document (1)

Gemeente Amsterdam

Definitief
7 augustus 2017

Selectieleidraad

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

Europese niet openbare procedure
Contract AI 2017-0075
Transformatie Hoogte Kadijk 401

Versiebeheer

Versie	Datum	Opmerkingen	Actie
Definitief	07-08-2017	geen	

versie 07-08-2017

Inhoud

1 Inleiding **5**
1.1 De aanbesteder en concessieverlener 5

2 Opdrachtbeschrijving **6**
2.1 Opgave 6
2.2 Projectdoelen 7
2.3 Projectlocatie 8
2.4 Rol en werkzaamheden 9
2.5 Percelen 9
2.6 Contractvorm 9
2.7 Gemeentelijke beleidsuitgangspunten 9

3 Aanbestedingsprocedure **12**
3.1 Toepasselijke regelgeving 12
3.2 Inschrijvingsfase en gunningcriteria (EMVI) 12
3.3 Correspondentie 13
3.4 Planning aanbestedingsprocedure 13
3.5 Nadere inlichtingen ten behoeve van de aanmelding 14
3.6 Motiveringen in het kader van de Aanbestedingswet 2012 14
3.7 Belangenverstrengeling 15
3.8 Mededingingswet 15
3.9 Tegemoetkoming kosten aanmelding 15
3.10 Tegenstrijdigheden 15
3.11 Klachten en geschillen over de aanbestedingsprocedure 16
3.12 Beeindiging aanbestedingsprocedure 16

4 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen **17**
4.1 Uitsluitingsgronden 17
4.2 Geschiktheidseisen 17

5 Selectie **20**
5.1 Selecteren gegadigden 20
5.2 Selectiecriteria 20
5.3 Voorwaarden indienen referentieprojecten 20
5.4 Beoordeling selectiecriteria 21
5.5 Beoordelingscommissie 22
5.6 Selecteren gegadigden 22
5.7 Bezwaartermijn selectiebeslissing 22

6 Verzoeken tot deelneming **23**
6.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA-formulier) 23
6.2 Referentiewerken 23
6.3 Beroep bekwaamheid derden 24
6.4 Aanmelden in een samenwerkingsverband 24
6.5 Bewijsmiddelen 25

Bijlage(n)

Bijlage 1 - Programma van Eisen
Bijlage 2 - Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Bijlage 3 - Modelformulier referentiewerken
Bijlage 4 - Model Verklaring derden

1 Inleiding

Het onderhavige document betreft de selectieleidraad voor het ontwerp, de tijdelijke realisatie, het onderhoud en het beheer van onzelfstandige wooneenheden t.b.v. kamergewijze verhuur aan statushouders (minimaal 50%), studenten en starters aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam in 1 perceel. 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, het onderhoud en het beheer van onzelfstandige wooneenheden ten behoeve van de huisvesting van statushouders, studenten en starters aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam.

Deze selectieleidraad is bestemd voor geïnteresseerde partijen die zich willen aanmelden voor de selectieprocedure. In deze selectieleidraad zijn opgenomen:

- de beschrijving van de uit te voeren opdracht;
- de planning van de aanbestedingsprocedure;
- de eisen waaraan de gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot inschrijving;
- de selectiemethode en de selectiecriteria;
- de gegevens die door gegadigden bij aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt;
- de overige bepalingen die van belang zijn voor het verloop van de aanbestedingsprocedure.

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 (Lead Buyer), 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.

2 Opdrachtbeschrijving

2.1 Opgave

2.1.1 Inleiding

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 voor een periode van 10 jaar ten behoeve van het huisvesten van ten minste 50% statushouders. Voor uitvoering van deze opdracht selecteert de gemeente Amsterdam middels onderhavige aanbestedingsprocedure een concessiehouder.

2.1.2 Vraagscope

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 verhuurd te worden. De andere 50 % aan studenten en starters. De concessiehouder dient gedurende de looptijd van de concessieovereenkomst jaarlijks huur (vermeerderd met de eigenaars- en gebruikerslasten) te betalen voor het pand aan de gemeente Amsterdam; de huurinkomsten 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 de woongemeenschap. 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 projectperiode 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 opdracht zorg draagt voor goed bouwheerschap en zich opstelt als een sociaal bewogen huisbaas en verhuurder, met oog voor de omgeving.

Van de concessiehouder wordt gevraagd om hier, gegeven de projectdoelstellingen, invulling aan te geven in zijn inschrijving en daarin concreet aan te geven hoe het behalen van de projectdoelstellingen (resultaten) gedurende de exploitatieperiode getoetst + gemeten kan worden. De uitkomsten van de gemeten prestaties moeten inzichtelijk worden gemaakt en aan de concessieverlener overhandigd worden. Indien dit onvoldoende wordt gedaan en/of de projectdoelstellingen onvoldoende worden gehaald kan dit gevolgen hebben voor de de door concessiehouder te ontvangen betalingen.
De inschrijving voor de gunningsfase bevat een plan van aanpak waarin alle producten en activiteiten zijn opgenomen die volgens de inschrijver nodig zijn om invulling te geven aan de projectdoelstellingen en de vraagscope. Het uitgangspunt is dat niet de aanbesteder maar de concessiehouder de expert is en daarmee de scope van zijn inschrijving (om aan de projectdoelstellingen te kunnen voldoen) het beste kan bepalen. In het bijhorende Programma van Eisen (bijlage 1) staat een toelichting op deze uitvraag met daarin opgenomen vereisten.

2.2 Projectdoelen

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

1. Opzetten en behouden van een woon 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 concessieverlener 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 woon 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*
   - *Ideeen 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 voor verdere toelichting.

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

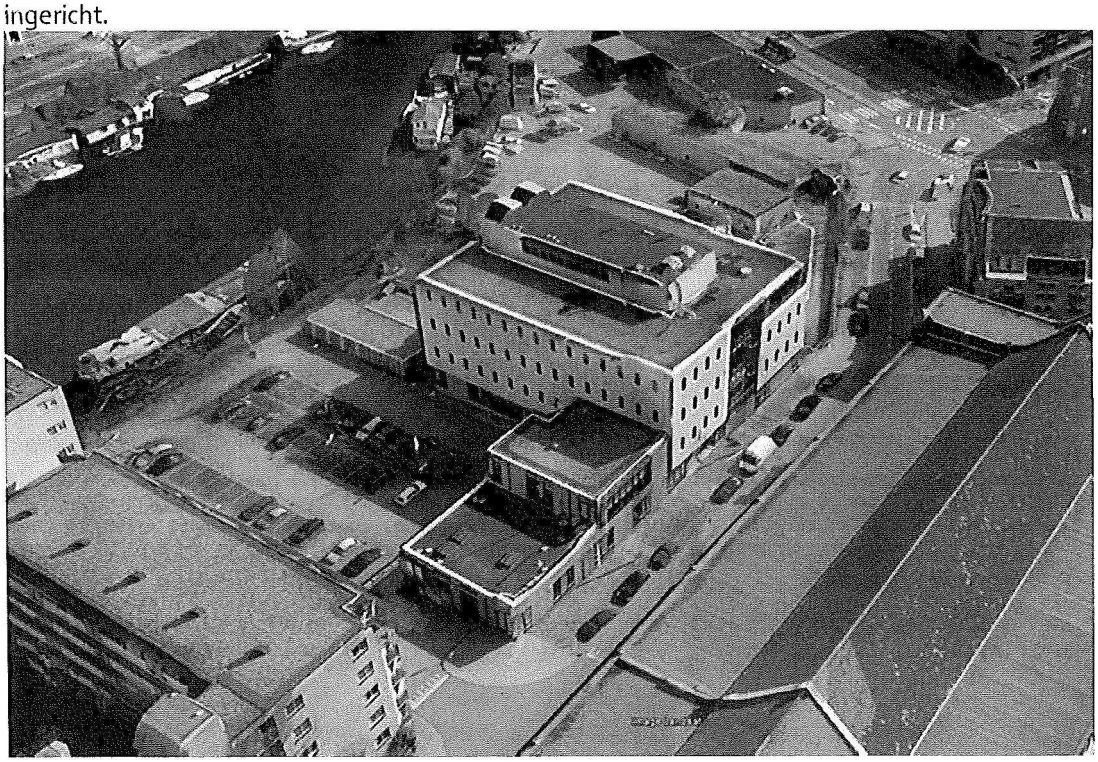
4. Het inrichten van de buitenplaats en de nabije omgeving van het gebouw in samenwerking met het stadsdeel, de bewoners en de omwonenden op een wijze dat deze maximaal bijdraagt aan het ontstaan van sociale cohesie.

5. Het minimaliseren van overlast tijdens de bouwwerkzaamheden voor omwonenden en weggebruikers. Hiertoe dient een BLVC-plan te worden opgesteld en overhandigd.

In het definitieve plan van aanpak dat in de gunningsfase moet worden overhandigd moet op bovenstaande projectdoelstellingen worden ingegaan alsmede op de wijze hoe deze doelstellingen gerealiseerd en gemeten worden.

2.3 Projectlocatie

De bijhorende buitenruimte rondom het pand behoort ook tot de kavel. De invulling van deze buitenruimte moet in gezamenlijkheid met het stadsdeel, de bewoners en omwonenden worden ingericht.



2.4 Rol en werkzaamheden

In het bijgevoegde Programma van Eisen staan de eisen en randvoorwaarden inclusief toelichting. Het Programma van Eisen maakt nadrukkelijk deel uit van de officiele aanbestedingsstukken.

2.5 Percelen

De opdracht is niet onderverdeeld in percelen.

2.6 Contractvorm

De Gemeente Amsterdam is voornemens om voor deze opdracht een concessieovereenkomst te sluiten met de concessiehouder op basis van het Nederlands recht (zie bijlage 2). De concessieovereenkomst vangt aan op de datum van ondertekening van de concessieovereenkomst en eindigt voor zover thans bekend uiterlijk op 30 november 2027.

2.7 Gemeentelijke beleidsuitgangspunten

2.7.1 Informatie over de gemeente Amsterdam als opdrachtgever

De gemeente Amsterdam opereert in een snel veranderende omgeving met een grote complexiteit. Dat vraagt om een verantwoordelijke, flexibele overheid die luistert, handelt en 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 opdrachtnemer 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. De volgende paragrafen beschrijven deze beleidsuitgangspunten in het kort. Voor meer informatie over het specifieke beleidsuitgangspunt verwijst de gemeente naar de desbetreffende website.

2.7.2 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 inschrijver 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 inschrijver in met het eventueel tussentijds screenen van de onderneming gedurende de looptijd van de overeenkomst. Tevens stemt de inschrijver 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 de inschrijver 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 inschrijver hier vooraf van op de hoogte worden gesteld. De uitkomst van de screening of het Bibob-advies kan ertoe leiden dat een inschrijver wordt uitgesloten op basis van de verplichte en/of facultatieve uitsluitingsgronden of dat extra bewakingsmaatregelen in de Overeenkomst worden opgenomen.

2.7.3 Duurzaamheid

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

2.7.4 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/ .

Inzet Social Return geschiedt op basis van overleg en in samenspraak met het Stedelijk Bureau Social Return, gemeente Amsterdam.

3 Aanbestedingsprocedure

3.1 Toepasselijke regelgeving

De aanbestedingsprocedure wordt gevoerd volgens de Europese niet openbare procedure overeenkomstig 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 Inschrijvingsfase en gunningcriteria (EMVI)

Na deze selectie/aanmeldingsfase ontvangen de geselecteerde gegadigden via TenderNed een uitnodiging tot inschrijving. Bij de uitnodiging tot inschrijving behoren de volgende aanbestedingsdocumenten:
- Selectieleidraad inclusief bijlagen
- Nota van Inlichtingen selectiefase
- Gunningsleidraad inclusief bijlagen
- Programma van Eisen inclusief bijlagen (tevens bijlage bij onderhavige Selectieleidraad)

De economisch meest voordelige inschrijving zal worden vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding. Er wordt gegegund op waarde. De gegadigden kunnen zich onderscheiden op de volgende kwalitatieve aspecten (die zijn gebaseerd op de eerder hierboven genoemde doelstellingen):

1. Opzetten en handhaven wooncommunity mede in samenhang met de omgeving
2. Realiseren optimale woonomgeving
3. Zo spoedig mogelijk huisvesten van statushouders en de andere bewoners
4. Inrichten van buitenplaats
5. Minimaliseren van overlast voor de omgeving tijdens verbouw

Wij vragen een Plan van Aanpak aan de inschrijvers waarin zij hun plannen toelichten. Het plan van aanpak bevat een samenvatting van het ontwerp plan (incl grove schets indeling & aantallen), beheerplan, sociaalplan, verhuurplan, de planning en een risico-analyse.

