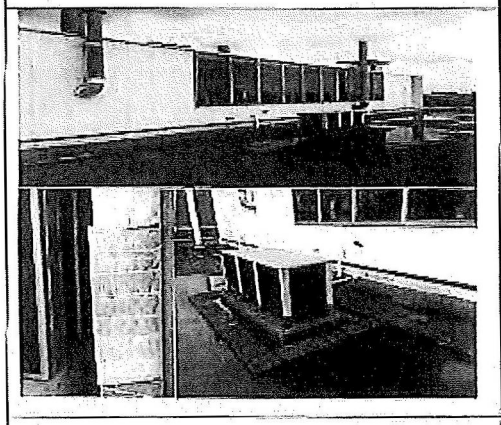


Voor de verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening is een installatie-ruimte op de eerste verdieping ingericht. Hier staan de warmwatervoorziening (boilers), compressoren en verwarmingsketels met de verdelers. Een aantal van deze onderdelen zijn afgeschakeld. Voor de tijdelijke bewoning is een boiler werkzaam.
Voor de verwarming staan verwarmingsketels opgesteld die zijn afgeschakeld. Het verwarmingssysteem is een traditioneel warmwater systeem met plaatconvectoren/radiatoren.

Er is een gebalanceerd ventilatie systeem aangebracht. Dat wil zeggen dat de gebruiksruimten met een buizensysteem gelijktijdig, afzuig- en toevoerlucht, van verse lucht worden voorzien. De gevelramen hebben hierdoor geen ventilatieroosters en kunnen niet open worden gezet. De ruimten zijn afhankelijk van het ventilatiesysteem.

Vooral in de ruimten voor de laboratoria zijn gebruiks-specifieke installaties zoals partiële plafond afzuiging aangebracht. In de laboratoria ruimten staan werktafels, zuurkasten en andere specifiek voor laboratoria aangebrachte meubels en kasten.

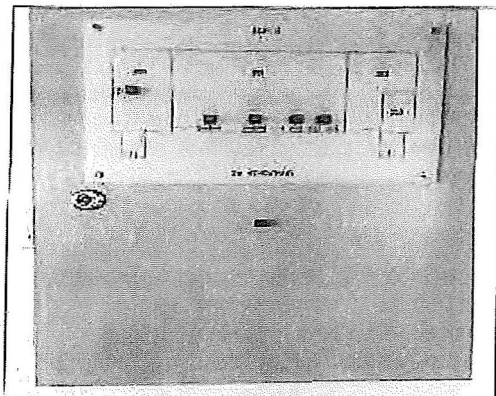
De liften zijn buiten gebruik gesteld en niet meer gekeurd sinds de leegstand.



De ventilatiekasten zijn op het dak geplaatst en beslaan ca 50% van het dakoppervlak. Bij het openen van de filtersectie is duidelijk dat de filterzakken zijn vervuild.

Verder staan er op het dak nog technische installaties en kasten en is een bliksembeveiliging opgenomen.

A. E-Installaties

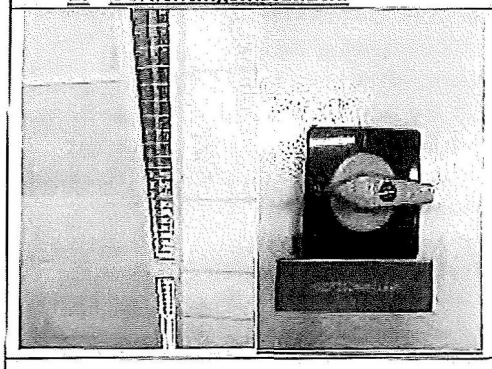


De elektrische installaties zijn op te splitsen in gebruikers specifiek en gebouw gebonden..
Voor de gebruik specifieke installaties zijn in de laboratoria schakelkasten geplaatst met de daarbij behorende voorzieningen.

De gebouw gebonden installatie is geschelden van de gebruiker specifieke installatie.

De ontruimings- en alarminstallatie is toegespitst op het voorgaande gebruik en functioneert niet meer of alleen nog partieel.

B. Verlichtingsinstallatie

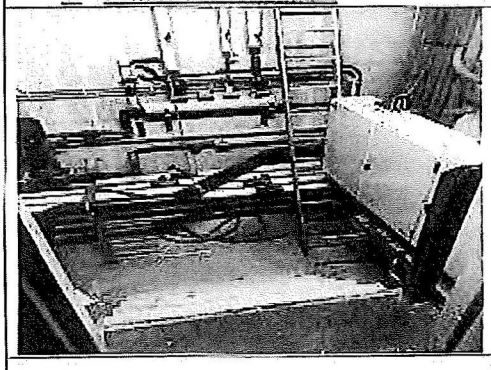


Deze bestaat uit in de systeemplafonds opgenomen TL-armaturen in lijn en in de laboratoria en kantoren met plenumfunctie.

De meeste specifieke installatiekasten zijn uitgeschakeld.

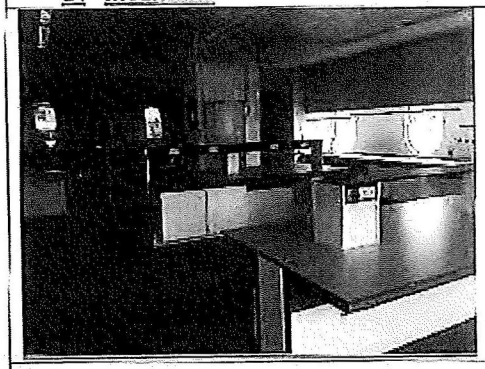
Aan de buitengevels zijn armaturen opgenomen waarvan de werking niet duidelijk is.
Een gevelarmatuur hangt los.