De beoordeling van de inschrijving geschiedt op drie onderdelen die in de inschrijvingsleidraad nader worden uitgewerkt:

- De kwaliteit van het fysieke ontwerp, de verbouwing en de daarbij behorende planning. Dit onderdeel telt mee voor 40 %
- De kwaliteit van het sociaal beheer, de verhuur en de sociale cohesie. Dit onderdeel telt mee voor 40%
- De hoogte van een mogelijke onrendabele top financiering. Dit onderdeel telt mee voor 20% *

*Mogelijk is sprake van een onrendabele top waarbij de businesscase op zichzelf te weinig rendabel is. In dat geval zal de gemeente Amsterdam een vergoeding ter beschikking stellen tijdens de concessiefase om dit te compenseren. De hoogte van de onrendabele top zal worden gebaseerd op de hoogte van de winnende bieding. In de inschrijvingsfase moeten de inschrijvers daarom ook een business-case met onderbouwing insturen. Hoe kleiner de onrendabele top, hoe meer aftrek een inschrijver krijgt.

3.3 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 gegadigden bij aanbesteder indienen in de Nederlandse taal zijn gesteld.

Het is gegadigden niet toegestaan om op andere dan de in deze selectieleidraad beschreven wijze met medewerkers van de aanbesteder en betrokkenen van of namens de aanbesteder over het project te communiceren anders dan na schriftelijke toestemming van de aanbesteder. Gegadigden dienen verzoeken tot het verlenen van deze schriftelijke toestemming als verzoek om inlichtingen bij de aanbesteder in. Gegadigden die handelen in strijd met het bepaalde in deze paragraaf kunnen worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

3.4 Planning aanbestedingsprocedure

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

Onderdeel	*Datum / tijdstip*
Aanmeldingsfase	
Publicatie aankondiging	Zie tenderned
Schouw*	**7 september 2017, om 11.00 uur**
Uiterste datum indienen verzoek nadere inlichtingen ten behoeve van de aanmelding	12 september 2017
Publicatie laatste nota van inlichtingen aanmeldingsfase	20 september 2017
Termijn tot het indienen van verzoek tot deelneming	02 oktober 2017 14.00
Uiterlijke bekendmaking resultaat beoordeling aanmeldingen	12 oktober 2017
Bezwaartermijn selectiebesluit	19 oktober 2017
Inschrijvingsfase	
Uitnodiging tot inschrijving	Vanaf 13 oktober 2017 (indicatief)
Termijn tot indienen inschrijving	21 november 2017
Interviews	22 november 2017
Gunning	18 december 2017

* De schouw biedt de mogelijkheid (eenmalig) om het pand te bekijken. Aanmelden kan via Tenderned. U kunt tijdens de schouw geen inhoudelijke vragen stellen, deze kunt u indienen bij de nadere toelichting en worden via de Nota van Inlichtingen beantwoord.

3.5 Nadere inlichtingen ten behoeve van de aanmelding

Gegadigden hebben de mogelijkheid tot het verkrijgen van nadere inlichtingen over de aankondiging en de voor de aanmelding relevante stukken. Verzoeken tot inlichtingen kunnen uitsluitend tot de datum zoals vermeld in paragraaf 3.4 via de daarvoor bedoelde module in TenderNed worden ingediend.

De verzoeken zullen geanonimiseerd worden beantwoord in één of meerdere nota('s) van inlichtingen aanmeldingsfase.

3.6 Motiveringen in het kader van de Aanbestedingswet 2012

Niet van toepassing

3.7 Belangenverstrengeling

De aanbesteder kan een 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 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 gegadigde een dergelijke betrokkenheid hebben of hadden.

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

3.8 Mededingingswet

De aanbesteder maakt de 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 gegadigden, waarvan de aanbesteder vermoedt dat zij ten behoeve van het werk een combinatieovereenkomst 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 gegadigden uit te sluiten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

3.9 Tegemoetkoming kosten aanmelding

De aanbesteder zal op geen enkele wijze kosten vergoeden welke door gegadigden worden gemaakt in verband met de aanmeldingsfase.

3.10 Tegenstrijdigheden

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

3.11 Klachten en geschillen 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 Beeindiging aanbestedingsprocedure

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

4 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

De aanbesteder zal de gegadigden die een verzoek tot deelneming indienen beoordelen op basis van in dit hoofdstuk beschreven uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. De gegadigde dient aan de in dit hoofdstuk gestelde eisen te voldoen.

Indien op enig moment blijkt dat een gegadigde onjuiste informatie heeft verschaft of naar het oordeel van de aanbesteder handelt in strijd met de wet- en regelgeving of voorschriften en eisen als gesteld in de aanbestedingsdocumenten, kan die gegadigde worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

4.1 Uitsluitingsgronden

Voor de uitsluitingsgronden die gelden bij deze procedure wordt verwezen naar paragraaf 3.13 van het ARW 2016 en deel III van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 1). Indien de gegadigde niet kan aantonen dat de uitsluitingsgronden als bedoeld in paragraaf 3.13 van het ARW 2016 en het Uniform Europees Aanbestedingsdocument niet op hem, noch op de derde(n) waar hij een beroep op doet, van toepassing zijn, kan hij worden uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

4.2 Geschiktheidseisen

Gegadigden dient aan te tonen dat hij aan de in paragraaf 4.2.1 t/m 4.2.4 gestelde geschiktheidseisen voldoet.

4.2.1 Financieel-economische draagkracht

Met betrekking tot de financiële en economische draagkracht worden geen geschiktheidseisen gesteld.

4.2.2 Technische bekwaamheid; kwaliteitsborging

Het is een minimumvereiste dat Inschrijver(combinatie) of zijn uitvoerende partij (onderaannemer) tijdens deze aanbestedingsprocedure en gedurende de uitvoering van de opdrachten (minimaal tot opleveringsdatum) in het bezit is van de geldige kwaliteits- en veiligheidscertificaten: (zie ook artikel 3.4.2. van ARW 2016) zoals

- Een VCA**- certificaat met de scope van activiteiten van het werk.

- SC 530 (benodigd voor asbest gerelateerde werkzaamheden)
- BRL6000-00/AB/03/05/08 (benodigd voor installatietechnische werkzaamheden)

In het geval dat afzonderlijke certificaten worden overlegd moeten deze certificaten gezamenlijk overeenkomen met de aard van het werk.De (onder)aannemer die de daadwerkelijke werkzaamheden uitvoert beschikt over de relevante certificaten.

De opdrachtnemer levert op verzoek van de concessieverlener een kopie van de certificaten als bewijsmiddel van de bovengenoemde geschiktheidseisen.

4.2.3 Technische bekwaamheid; kerncompetenties

Met betrekking tot technische bekwaamheid worden de volgende geschiktheidseisen gesteld:

1. Ervaring met het bouwtechnisch transformeren naar woningbouw van minimaal 2.000 m2 BVO
2. Ervaring met de verhuur en het technisch beheer van minimaal 40 woningen/eenheden
3. Ervaring met het toepassen van een sociaal beheer conceptin een complex met minimaal 40 woningen/eenheden

De competenties dienen aangetoond te worden met referentieprojecten van gegadigde. De bovenstaande competenties zijn tot volle tevredenheid van de concessieverlener uitgevoerd. Referenties mogen voor meerdere competenties worden opgevoerd.

Bewijs: De opgave van de referentieprojecten (projectgegevens, beschrijving dienstverlening, contactgegevens concessieverlener, etc) dient bij aanmelding te worden ingediend (zie hoofdstuk 6), inclusief een tevredenheidsverklaring van de concessieverlener of anders relevante betrokkenen.

4.2.4 Beroepsbekwaamheid

De gegadigde dient ingeschreven te zijn in een beroepsregister of handelsregister, in overeenstemming met de wetgeving van het land van de gegadigde.

Bij aanmelding dient gegadigde een kopie van het bewijs van inschrijving in te dienen naast het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

Indien de gegadigde een samenwerkingsverband betreft dienen alle deelnemers van het samenwerkingsverband een kopie van het bewijs van inschrijving in te dienen naast het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

5 Selectie

Indien op basis van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen sprake is van meer dan vijf gegadigden die in aanmerking komen voor de inschrijvingsfase, zal de aanbesteder het aantal gegadigden terugbrengen naar vijf. De selectie vindt plaats aan de hand van een ranking die hieronder wordt toegelicht.

5.1 Selecteren gegadigden

Om de relevantie per selectiecriterium te kunnen beoordelen, wordt de relevantie van de ervaring van de desbetreffende gegadigde achtereenvolgens vergeleken met de relevantie van de ervaring van de andere gegadigden. Daarbij scoort een gegadigde hoger, naarmate zijn ervaring ten opzichte van dit project relevanter is voor het werk. Deze vergelijking tussen alle gegadigden wordt uitgevoerd per subcriteria genoemd in paragraaf 5.2. van deze selectieleidraad.
Voor iedere gegadigde die in aanmerking komt voor een uitnodiging wordt met behulp van de gegevens verstrekt door de gegadigde een eindscore bepaald conform het bepaalde in paragraaf 5.4 van deze selectieleidraad.

5.2 Selectiecriteria

Om tot een score te komen voor de relevantie van de ervaring van een gegadigde, wordt de ervaring van de betreffende gegadigde achtereenvolgens op onderstaande selectiecriteria beoordeeld:

A. Dit criterium telt 2 x mee: De mate waarin het bedrijf aantoonbare en succesvolle ervaring heeft met het tot stand brengen van sociale cohesie in een woonproject met verschillende doelgroepen.

B. Dit criterium telt 1 x mee: De mate waarin het bedrijf aantoonbare en succesvolle ervaring heeft met omgevingscommunicatie met verschillende stakeholders.

Voor beide criteria geldt dat met een tevredenheidsverklaring dan wel op andere wijze moet worden aangetoond dat aan bovenstaande criteria wordt voldaan.

5.3 Voorwaarden indienen referentieprojecten

Voorwaarden van de referentieprojecten geschikheidseisen en selectiecriteria:

1. De gegadigde wordt verzocht **maximaal één referentiewerk per geschikheidseis / selectiecriterium** in te dienen. Hierbij dient voor elk referentieproject het format volgens bijlage 2 te worden gehanteerd.
2. Het is toegestaan een referentieproject in de beoordeling van meerdere geschiktheidseisen /selectiecriteria mee te laten nemen, mits dit duidelijk door gegadigde is aangegeven. Op het modelformulier dient de gegadigde aan te geven op welke selectiecriterium het referentiewerk betrekking heeft.

5.4 Beoordeling selectiecriteria

Bij elke vergelijking van de ervaring van een gegadigde (in onderstaand voorbeeld 'gegadigde A') met een andere gegadigde (in onderstaand voorbeeld 'gegadigde B') kan aan de ervaring van gegadigde A een score van 4, 2 of 0 worden toegekend aan de hand van de volgende scoringstabel:

Scoringstabel	Score	A (2 x)	B (1 x)
De ervaring van de Gegadigde A is MEER relevant dan de ervaring van de Gegadigde B.	2		
De ervaring van de Gegadigde A is IN GELIJKE MATE relevant als de ervaring van de Gegadigde B.	1		
De ervaring van de Gegadigde A is MINDER relevant dan de ervaring van de Gegadigde B.	0		

De score van gegadigde A ten opzichte van gegadigde B wordt opgenomen in de onderstaande tabel. Gegadigde B krijgt uiteraard een omgekeerd evenredige score ten opzichte van gegadigde A, waarbij een 2 correspondeert met een 0 en een 1 met een 1. Daarna wordt voor het desbetreffende criterium de relevantie beoordeeld van de ervaring van gegadigde A ten opzichte van de ervaring van gegadigden C, D, E, etc. en vervolgens die van B ten opzichte van C, D, E, etc.

Criterium 'n' Nadere Selectie	Gegadigde A	Gegadigde B	Gegadigde C	Gegadigde D	Gegadigde E	Gegadigde F	Gegadigde G	Score
Gegadigde A								0
Gegadigde B								0
Gegadigde C								0
Gegadigde D								0
Gegadigde E								0
Gegadigde F								0
Gegadigde G								0

voorbeeld

De scores van een gegadigde per selectiecriterium worden bij elkaar opgeteld om een totaalscore te verkrijgen, waarna de totaalscores per criterium van de gegadigde bij elkaar worden opgeteld om een eindscore te verkrijgen.

5.5 Beoordelingscommissie

De beoordeling van de referenties op basis van de selectiecriteria geschiedt op objectieve wijze door een beoordelingscommissie bestaande uit 5 vertegenwoordigers van de Gemeente Amsterdam.

5.6 Selecteren gegadigden

De vijf gegadigden met de hoogste eindscores worden uitgenodigd om deel te nemen aan de inschrijvingenfase. Indien gegadigden een gelijk aantal punten scoren en het daardoor niet mogelijk is de vijf gegadigden met het hoogste aantal punten te bepalen, wordt de rangorde bepaald op basis van het aantal behaalde punten voor criterium A. Is de score dan nog gelijk dan wordt de rangorde bepaald op basis van het aantal behaalde punten voor criterium B. Is de score dan nog gelijk dan wordt de rangorde bepaald op basis van het aantal behaalde punten voor criterium C. Is de score nog steeds gelijk dan wordt de rangorde bepaald door loting.

In het geval één of meerdere geselecteerde gegadigden zich in de inschrijvingenfase terugtrekken, kan de concessieverlener besluiten om één of meerdere gegadigden die in eerste instantie niet geselecteerd zijn uit te nodigen een inschrijving te doen. Voorwaarde is dat de desbetreffende gegadigde op het moment van uitnodiging de toets op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen kan doorstaan. De aanbesteder hanteert in dit geval de rangschikking die tot stand komt naar aanleiding van de behaalde eindscore.

5.7 Bezwaartermijn selectiebeslissing

Nadat alle aanmeldingen zijn beoordeeld en de geselecteerde gedigden zijn bepaald volgt de selectiebeslissing. De selectiebeslissing wordt via TenderNed bekend gemaakt. De datum van verzending via TenderNed geldt als datum van de selectiebeslissing. Tegen deze selectiebeslissing kan gedurende 7 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 gegadigde niet binnen 7 kalenderdagen na verzending van de mededeling van de selectiebeslissing daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende 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 inschrijvingsfase.

6 Verzoeken tot deelneming

Met het indienen van een verzoek tot deelneming verklaart de gegadigde zich onvoorwaardelijk akkoord met (de opzet van) de in deze selectieleidraad beschreven aanbestedingsprocedure.

Het verzoek tot deelneming dient uiterlijk op de datum en tot het tijdstip zoals vermeld in paragraaf 3.4 via TenderNed te worden ingediend. Het tijdstip geldt als uiterste tijdstip. Verzoeken die niet uiterlijk op dit tijdstip door de aanbesteder zijn ontvangen of per (aangetekende) post, fax, e-mail of andere wijze worden ingediend zullen door de aanbesteder niet in behandeling worden genomen.

De gegadigde moet bij zijn verzoek tot deelneming de navolgende gegevens met betrekking tot de gegadigde zelf en van elke (rechts)personen binnen het samenwerkingsverband (indien van toepassing) toevoegen:

1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 2);
2. Referentiewerken, inclusief tevredenheidsverklaring (bijlage 3);
3. Verklaring(en) beschikbaarheid bekwaamheden derden (bijlage 4, indien van toepassing);

6.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA-formulier)

Ten bewijze van het zich niet voordoen van enige uitsluitingsgrond dient de gegadigde het Uniforme Europese Aanbestedingsdocument (bijlage 2) volledig in te vullen en te voorzien van handtekening van de vertegenwoordigingsbevoegde persoon.

Indien van toepassing dient elke (rechts)persoon binnen het samenwerkingsverband evenals de rechtspersonen waarop de gegadigde een beroep op de bekwaamheid doet (conform Deel II afdeling C) een afzonderlijk UEA-formulier in te dienen. Rechtspersonen bij wie de gegadigde beoogd om delen van de opdracht onder te brengen maar geen beroep op diens bekwaamheid wordt gedaan dienen te worden vermeld onder Deel II afdeling D.

6.2 Referentiewerken

De gegadigde wordt verzocht voor elke kerncompetentie bij de betreffende geschiktheidseis maximaal één referentiewerk volgens het modelformulier referentiewerken (bijlage 3) in te dienen, vergezeld van een tevredenheidsverklaring van de concessieverlener. Op het modelformulier dient de gegadigde aan te geven op welke geschiktheidseis(en) (kerncompetentie(s)) het referentiewerk betrekking heeft.

Gegadigden mogen tevens maximaal één referentieopdracht(en) per selectiecriterium indienen conform het modelformulier referentiewerken (bijlage 3), waarbij de gegadigde aangeeft op welk selectiecriterium deze van toepassing is. Het is toegestaan één referentieopdracht in de beoordeling van meerdere selectiecriteria mee te laten nemen.

Het is toegestaan een referentieopdracht, opgevoerd voor het aantonen van technische bekwaamheid onder de gestelde geschiktheidseisen, ook in het kader van de nadere selectie op te voeren. De gegadigde kan bij zijn aanvraag tot deelneming maximaal 6 referentiewerken indienen.

Een onderneming (een gegadigde, een deelnemer van het samenwerkingsverband of een derde) kan zich slechts beroepen op de (in samenwerkingsverband) opgedane ervaring indien de onderneming de werkzaamheden waarop de technische bekwaamheid berust daadwerkelijk zelf heeft verricht. De aanbesteder behoudt zich het recht voor de deugdelijkheid van de opgegeven referenties te verifiëren. De gegadigde is verplicht hieraan zijn medewerking te verlenen.

6.3 Beroep bekwaamheid derden

Indien een gegadigde een beroep doet op de bekwaamheid van één of meer derde(n) dient hij bij aanmelding aan te tonen dat en hoe hij daadwerkelijk over de ervaring van die derde(n) zal (kunnen) beschikken. Hiertoe tekent de betreffende derde de bijgevoegde modelverklaring beschikbaarheid onderaannemer (bijlage 4). Het wijzigen en/ of afstoten van een door gegadigde bij het werk in te zetten derde tijdens de uitvoering van de opdracht is uitsluitend toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessieverlener.

De gegadigde en derde(n) waarop een beroep wordt gedaan zijn gehouden om aan de verklaringen te blijven voldoen gedurende de gehele aanbesteding. Indien – gaande de aanbesteding – een uitsluitingsgrond op een gegadigde of derde(n) waarop een beroep is gedaan van toepassing wordt, moet die gegadigde dat feit onverwijld schriftelijk mededelen aan de aanbesteder.

6.4 Aanmelden in een samenwerkingsverband

(Rechts)personen mogen zich slechts eenmaal – al dan niet in een samenwerkingsverband met andere (rechtspersonen) – als gegadigde aanmelden, tenzij zij na een daartoe strekkend verzoek van de aanbesteder kunnen aantonen dat de mededinging niet is of zal worden beïnvloed door het meer dan eenmaal aan te melden van de betreffende (rechts)persoon. Voor de toepassing van deze bepaling worden in elk geval (rechts)personen die voldoen aan de onderstaande voorwaarden als één (rechts)persoon beschouwd:

a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 24a boek 2 Burgerlijk Wetboek; of

b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 24b boek 2 Burgerlijk Wetboek; of
c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

6.5 Bewijsmiddelen

De termijn waarbinnen bewijsmiddelen als bedoeld in de artikelen 3.13.6 en 3.13.9 van het ARW 2016 uiterlijk door de aanbesteder moeten zijn ontvangen bedraagt 5 werkdagen, te rekenen vanaf de verzenddatum van het verzoek tot het indienen van de bewijsmiddelen, te weten:

- De gegadigde levert op verzoek van de aanbesteder een kopie van de certificaten op basis van de norm ISO 9001;
- De solvabiliteit dient op verzoek van de aanbesteder aangetoond te worden door het overleggen van de door een onafhankelijk accountant goedgekeurde balans van het jaar 2015, of een ander door een onafhankelijk accountant goedgekeurd financieel bedrijfsoverzicht van datzelfde jaar;
- Een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet ouder is dan 6 maanden;
- Een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet ouder is dan 2 jaar;
- Een verklaring van de belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet ouder is dan 6 maanden;

Bovenstaande opsomming is niet limitatief.

Gemeente Amsterdam

7 augustus 2017

Selectieleidraad

Europese niet openbare procedure
Contract Al 2017-075;
Transformatie Hoogtekadijk 401

Programma Van Eisen

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

Versie 07-08-2017

Dit Programma van Eisen maakt onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten t.b.v. de uitvraag: 'Selectieleidraad ontwerp, tijdelijke realisatie, onderhoud en beheer onzelfstandige wooneenheden t.b.v. huisvesting statushouders, studenten en starters' en is een toelichting en aanvulling op de uitvraag en de scope uit de leidraad.

1. Algemene informatie en eisen

1.1 BVO en Afbakening kavel en buitenruimte

Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak (BVO) van 4.667 m2. De kavel is 3.761 m2 groot met onder meer 40 parkeerplaatsen en een opslagruimte van 69 m2 BVO

1.1.2 Gemeenschappelijke binnenruimte en buitenruimte:

In het gebouw dient minimaal 1 bijeenkomst ruimte te zijn van minimaal 100m2 voor het organiseren van gemeenschappelijke niet commerciële bijeenkomsten/activiteiten[1] met een maatschappelijk karakter. De ruimte dient toegankelijk te zijn voor zowel bewoners als omwonenden. Het gebruik van deze binnenruimte moet ook kunnen worden ingezet voor onderlinge ontmoetingen maar ook voor ontmoetingen met, voor en door de buurt.

Daarnaast is van belang dat de buitenruimte goed benut wordt voor het organiseren van gemeenschappelijke activiteiten (zie voetnoot 1 voor definitie), en dat de bewoners, omwonenden en het stadsdeel betrokken worden bij de invulling. Samen met de nieuwe bewoners, het stadsdeel en de buurt moet een inrichtingsplan voor de totale buitenruimte, dus inclusief het parkeerterrein, gemaakt te worden. Het stadsdeel neemt hierin de regie. De nieuwe inrichting moet bijdragen aan de sociale cohesie tussen de nieuwe bewoners en tussen de nieuwe bewoners en de buurt. Vanuit de buurt zijn diverse ideeën aangedragen voor de inrichting van het buitenterrein zoals tuinieren/stadslandbouw en spel- en sportvoorzieningen.

De parkeerplaatsen worden bij voorkeur anders ingevuld dan als parkeerplaats (zie boven). Het verhuren van de bijhorende parkeerplekken op de kavel aan bewoners/bezoekers mag niet, tenzij in overleg met en toestemming van stadsdeel Centrum anders wordt besloten.

---

[1] Commerciële activiteiten met als oogmerk het maken van winst. Kostendekkend werken zoals maatschappelijk georiënteerde activiteiten vallen hier niet onder en zijn toegestaan.

Restricties
Er mag niet bijgebouwd worden op de kavel en eventuele wijzigingen van de bestaande situatie dienen overlegd te worden met het stadsdeel Centrum en de Afdeling Vastgoed van de gemeente Amsterdam.

1.2 Planning en vergunningen

De concessiehouder zorgt voor het tijdig gereed hebben van de getransformeerde wooneenheden uiterlijk 6 maanden na verlening omgevingsvergunning.
De transformatie naar de nieuwe gebruiksfunctie wonen voor dit pand dient te voldoen aan alle geldende wetgeving, waaronder het Bouwbesluit 2012.

Concessiehouder is verantwoordelijk voor het indienen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen die nodig zijn om het gebouw te transformeren gedurende de periode van concessieverlening. Opdrachtgever draagt zorg voor de wijziging op het bestemmingsplan naar de bestemming wonen.

1.3 Contracten

Het aangaan van de concessieovereenkomst is voorwaardelijk voor de totstandkoming van de overeenkomst. In de concessie overeenkomst is een betaling/termijn schema opgenomen waarin toets en acceptatiemomenten worden ingesteld en beschreven, onder meer voordat betaling van termijnbedragen door opdrachtgever zal plaatsvinden. Mede van belang hierbij is het overhandigen van een beheer/verhuurplan en de manier waarop de prestaties worden gemeten, en of de prestaties voldoen aan de gestelde projectdoelstellingen.

1.4 Parkeren

Er wordt een nul-plafond in de omgeving ingesteld voor parkeren waarmee bewoners van pand Hoogte Kadijk 401 niet in aanmerkingen komen voor een straatparkeervergunning. De concessiehouder kan in overleg met stadsdeel Centrum een aantal parkeerplaatsen op het terrein ter beschikking stellen.

1.5 Verbouwing

Wijzigingen aan de gevel zijn in het geheel niet toegestaan. Ook de werkzaamheden aan de ramen mogen niet leiden tot wijzigingen aan de gevel.
De buurt moet tijdens de werkzaamheden goed bereikbaar, leefbaar en veilig zijn, dit is een taak van de opdrachtnemer. Hier moet ook over worden gecommuniceerd door de concessiehouder naar de buurt (i.c.m. een BLVC-plan) en in afstemming met het stadsdeel. Concessieverlener wordt gevraagd om na te denken over de mogelijke betrokkenheid van bewoners bij de verbouwing.