C. Drinkwaterinstallatie



Deze installatie staat in een aparte hiervoor gemaakte kelder waarin hydrofoorpompen en waterfilters het drinkwater verdelen.
Over de legionella situatie kan ik geen uitspraak doen.

D. Inventaris

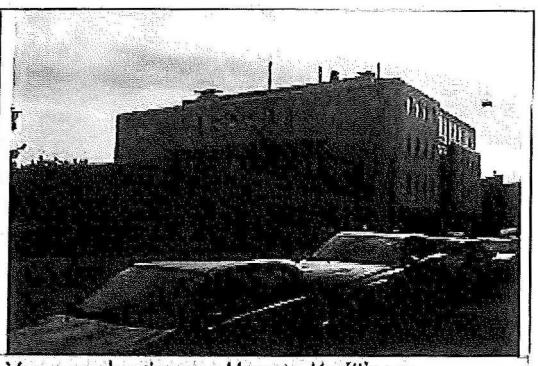


Op de verdiepingen zijn ruimten ingedeeld en voorzien van laboratoriumtafels, zuurkasten en anders specifieke inventaris en voorzieningen.
Deze zijn te zien als meubilair en stoffering.
Op de begane grond is een kantine met een bedrijfskeuken gesitueerd. Of de apparatuur nog werkt is niet duidelijk geworden.

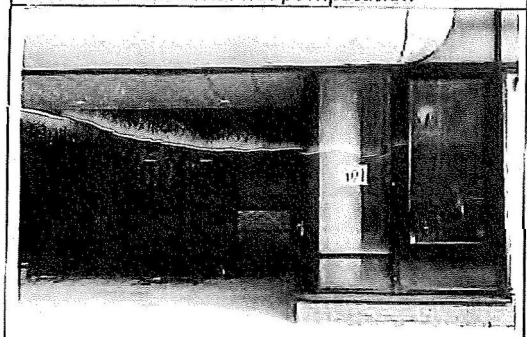
Diverse foto's



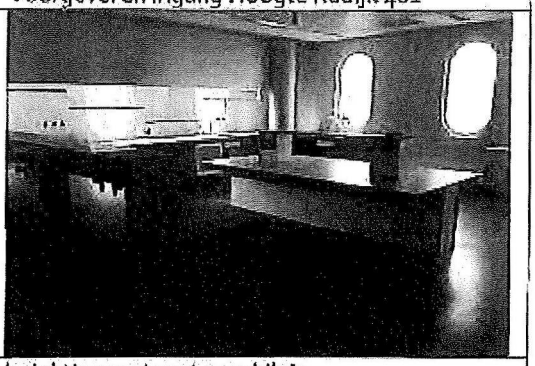
Gevelaanzicht vanaf het pompstation



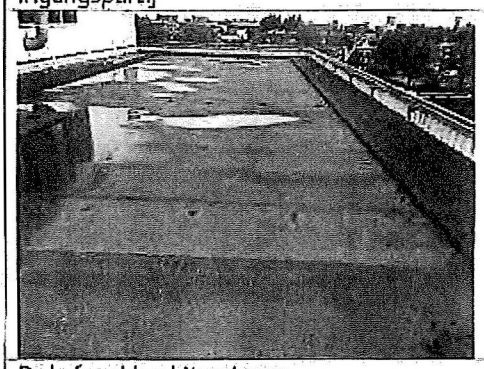
Voorgevel en ingang Hoogte Kadijk 401



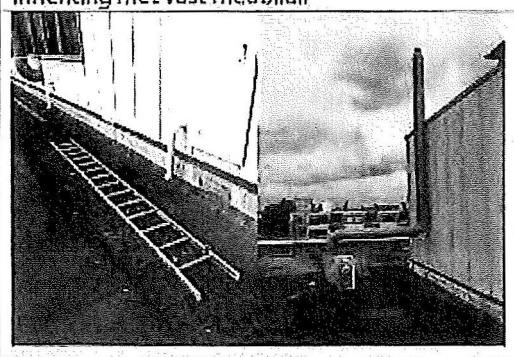
Ingangspartij



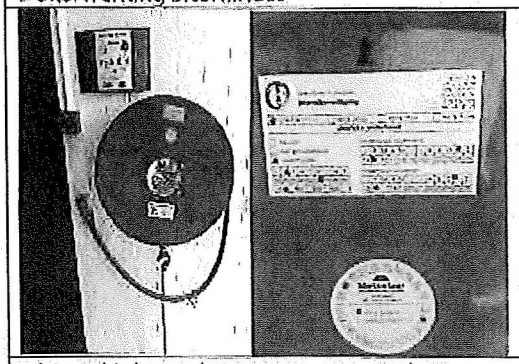
Inrichting met vast meubilair



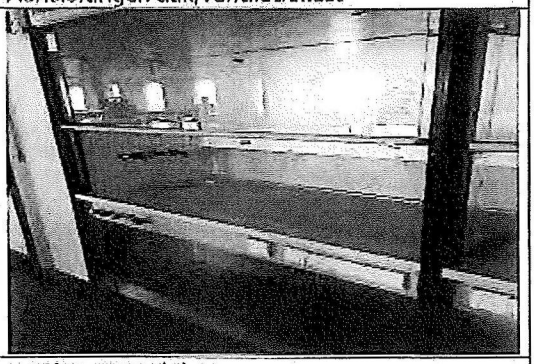
Dakafwerking bitumineus



Aansluitingen dak/ventilatiekast



Blusmiddelen en kasten moeten worden gekeurd



Inrichting/meubilair