1.6 Nulmeting

Aan de hand van een nulmeting moet worden voldaan aan de door het Rijk en de gemeente Amsterdam gestelde eisen voor de oplevering van het pand na het aflopen van de concessieperiode. Dit wordt vastgelegd in de concessieovereenkomst. Uitgangspunt is oplevering in huidige staat.

2. Functionele eisen wooneenheid en woonunit

2.1 Wooneenheid + woonunit

De vraag betreft de realisatie van minimaal 100 en maximaal 120 onzelfstandige wooneenheden, waarvan 50% van de af te sluiten huurcontracten bestemd is voor statushouders. Per verhuurde wooneenheid geldt dat er 1 contract afgesloten mag worden met 1 persoon. Er dient een menging plaats te vinden van statushouders en overige bewoners, zowel binnen het pand als binnen de gedeelde woonunit. Binnen het pand dient een menging van mannen en vrouwen plaats te vinden. Per woonunit moet een even aantal bewoners worden gehuisvest met een maximum van 10 waarvan de helft statushouder is.

2.2 Functionele eisen

Woonunit:

Per woonunit dienen keukenblok(ken) aanwezig te zijn welke voldoende zijn voor het aantal bewoners van de woonunit met o.a. een spoelbak (warm\koud water mengkraan) met aanrecht van voldoende afmeting met aansluitvoorzieningen voor onder andere elektrisch kooktoestel(len) en koelkast(en) en minimaal nog 2x2 contactpunten (voor keukenapparatuur en verlichting van de gezamenlijke ruimte). Voldoende ruimte voor gelegenheid tot zitten gelijk aan het aantal bewoners die gebruik maken van deze voorziening.

Door de opdrachtnemer te verstrekken voorzieningen:

- Per woonunit een elektrische kookvoorziening(en)
- Per woonunit energiezuinige koelkast(en), elke bewoner heeft beschikking over een eigen plank in een koelkast . Bij 5 personen tot 200-250 liter, bij meer personen komt er 50 liter per persoon of extra koelkast bij.
- Minimaal 1 toilet per 5 personen (al dan niet in de woonunit)
- Minimaal 1 badkamer met minimaal 1 douche en twee wastafels per 5 personen
- In de keuken een afzuigkap boven de elektrische kookvoorziening(en).

Wooneenheid:

De wooneenheid dient vanaf de binnenzijde individueel afsluitbaar te zijn middels een deur met gecertificeerd SKG slot.

De minimale gebruiksoppervlakte per wooneenheid is 10 m2.

Per wooneenheid brandvertragende reinigbare en molestbestendige vaste verduisterende raamstoffering .

Overige voorzieningen

- Een algemene wasruimte voorziening met voldoende wasmachines
- Wi-Fi; Het gehele pand dient voorzien te zijn van een goede werkende Wi-Fi geschikt voor gelijktijdig gebruik door het totaal aantal bewoners van het pand.
- Fietsenstalling; voor elke huurder dient er een plek te zijn in een fietsenrek. De fietsenstalling op het terrein kan hier mede voor worden ingezet.

3. Technisch eisen

Het gehele object dient gedurende de looptijd van de concessieovereenkomst met de gemeente voorzien te zijn van:

- Schrobvaste wandafwerking voor alle natte ruimtes
- Bij de kookvoorziening goed te reinigen muur/plaat
- goed reinigbare en slijtvaste vloerafwerking (niet zijnde zachte vloerbedekking)
- 2 wandcontactdozen per woonunit
- 1 plafond verlichtingspunt per woonunit

Om de woonkwaliteit na de transformatie te bevorderen dienen voor de volgende onderdelen Bouwbesluit 2012 nieuwbouw aangehouden te houden:

- Ventilatie; Elke slaapkamer dient voorzien te zijn van een te openen raam.
- Geluid; De wetgeving van geluid staat in het bouwbesluit onder hoofdstuk 3, § 3.1 tot 3.4. De eisen voor nieuwbouw gelden derhalve, tenzij opdrachtnemer aantoont dat dit niet mogelijk is en in overleg met opdrachtgever voor een andere oplossing gekozen mag worden.

Sanitaire voorzieningen:

- Toiletten; Indien er te weinig bestaande toiletten aanwezig zijn, dienen er extra toiletruimtes gerealiseerd te worden. Nieuw te realiseren toiletruimtes dienen een minimale afmeting te krijgen van 0,9 x 1,2 meter. De plafondhoogte dient minimaal 2,3 meter te zijn. Deze kunnen zich bijvoorbeeld ook op de algemene gang bevinden in plaats van in de woonunit.
- Badkamer; Nieuw te realiseren badruimtes hebben een vloeroppervlakte van ten minste 1,6 m² en een breedte van ten minste 0,8 meter. De plafondhoogte dient minimaal 2,3 meter te zijn.

4. Communicatie en afstemming door de concessiehouder;

Ten aanzien van de communicatie is onderstaande van belang:

- praktische communicatie met de buurt tijdens de werkzaamheden (BLVC-plan)
- communicatie als goede buur (met de directe omgeving)
- toekomstige bewoners zo snel mogelijk koppelen aan de buurt
- interne communicatie (sociaal beheerplan + huisregels)
- communicatie met de opdrachtgever. Regulier overleg zoals bouwoverleg over het afstemmen van de werkzaamheden, voortgangsoverleg etc.
- Communicatie ketenpartners. Actief contact onderhouden met de ketenpartners/ welzijnsorganisaties. Al vooraf aan het startmoment van het project is het van belang dat de concessiehouder m.b.t. de statushouders nauw samenwerkt en actief communiceert met de ketenpartners. Ook heeft de concessiehouder een rol om deze partners tijdig in te schakelen. (denk ook aan bijvoorbeeld een signalerende rol richting de GGD).
- Rapporteren over de voortgang tijdens de bouwwerkzaamheden
- Gedurende de verhuurperiode maandelijks rapporteren aan de gemeente Amsterdam over voortgang algemeen en over sociaal en technisch beheer. Monitoren en aantonen van de behaalde prestaties welke leidt tot goedkeuring voor het acceptatie en betalingsmoment moeten regulier worden besproken.
- Deelname aan het beheeroverleg (ingesteld vanuit de gemeente; Tijdens beheeroverleg wordt gesproken over hoe het gaat met de bewoners in het pand, sociaal/zelf beheer,

signalering van problemen/huurachterstanden etc. Het beheeroverleg zal zeker in de opstartfase 1x per 2 maanden plaatsvinden.

- Actief deelnemen aan een begeleidingscommissie waarbij beheerder, zorg, stadsdeel, politie, ketenpartners, buurtbewoners en bewoners deelnemen om problemen in de buurt voor te blijven.

5. Onderhoud

5.1 Gebouw en Onderhoud

Het gebouwonderhoud van moment sleuteloverdracht (in beginsel ingang concessieovereenkomst) start tot moment sleuteloverdracht einde (in beginsel einde concessieovereenkomst).Hieronder vallen o.a.:

- Het aanbrengen, aansluiten en het verwijderen van de bestaande installaties (indien nodig) tijdens de verbouw. Het in stand houden van de installaties wanneer daar gebruik van wordt gemaakt.
- Het verwijderen van asbest (of ruimtes afsluiten) conform de asbest 2 rapportage indien nodig.
- Het zorgvuldig (en indien nodig hermetisch) afsluiten van ruimtes waar bewoners geen toegang toe hebben (installatie ruimten, ruimte waar asbest bevindt etc.). In de concessie overeenkomst wordt hier nader op in gegaan.

Van toepassing zijn de (huur)voorwaarden zoals opgenomen in de concessieovereenkomst. Dit geldt voor zowel onderhoud aan het pand als binnen in het pand.

- De onderhoudsvoorwaarden uit het contract met het Rijksvastgoedbedrijf zijn van toepassing; deze zullen worden opgenomen in de concessieovereenkomst.
- Exploitant ziet toe op het hygiëne niveau in het gehele pand. Het pand is schoon, heel en veilig.
- Afval; afval wordt verzameld en correct aangeboden. Er wordt toegezien door de opdrachtnemer dat bewoners hun afval correct aanbieden.
- Onderhoud van de openbare ruimte buiten de kavel valt buiten de scope, echter mag door de bewoning de omgeving niet extra vervuilen.
- Buitenzijde pand graffiti-vrij houden

5.2 Schoon, heel en veilig

- Schoon: Schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimte op reguliere basis. Maatregelen treffen om toe te zien op een standaard hygiëne in het gehele pand (voorkomen van ongedierte, schimmels, stankoverlast, voorziening voor afval)
- Heel: Bij defecten aan functionaliteiten (o.a. wasmachines, kookplaten, koelkasten, verlichting) moeten deze binnen 3 werkdagen gerepareerd of vervangen worden.
- Technische Veiligheid; ruimtes waar asbest aanwezig is moeten hermetisch worden afgesloten. Ruimtes waar installaties staan moeten worden afgesloten. Brandveiligheid conform bouwvergunning. Elke onzelfstandige wooneenheid heeft een gecertifieerd SKG slot. De toegangsdeur tot het pand is ook voorzien van een gecertificeerd SKG slot. Geen van de sloten tot de wooneenheden mogen identiek zijn (1 sleutel past op 1 deur en niet op meerdere deuren).
- Sociale veiligheid: Concessiehouder draagt zorg voor toezicht en stelt huisregels op welke voortvloeien het beheerplan. Heeft oog voor interactie. Wij verwachten dat de concessiehouder zich deskundig(er) maakt in de materie over statushouders of expertise

elders inhuurt voor deze casus. Denk hierbij ook aan taalbarrières en hoe deze te beslechten.

6. Afval

De bewoners gaan afvalstoffenheffing betalen voor het ophalen van het afval. Het ligt daarbij voor de hand dat het afval wordt verzameld in containers en dat die containers buiten worden gezet op een plek en afgesproken tijdstip waar de Reiniging ze makkelijk kan legen. Het stadsdeel (de Reiniging) kan hierover adviseren. De concessiehouder wordt aangeslagen door de gemeente en kan de kosten doorbelasten in de servicekosten. Hoe de afwikkeling plaats vindt is aan de concessiehouder. De concessiehouder kan er ook voor kiezen om i.p.v. van een contract met de gemeente af te sluiten een contract met een particuliere inzamelaar af te sluiten. De concessiehouder is verantwoordelijk voor een correcte aanbieding van het afval voor de inzameling.

7. Exploitatieperiode

De exploitatieperiode geldt in beginsel voor de periode , gerekend vanaf het moment van sleuteloverdracht van concessieverlener aan de concessiehouder. In de nulmeting en de daaraan gekoppelde afspraken zoals opgenomen in de concessie overeenkomst staat hoe het pand en de kavel opgeleverd moeten worden. Gedurende de exploitatieperiode dient de concessiehouder een nader te bepalen huurprijs aan de concessieverlener te betalen. De huurprijs wordt in de concessie overeenkomst opgenomen. De huurprijs is gerelateerd aan de verwachte huuropbrengsten en de te verwachten verbouwingskosten.

8. Huurniveau

De huurprijzen en servicekosten zijn gedurende de gehele verhuurperiode gemaximeerd en gelden voor alle huurders in het pand net als de servicekosten. Deze zijn een maximale huur van € 318,- en €110,- servicekosten (Peildatum 2017, indexatie jaarlijks conform CPI voor alle huishoudens).

9. Community vorming t.b.v. sociale cohesie

De concessiehouder:

- moet zorgen voor een passend concept voor het gebouw en passend bij de mix van bewoners.
- Kijkt goed naar de specifieke situatie van het project, het gebouw en de directe omgeving en kijkt wat ondernemers/omwonenden kunnen bijdragen.
- Kijkt goed naar de specifieke situatie van het project als ook naar de specifieke 'bewonerskenmerken' zoals culturele verschillen, gebruiken en mogelijke taalbarrières.
- 80 % van de statushouders zal waarschijnlijk man zijn, er wordt expliciet gevraagd om een plan hoe om te gaan met een mix van alle bewoners en hoe om te gaan met het al dan niet mixen van sekse. De expertise van de concessiehouder wordt op dit vraagstuk bewust gevraagd.
- Zorgt voor een sociaal en fysiek beheerplan en een verhuurplan incl. huisregels.

- Zorgt voor een goed introductie programma, investeert tijd om de bewoners van alle doelgroepen met elkaar te laten kennis maken voor de oplevering.
- Zorgt in overleg met de opdrachtgever voor gemotiveerde bewoners onder de studenten en starters. Per 1-1-2018 wordt de Huisvestingsverordening aangepast en wordt het mogelijk om een aanvullend selectiecriterium toe te passen voor niet-statushouders namelijk op motivatie. Wat is hun motivatie om in het complex te wonen en statushouders te ondersteunen bij hun integratie (en welke bijdrage ze gaan leveren aan het behalen van de projectdoelstellingen)..
- VOG van toekomstige bewoners
- Op reguliere basis gedurende 10 jaar activiteiten die sociale cohesie bevorderen (ook met de omgeving).
- Stelt hiervoor ook de gemeenschappelijke ruimtes voor beschikbaar.
- Samenwerking in de voorbereiding op de komst van de statushouders door afdeling Wonen en COA; Introductie en selectie bijeenkomsten om goede mix van statushouders te selecteren. D.w.z. een goede mix van land van herkomst, leeftijd, opleidingsniveau en kennis van een andere gangbare taal NL of Engels. Hiervoor moet concessiehouder ook capaciteit investeren.

10. Beleid woningtoewijzing

10.1 Algemene informatie:

Het COA deelt statushouders toe aan gemeente. Amsterdam heeft een voorkeur voor jonge statushouders en heeft deze groep ook veel extra te bieden (ondersteuning bij integratie, toeleiding naar werk e.d.)
Per collegebesluit van 27 oktober 2015 heeft de gemeente Amsterdam besloten om in samenwerking met verhuurders en corporaties, waar nodig gebruik te maken van tijdelijke complexen en tijdelijke huurcontracten. Ook is besloten om statushouders jonger dan 28 jaar te huisvesten in gemengde complexen, in een 50-50% verhouding met Nederlandse jongeren en studenten in dezelfde leeftijdscategorie.

Indien gedurende de exploitatieperiode blijkt dat de verhouding van het percentage statushouders en overige huurders verschuift dan is de concessiehouder gerechtigd om de verhouding 50-50% los te laten op aanwijzing van de gemeente.

10.2 Toewijzingsprocedure voor huisvesting statushouders

Het proces stapsgewijs:
Nadat het COA statushouder aan Amsterdam heeft toegewezen is het proces als volgt:

- Wonen kijkt vooraf , en in overleg met de corporatie of eigenaar, welke statushouders er in aanmerking komen voor de woningen qua leeftijd, contractvorm en huurprijs.
- Wonen vraagt aan het COA om bijv. studenten in bepaalde leeftijdscategorie of jongeren van / tot bepaalde leeftijd.
- Eventueel vindt ook overleg met de verhuurder plaats of woningdelen mogelijk is met bijv. een broer of ander familielid.
- Nadat de statushouder een woning toegewezen heeft gekregen, wordt hij/zij door Wonen uitgenodigd voor gesprek. In het eerste gesprek (dag 1) komen de volgende onderwerpen aanbod:
  1. Huurcontract tekenen

2. Kostennota innemen voor de 1e 2 maanden huur (statushouder heeft op dat moment behalve leefgeld COA meestal nog geen inkomen)
3. Keuze maken voor stoffering en sleutels afgeven
4. Lening bij kredietbank regelen zodat er geld is om huis in te richten en er een overbrugging is totdat de uitkering er is
5. Zorgen voor inschrijving bij het bevolkingsregister
6. Formulieren ondertekenen zodat het COA huurtoeslag en zorgtoeslag kan aanvragen (is zo afgesproken met Belastingdienst, ter preventie van fraude)
7. Adressen geven van o.a. Vluchtelingenwerk, goedkope winkels

- Wonen zorgt hierna voor de stoffering.
- De statushouder heeft voorafgaand aan het tweede gesprek (dag 2) met Wonen een gesprek met team Entree van WPI voor een uitkering en een taaltraject.
- In het tweede gesprek (dag 2) met Wonen komen aan de orde:
  8. Sleutels worden terug gegeven
  9. Aanmelden bij Nuon en Waternet
  10. Check of uitkering bij WPI is aangevraagd.

10.3 Buiten de scope van de concessienemer;

Urgentieregeling na afloop contract :
De inzet van de gemeente is om per 2018 een regeling vast te stellen die ervoor zorgt dat statushouders wiens tijdelijke wooncontract afloopt en aantoonbaar niet in staat zijn om op eigen kracht andere een woning te vinden, via directe bemiddeling een eenmalig aanbod te doen naar een vervangende sociale huurwoning, mogelijk een nieuwe jongerenwoning. De hiertoe in te zetten urgentieregeling met nader te bepalen voorwaarden wordt in 2017 door de gemeente uitgewerkt en opgenomen in de huisvestingsverordening Amsterdam per 1-1-2018. Indien meer informatie hierover beschikbaar komt gedurende de aanbestedingsprocedure, zal deze verstrekt worden.

11. Beheer

Concessiehouder is verantwoordelijk voor de verhuuradministratie. Zorgt ook voor een fysiek en sociaal beheerplan.
De gemeente RVE wonen zorgt voor toewijzing van statushouders (buiten scope opdrachtnemer) en levert deze aan bij de concessiehouder. De concessiehouder is vervolgens verplicht een huurcontract met desbetreffende persoon af te sluiten.

In het kader van het optimaliseren van de integratie van statushouders dient de opdrachtnemer op reguliere basis activiteiten te (laten) organiseren op locatie of in de directe nabijheid die de sociale cohesie van bewoners bevordert. Ook activiteiten die door ketenpartners worden georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimtes worden omarmt door de concessiehouder . De activiteiten dragen bij aan een positief effect op de participatie van de statushouders in de Nederlandse maatschappij en zorgen voor interne cohesie als met de buurt.

12. Risico's

Het risico dossier is aan de inschrijvende partij om in te vullen, echter worden onderstaande zaken meegeven omdat dit specifieke kennis is die men mogelijkerwijs niet kan

inschatten/weten. Hiertoe zijn ook de volgende rapporten en bijlagen toegevoegd betreffende de aanwezige asbest.
Indien de asbest verontreiniging groter is dan redelijkerwijs verwacht mag worden dan is dit in beginsel voor rekening van de concessieverlener(in de bijlage zijn 3 documenten t.b.v. asbest opgenomen).

13.Ongewenst:

De gemeenschappelijke ruimtes mogen niet commercieel verhuurd worden (met een winstoogmerk). Dit geldt voor zowel de verhurende als hurende partij. Verhuur mag wel vanuit een maatschappelijke benadering..

Vanuit veiligheid en leefbaarheid wordt meegegeven dat er in de huisregels duidelijke regels moeten zijn omtrent:

- het gebruik c.q. het voorkomen van misbruik van alcohol.
- Sancties bij alcohol misbruik
- Roken in de openbare ruimtes
- Beleid t.a.v. softdrugsgebruik in de woonruimten
- Verbod op harddrugs en sancties
- Sancties m.b.t. drugshandel in de woonruimte e.o.
- Sancties m.b.t. overlast in het pand of op straat rondom het pand
- Wie mag wel of niet gebruik maken van de openbare ruimte en tuin
- Huisregels intern en voor de directe openbare ruimte
- Handhaving op de huisregels
- Instellen begeleidingscommissie
- Hoe omgaan met bezoek/logees in de woonruimten. Samenwonen is niet toegestaan
- Terras tussen 22.00 en 09.00 gesloten. Op het terras is geen muziek toegestaan.
- Plan over hoe overlast in tuin en directe omgeving tegen gegaan wordt (denk aan geen verstrekt geluid etc.).

Bijlage: Asbest rapportage.

INGENIEURSBUREAU BROOMANS BV

Rapport

ASBESTINVENTARISATIE

Type A+B

"Pand"

Hoogte Kadijk 401, 1018 BK
te Amsterdam

Versie 1.0

Onderzoek identificatie		
Projectnummer	78193	Autorisatiedatum: 11 augustus 2016
Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam	
Onderzoek omvang:	Pand	



Interne autorisatie:	11-8-2016-RB	DIA code 51E-030215-410710

NEN-EN-ISO-9001:2008

Ingenieursbureau Broomans BV
Melkweg 8, 1841 JJ Stompetoren
KVK Alkmaar 37070860
Tel. 072-5037050 Fax. 072-5037051
www.broomans.nl
SCA certificaat nummer: 07-D070008

TITELBLAD:

Opdrachtgever:

Gemeente Amsterdam
mevr. Ir. M. Pieters
Postbus 1269
1000 BG Amsterdam

Opdrachtnemer:

Ingenieursbureau Broomans BV
Melkweg 8
1841 JJ Stompetoren
T: 072-5037050 F: 072-5037051
E-mail: info@broomans.nl
SCA code: 07-D070008 (SC-540:2011 Versie 02)

Onderzoek uitgevoerd op: 9 augustus en 10 augustus 2016

Rapportage geldig tot: 3 jaar na autorisatiedatum

Onderzoek uitgevoerd door: Victor (V.M.) Borgemeester (DIA code: 51E-030215-410711)

Geschiktheid van de rapportage voor de volgende doelen:

- ☒ Voor het verwijderen van uitsluitend in dit rapport onder type A geïnventariseerde asbesthoudende materialen
- ☐ Voor het aansluitend uitvoeren van een Type B onderzoek ter verificatie van de lijst van redelijk vermoedelijke aanwezig asbest in het daaraan voorafgaande Type A onderzoek
- ☐ Voor het vaststellen van de gebruiksintegriteit van het gehele gebouw met een asbestinventarisatierapport Type-G
- ☐ Voor de renovatie van een in de inleiding nader gespecificeerd deel van het onderzochte bouwwerk
- ☒ Voor de renovatie van het gehele bouwwerk
- ☒ Voor de sloop van het gehele bouwwerk

Omvang onderzoek

- ☒ Gehele gebouw of object
- ☐ Gedeelte van gebouw of object
- ☐ Representatieve steekproef (bijvoorbeeld bij flatgebouwen, 10% voor vergunning)
- ☐ Aanvulling op representatieve steekproef
- ☐ Onvoorzien aanwezig asbest

Soort onderzoek

- ☒ Asbestinventarisatie Type-A
  - ☒ Volledig
  - ☐ Onvolledig (NEN 2991:2005) ernstig blootstellingsrisico
  - ☐ Onvolledig door niet toegankelijke ruimtes
- ☐ Asbestinventarisatie Type-B
- ☐ Asbestinventarisatie Type-G

Risicobeoordeling

- ☒ Risicobeoordeling ten behoeve van sloop en verbouw (SMART)
- ☐ Risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN 2991:2005)

Onderzochte bouwkundige eenheid

Pand, gelegen aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam.

INHOUD:

1. Samenvatting
1.1 Samenvatting van de onderzoeksresultaten
1.2 Conclusie en aanbevelingen

2. Opdracht
2.1 Omschrijving van de opdracht
2.2 Toegepaste onderzoeksmethode

3. Resultaten
3.1 Deskresearch
3.2 Uitsluitingen en beperkingen
3.3 Resultaten van destructief onderzoek
3.4 Overzicht van monstername en analyseresultaten
3.5 Asbesthoudende materialen
3.6 Niet asbesthoudende materialen

4. Toelichting en regelgeving
4.1 Asbest algemeen
4.2 Leeswijzer
4.3 Terminologie
4.4 Introductie Ingenieursbureau Broomans BV

5. Bijlagen

Disclaimer
Ondanks de zorgvuldige wijze van voorbereiding en uitvoering van deze inventarisatie kan niet worden gegarandeerd dat alle asbesthoudende materialen zijn geïnventariseerd. Tijdens de renovatie/sloop dient men alert te blijven op asbestbronnen die niet in het uitgevoerde onderzoek zijn aangetoond. Ingenieursbureau Broomans BV is niet aansprakelijk voor enig gevolg in welke vorm dan ook inzake niet geïnventariseerde asbestbronnen. In voorkomend geval zullen wij, indien nodig, met spoed een aanvullend onderzoek en de hierbij benodigde rapportage verzorgen teneinde risico's door onverhoopte emissie van asbestvezels te voorkomen.

1 Samenvatting

1.1 Samenvatting van de onderzoeksresultaten

Aangetroffen asbestbronnen				
Bronnummer	**Materiaal**	**Ruimte**	**Hoeveelheid**	**Risico-klasse**
78193-05	Sandwichpaneel	Buitengevel	88,5 m²	2
78193-13	Golfplaten	Ketelhuis	14 m²	2
78193-14	CV-ketel	Ketelhuis	2 stuk(s)	1 of 3
78193-16	Pakkingen	Ketelhuis	75 stuk(s)	1 of 2
78193-18	Pakkingen	Dakopbouw	85 stuk(s)	1 of 2

Revisies	
Revisie:	Niet van toepassing.

Soort onderzoek	
Soort onderzoek:	☒ Asbestinventarisatie Type-A ☒ Volledig ☐ Onvolledig (NEN 2991:2005) ernstig blootstellingsrisico ☐ Onvolledig door niet toegankelijke ruimtes ☐ Asbestinventarisatie Type-B ☐ Asbestinventarisatie Type-G

Vervolgonderzoek		
Aanvullend onderzoek noodzakelijk:	Nee	Ten aanzien van de onderzochte delen van het pand is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. (de gasmeterruimte en de hoogspanningsruimte behoorden niet tot de opdracht en dienen nog wel te worden onderzocht.)
Gevaarlijke situaties aangetroffen:	Nee	De aangetroffen asbesthoudende toepassingen vormen, in de huidige situatie, geen direct risico.
Aanvullend luchtonderzoek noodzakelijk:	Nee	Het uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding voor een nader luchtonderzoek.

1.2 Conclusie en aanbevelingen

Conclusie en aanbevelingen	
Conclusies:	Er zijn ten tijde van het onderzoek diverse asbesthoudende toepassingen aangetroffen. Deze toepassingen vormen, in de huidige situatie, geen direct risico.
Advies korte termijn:	**Er zijn naar aanleiding van dit onderzoek geen dringende acties noodzakelijk.**
Advies langere termijn:	**Wij adviseren, gezien de wettelijke verplichting hiertoe, om de aangetroffen asbesthoudende toepassingen, voorafgaand aan renovatie- of sloopwerkzaamheden, te laten saneren door een SC-530 gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.**

Relevante aanvullende bevindingen	
Aanvullende bevindingen:	De bergingen op terrein zijn voorzien van een blikken dak, gemetselde muren, houten boeidelen en moderne schuimisolatie rond leidingen. Het pand bevat betonnen vloeren en plafonds. Er ligt linoleum op de vloeren. Boven de verlaagde plafonds is voornamelijk glaswolisolatie toegepast (ingegipst). De ovale ramen zijn met rubber strips vastgezet. De tussenwanden bestaan uit gips en glaswol op metal stud. De doorvoeren in de betonconstructie zijn van pvc. Aangetroffen zuurkasten bestaan uit kunststof en hout. De koelkasten in ruimte 111 hebben een aanschafjaar van 1992 en zijn verder niet verdacht. De twee autoclaven in ruimte 115 hebben een aanschafjaar van 1999 en zijn daardoor onverdacht. Aangetroffen standleidingen zijn van pvc. Boven ruimte 104 is oudere leidingisolatie zichtbaar, deze bestaat uit gips, glaswol en schuim. Aangetroffen ventilatiekanalen zijn van blik en omwonden met glaswol isolatie. In de onderhoudsschacht is witte brandwerende coating aangebracht, deze is onverdacht. De isolatie in het ketelhuis is van gips en glaswol. Aangetroffen buizen/leidingen zijn van blik, metaal of pvc. Het plafond van het ketelhuis is van beton. De buitengevel met ovale ramen bestaat uit beton, betonijzer, glaswol en t.p.v. dilataties uit onverdachte kit, schuim en rubber band. De liftschacht is van beton.

Relevante aanvullende bevindingen	
Aanvullende bevindingen:	Vloeren van de dakopbouw zijn voorzien van metalen vloerdelen. Onder de metalen vloerdelen is alleen pvc buismateriaal en glaswol isolatie waarneembaar. Het plafond en de wanden van de dakopbouw zijn van blik. De koelmachines (2 stuks) in de dakopbouw zijn gebouwd in 2002 en daardoor onverdacht.

2 Opdracht

2.1 Omschrijving van de opdracht

Opdrachtverstrekking	
Omschrijving van de opdracht:	De opdracht betrof het uitvoeren van een asbestinventarisatie type A+B van een pand, gelegen aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam. De gasmeterruimte en de hoogspanningsruimte behoorden niet tot de uitgevoerde opdracht en zijn derhalve niet onderzocht. De begane grond en een deel van de eerste verdieping zijn antikraak bewoond. Op verzoek van de opdrachtgever zijn deze ruimtes beperkt onderzocht. Gezien de bouwwijze van het pand verwachten wij in deze ruimtes geen aanvullende asbesthoudende materialen.
Aanleiding:	De aanleiding tot de uitgevoerde asbestinventarisatie betreft de voorgenomen renovatiewerkzaamheden.

2.2 Toegepaste onderzoeksmethode

Onderzoeksmethode	
Desk research:	Conform procedure: 2-100
Veldwerk:	Conform procedure: 2-105 en instructie 3-105-1 t/m 3-105-5
Rapportage:	Conform procedure: 2-110
Laboratoriumwerk:	Wij werken met één van de volgende onafhankelijke laboratoria: - Fibrecount Environmental Control (RvA Accreditatie: L140); - Stella Analyse B.V. (RvA Accreditatie: L591); - Détect Milieuservices BV (RvA Accreditatie: L548). Hoewel wij de verantwoordelijkheid nemen voor de juistheid van de interpretatie van de door het laboratorium aangeleverde analysecertificaten, leggen wij de verantwoordelijkheid voor de juiste analyse en rapportage hiervan uitdrukkelijk bij het ingeschakelde laboratorium. De periodieke controles door de Raad van Accreditatie en periodieke leveranciersbeoordelingen welke door Ingenieursbureau Broomans BV wordt uitgevoerd, zien wij als basisvoorwaarde voor de kwaliteit van de uitgevoerde analyses en uitgebrachte analysecertificaten. Daarnaast nemen wij in bepaalde gevallen duplo monsters om een monsteranalyse bij een ander laboratorium te laten controleren. Deze duplo bemonstering vindt plaats bij twijfelgevallen of bij bijzondere situaties.

3 Resultaten

3.1 Deskresearch

Deskresearch heeft de onderstaande informatie opgeleverd:

Bron	Resultaat
Een interview met de opdrachtgever	Uit het interview met de opdrachtgever valt niet op te maken of en waar asbesthoudende materialen kunnen zijn toegepast.
Tekeningen	Uit de aangeleverde tekeningen valt niet op te maken of en waar asbesthoudende materialen kunnen zijn toegepast.
Rapportages	Uit het aangeleverde asbestinventarisatierapport van Koenders&Partners met kenmerk 150506 d.d. 16 juli 2015 valt op te maken dat de volgende asbesthoudende materialen aanwezig zijn: - Sandwichpanelen t.p.v. de buitengevel, - Golfplaat onder cv-ketels, - Pakkingen t.p.v. de dakopbouw, - 2 cv-ketels in de cv-ruimte.

Conclusies deskresearch
De uitgevoerde inventarisatie heeft de volgende bevindingen opgeleverd ten aanzien van het vooronderzoek: - Sandwichpanelen t.p.v. de buitengevel zijn aangetroffen, - Golfplaat onder cv-ketels is aangetroffen, - Pakkingen t.p.v. de dakopbouw zijn aangetroffen, - 2 cv-ketels in de cv-ruimte zijn aangetroffen.

3.2 Uitsluitingen en beperkingen

Het uitgevoerde onderzoek heeft geen uitsluitingen opgeleverd. Alle ruimten waren ten tijde van het onderzoek toegankelijk.

Het uitgevoerde onderzoek heeft geen beperkingen opgeleverd.

Het is in de praktijk vaak niet mogelijk om onderzoek te verrichten achter asbesthoudende toepassingen, zonder deze te beschadigen en asbestvezelemissie te veroorzaken. In bepaalde gevallen dient men, tijdens de sanering van de in dit rapport aangetroffen asbesthoudende toepassingen, rekening te houden met mogelijk achter het verwijderde materiaal aanwezige asbestverdachte toepassingen. Neem daarom direct contact op wanneer tijdens de sanering asbestverdachte materialen worden aangetroffen.

3.3 Resultaten van destructief onderzoek

Destructief onderzoek	
Destructieve handelingen verricht:	ja, diverse vloerbedekkingen, koven, plafonds, voorzetwanden en een gevel zijn geopend.

3.4 Overzicht van monstername en analyseresultaten

Analyseresultaten	
Laboratorium	**Projectnummer**
Stella Analyse B.V.	STL.40003 STL.40059

3.5 Asbesthoudende materialen

Ten tijde van het onderzoek zijn de volgende asbesthoudende materialen en/of installaties aangetroffen:

Bronnummer	78193-05 ASBESTHOUDEND
Ruimte	Buitengevel
Bron	Sandwichpaneel
Functie	Gevelbekleding
Analyseresultaten	10-15% Chrysotiel
Gebondenheid	Hechtgebonden
Monsternummer	M05
Hoeveelheid	88,5 m²
Bevestigingsmethode	Geklemd met latten en gekit
Conditie	Onbeschadigd en niet verweerd
Risicoklasse	2
Bereikbaarheid	2
Verwijderingsmethode	Conform SMA-rt bijlage 1, sanering middels demontage
Opmerkingen	De sandwichpanelen hebben een grijze kleur. In het asbestiventarisatierapport met kenmerk 150506 d.d. 16 juli 2015 van Koenders en Partners wordt gesproken van een afmeting van 95 m². Op de tekening in dat rapport is te zien dat de onderzoeker de panelen nabij de deur van de gasmeterruimte en de daarnaast gelegen deur als asbesthoudend heeft gemarkeerd. In werkelijkheid zijn de panelen op die locatie van metaal.
Saneringsurgentie	Deze toepassing vormt, bij huidig gebruik, geen direct risico.

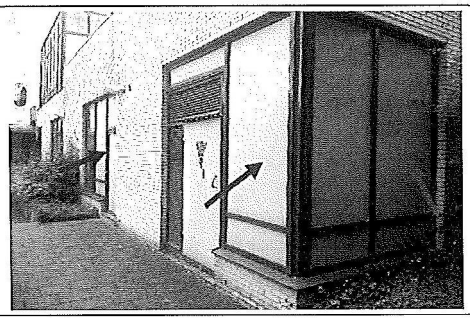
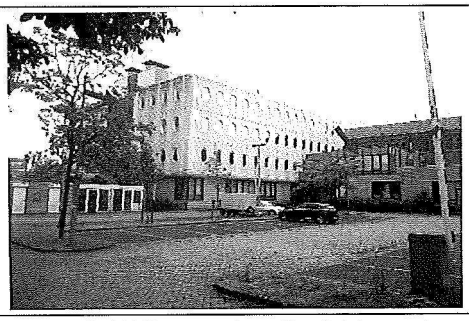

	

FOTO 9 | Foto Sandwichpaneel	FOTO 10 | Foto voor bron Sandwichpaneel

Bronnummer	**78193-13** **ASBESTHOUDEND**
Ruimte	Ketelhuis
Bron	Golfplaten
Functie	Brandwering
Analyseresultaten	10-15% Chrysotiel
Gebondenheid	Hechtgebonden
Monsternummer	M10
Hoeveelheid	14 m²
Bevestigingsmethode	Ingestort
Conditie	Licht beschadigd en licht verweerd
Risicoklasse	2
Bereikbaarheid	3
Verwijderingsmethode	Conform SMA-rt bijlage 2, sanering middels overige werkmethoden (geheel verwijderen niet mogelijk)
Opmerkingen	Onder betonnen opstort
Saneringsurgentie	Deze toepassing vormt, bij huidig gebruik, geen direct risico.

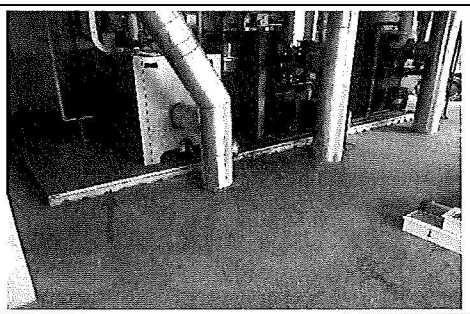
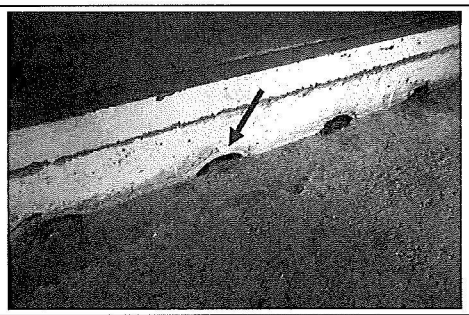

	

FOTO 27 | Foto Golfplaten	FOTO 28 | Foto Golfplaten

Bronnummer	**78193-14** **ASBESTHOUDEND**
Ruimte	Ketelhuis
Bron	CV-ketel
Functie	Verwarmingstoestel
Hoeveelheid	2 stuk(s)
Bevestigingsmethode	Los
Conditie	Onbeschadigd en licht verweerd
Risicoklasse	1 of 3
Bereikbaarheid	1
Verwijderingsmethode	Conform SMA-rt bijlage 3, sanering middels inpakken en afvoeren of conform SMA-rt bijlage 3a middels overige werkmethoden
Opmerkingen	Merk: Viessmann Type: 13151-51 Bouwjaar: 1981 Volgens 'Handboek Asbest' van Intechnium is bij de productie van dit type installatie t/m 1985 asbest gebruikt. Asbesthoudend materiaal is bij dit type installatie aanwezig: - Tussen de rookgasverzamelkap en het ketelblok; - T.p.v. de aansluitingen van de rookgasafvoer; - In de branderdeur; - Achter de branderplaat; - T.p.v. het inspectie- kijkglas; - Alle watervoerende pakkingen. Gezien het bouwjaar achten wij deze installatie hierdoor asbesthoudend.
Saneringsurgentie	Deze toepassing vormt, bij huidig gebruik, geen direct risico.

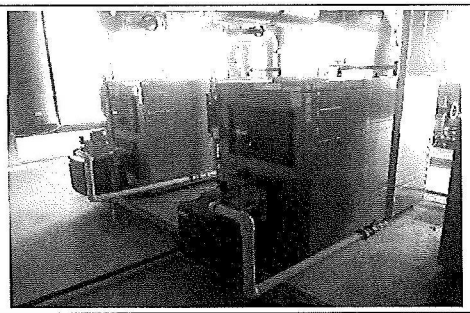
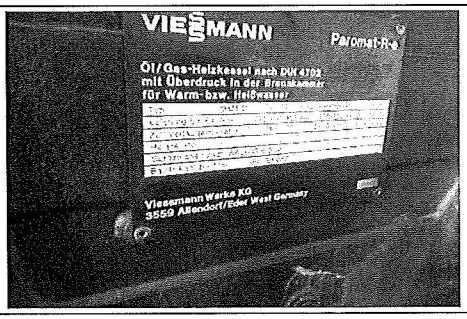

	

FOTO 29 | Foto CV-ketel	FOTO 30 | Foto CV-ketel

Bronnummer	**78193-16** **ASBESTHOUDEND**
Ruimte	Ketelhuis
Bron	Pakkingen
Functie	Afdichting
Analyseresultaten	30-60% Chrysotiel
Gebondenheid	Niet-hechtgebonden
Monsternummer	M11
Hoeveelheid	75 stuk(s)
Bevestigingsmethode	Geklemd
Conditie	Onbeschadigd en licht verweerd
Risicoklasse	1 of 2
Bereikbaarheid	2
Verwijderingsmethode	Conform SMA-rt bijlage 4, sanering middels intapen van de flenzen, doorslijpen van het leidingwerk en in zijn geheel inpakken en afvoeren zonder het asbest hierbij te bewerken of conform SMA-rt bijlage 4a middels afsteken en schoonmaken van de flenzen
Opmerkingen	Tussen de flenzen. Omdat er asbesthoudende en asbestvrije pakkingen door elkaar heen zijn gebruikt adviseren wij om alle pakkingen als asbesthoudend te (laten) verwijderen.
Saneringsurgentie	Deze toepassing vormt, bij huidig gebruik, geen direct risico.

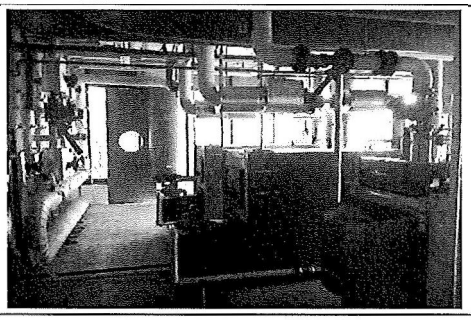


FOTO 33 | Foto Pakkingen

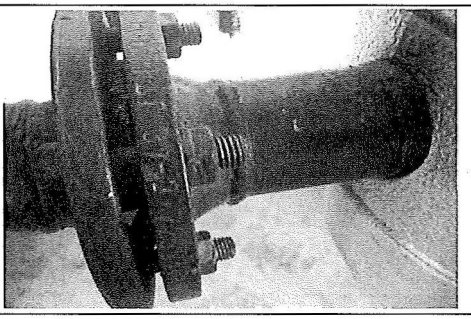


FOTO 34 | Foto Pakkingen

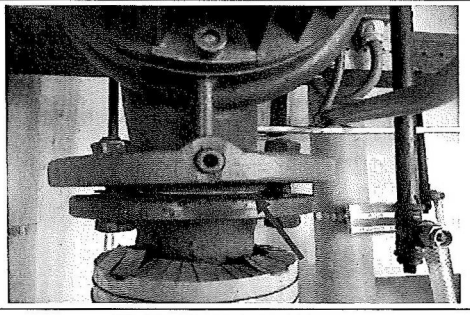


FOTO 35 | Foto Pakkingen

Bronnummer	**78193-18 ASBESTHOUDEND**
Ruimte	Dakopbouw
Bron	Pakkingen
Functie	Afdichting
Analyseresultaten	30-60% Chrysotiel
Gebondenheid	Niet-hechtgebonden
Monsternummer	M12, M12.1 en M12.2
Hoeveelheid	85 stuk(s)
Bevestigingsmethode	Geklemd
Conditie	Onbeschadigd en licht verweerd
Risicoklasse	1 of 2
Bereikbaarheid	2
Verwijderingsmethode	Conform SMA-rt bijlage 4, sanering middels intapen van de flenzen, doorslijpen van het leidingwerk en in zijn geheel inpakken en afvoeren zonder het asbest hierbij te bewerken of conform SMA-rt bijlage 4a middels afsteken en schoonmaken van de flenzen
Opmerkingen	Tussen de flenzen. omdat er diverse soorten pakkingen door elkaar zijn gebruikt zijn er meerdere monsters genomen. (M12, M12.1, M12.2)
Saneringsurgentie	Deze toepassing vormt, bij huidig gebruik, geen direct risico.

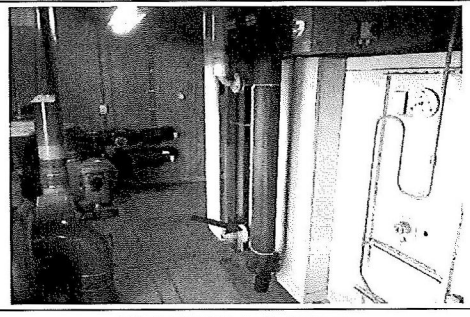


FOTO 38 | Foto Pakkingen

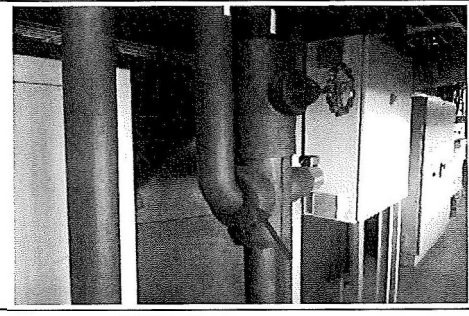


FOTO 39 | Foto Pakkingen

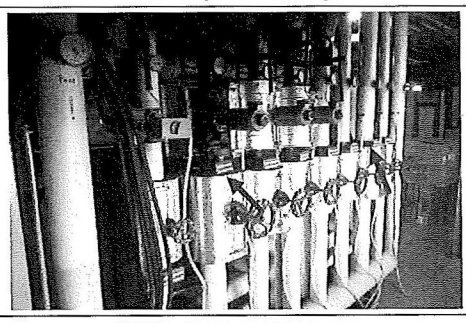


FOTO 40 | Foto Pakkingen

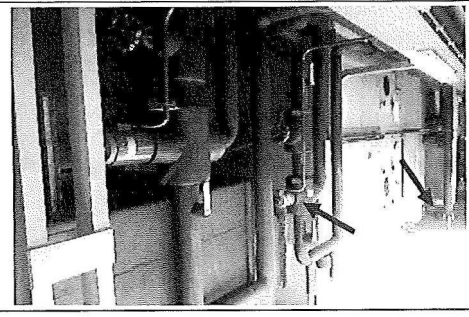


FOTO 41 | Foto Pakkingen

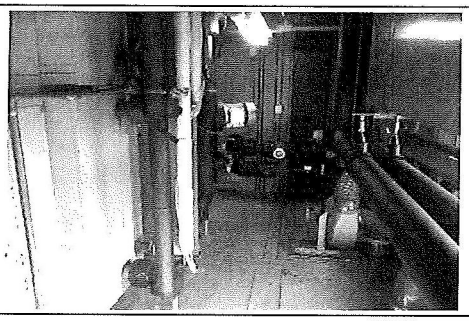
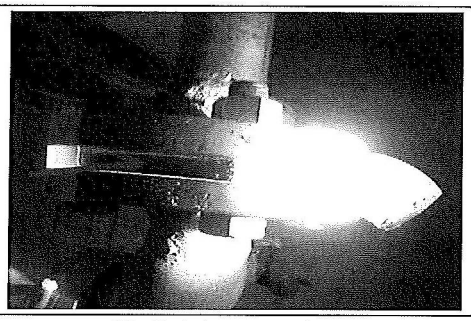
	

FOTO 42 | Foto Pakkingen	FOTO 43 | Foto Pakkingen

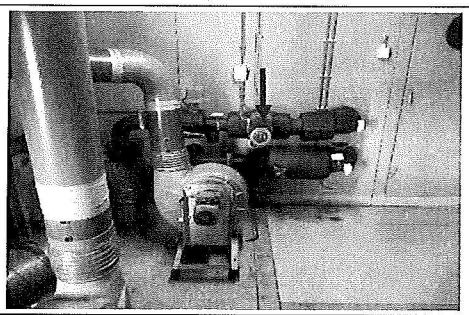



FOTO 44 | Foto Pakkingen	

3.6 *Niet-asbesthoudende materialen*

Ten tijde van het onderzoek zijn de volgende niet-asbesthoudende materialen en/of installaties aangetroffen:

Bronnummer	**78193-01** **ASBESTVRIJ**
Ruimte	Buiten bergingen
Bron	Vensterbank
Functie	Vensterbank
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	M01
Opmerkingen	Onder de ramen

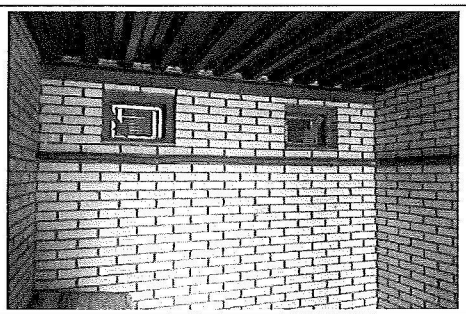
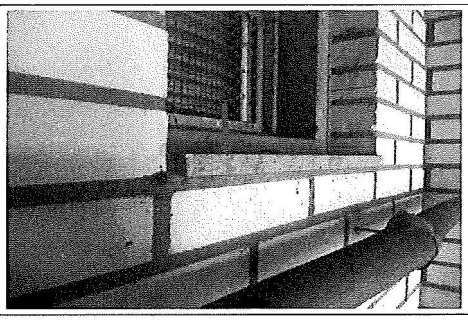

	

FOTO 1 | Foto Vensterbank	FOTO 2 | Foto Vensterbank

Bronnummer	**78193-02** **ASBESTVRIJ**
Ruimte	Buiten bergingen
Bron	Kit
Functie	Afdichting
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	M02
Opmerkingen	Om de lampen

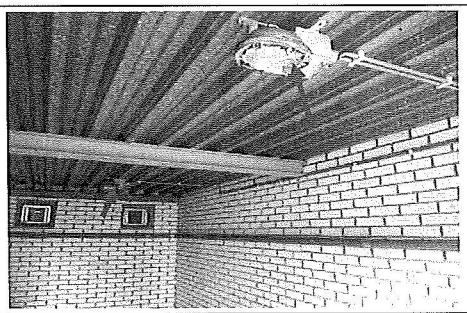
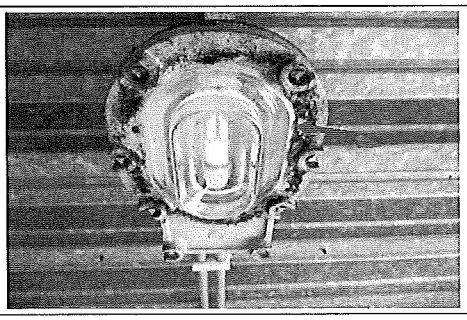

	

FOTO 3 | Foto Kit	FOTO 4 | Foto Kit

Bronnummer	78193-03 ASBESTVRIJ
Ruimte	Buiten bergingen
Bron	Bitumen dakleer
Functie	Dakbedekking
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	M03
Opmerkingen	Op het dak

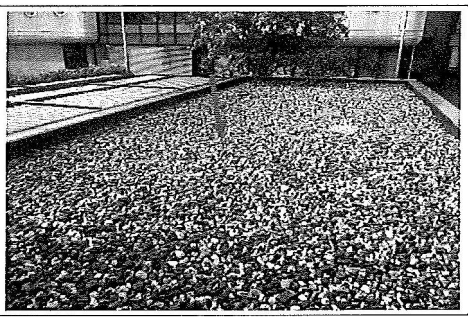
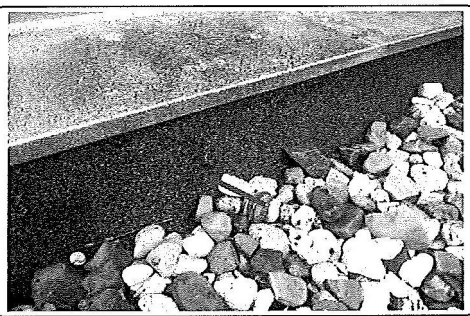

	

FOTO 5 | Foto Bitumen dakleer	FOTO 6 | Foto Bitumen dakleer

Bronnummer	78193-04 ASBESTVRIJ
Ruimte	Buitengevel
Bron	Kit
Functie	Afdichting
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	M04
Opmerkingen	Om de ramen en de sandwichpanelen in de blauwe kozijnen. De kit heeft een zwarte kleur.

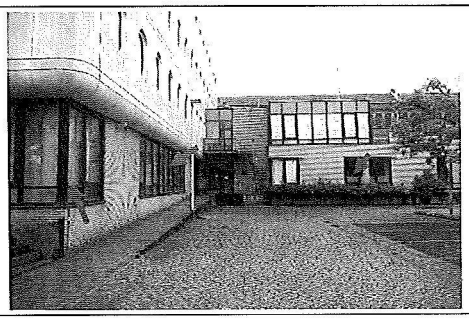
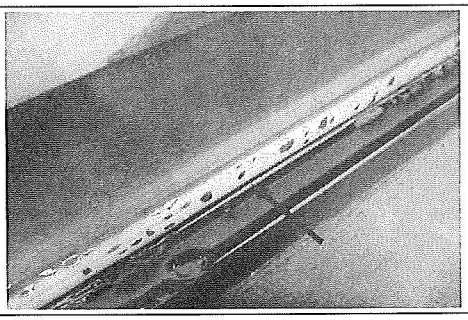

	

FOTO 7 | Foto Kit	FOTO 8 | Foto Kit

Bronnummer	**78193-06** **ASBESTVRIJ**
Ruimte	Gehele pand
Bron	Dorpel
Functie	Dorpel
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	M06
Opmerkingen	Onder diverse deuren De dorpel heeft een zwarte kleur

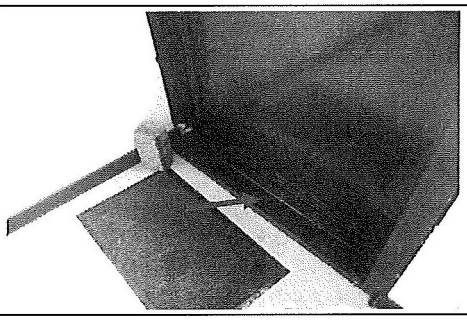
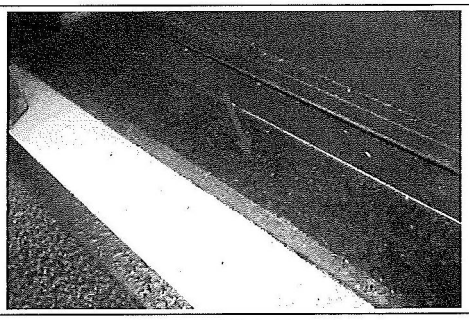

	

FOTO 11 | Foto Dorpel	FOTO 12 | Foto Dorpel

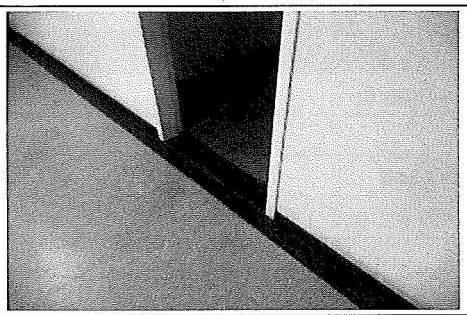
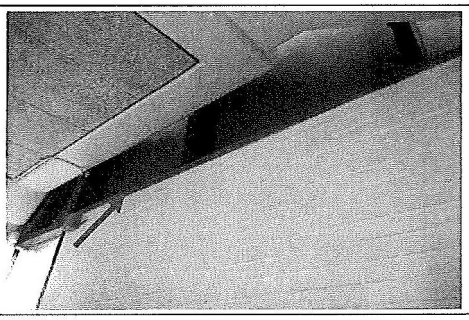



FOTO 13 | Foto Dorpel	

Bronnummer	**78193-07** **ASBESTVRIJ**
Ruimte	Gehele pand
Bron	Vensterbank
Functie	Vensterbank
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	Visueel gelijk aan bron 78193-01-M01
Opmerkingen	Onder diverse ramen
	
FOTO 14 | Foto Vensterbank	FOTO 15 | Foto Vensterbank

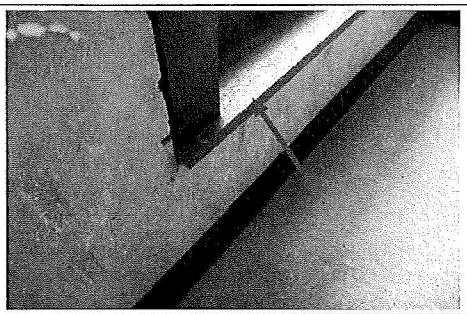



FOTO 16 | Foto Vensterbank	

Bronnummer	78193-09 ASBESTVRIJ
Ruimte	Gehele pand
Bron	Dempende vloerlaag
Functie	Vloerafwerking
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	M07
Opmerkingen	Onder linoleum vloerbedekking

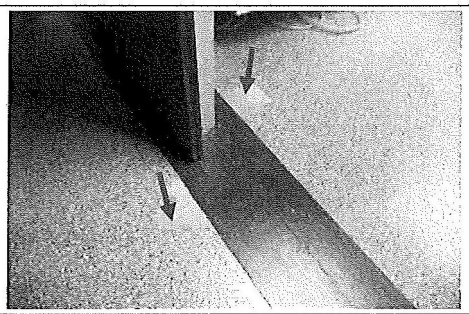
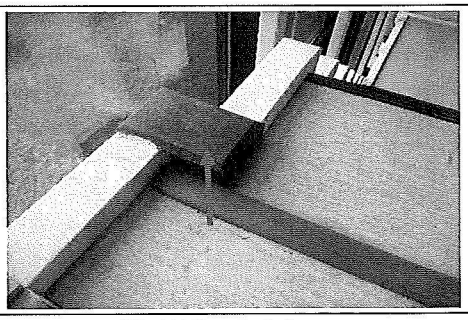



FOTO 19 | Foto Dempende vloerlaag	FOTO 20 | Foto Dempende vloerlaag

Bronnummer	78193-08 ASBESTVRIJ
Ruimte	Trappenhuis Noord- en Zuidzijde
Bron	Imitatiemarmer
Functie	Decoratie
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	Visueel gelijk aan bron 78193-06-M06
Opmerkingen	-
	
FOTO 17 | Foto Imitatiemarmer	FOTO 18 | Foto Imitatiemarmer

Bronnummer	78193-10 ASBESTVRIJ
Ruimte	Ruimte 119 (onderhoudsschacht)
Bron	Kit
Functie	Afdichting
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	M08
Opmerkingen	om een ventilatiekanaal (het kanaal is verder koud geflensd) de kit heeft een grijze kleur

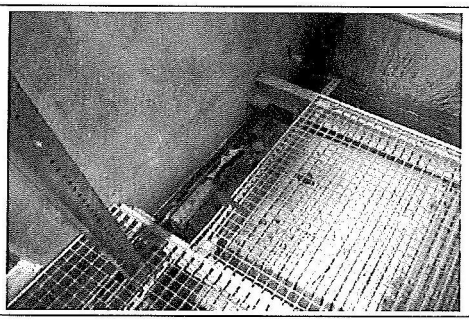
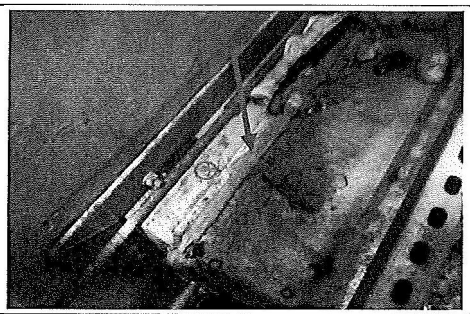

	

FOTO 21 | Foto Kit	FOTO 22 | Foto Kit

Bronnummer	78193-11 ASBESTVRIJ
Ruimte	Ruimte 119 (onderhoudsschacht)
Bron	Meszekering
Functie	Zekering
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	M09
Opmerkingen	-

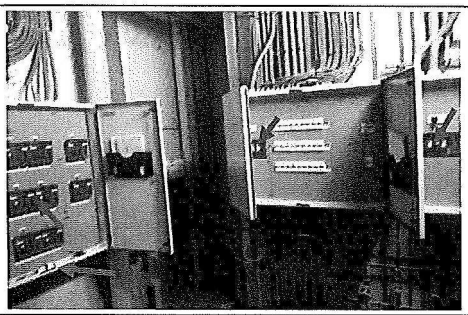
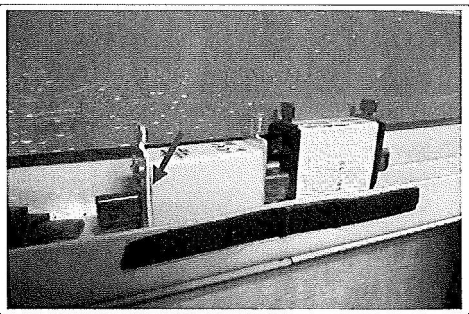

	

FOTO 23 | Foto Meszekering	FOTO 24 | Foto Meszekering

Bronnummer	78193-12 ASBESTVRIJ
Ruimte	Ruimte 216 (onderhoudsschacht)
Bron	Meszekering
Functie	Zekering
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	Visueel gelijk aan bron 78193-11-M09
Opmerkingen	-

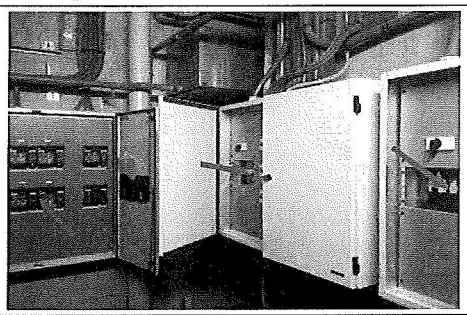
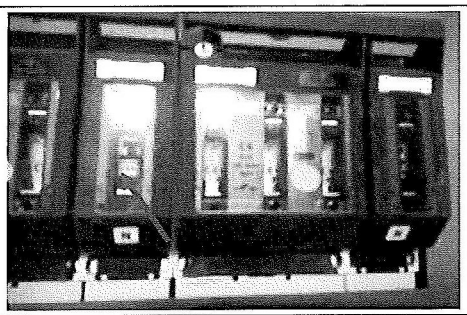
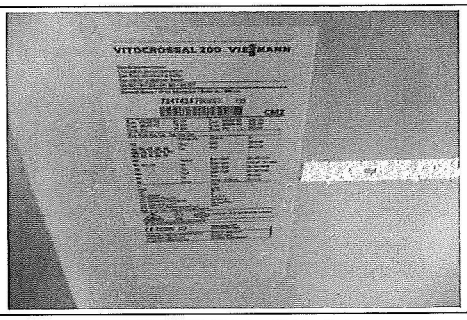

	

FOTO 25 | Foto Meszekering	FOTO 26 | Foto Meszekering

Bronnummer	78193-15 ASBESTVRIJ
Ruimte	Ketelhuis
Bron	CV-ketel
Functie	Verwarmingstoestel
Opmerkingen	Merk: Viessmann Type: Vitocrossal 200 Bouwjaar: 2007 In 'Handboek Asbest' van Intechnium zijn geen gegevens over deze installatie bekend. Gezien het bouwjaar achten wij deze installatie asbestvrij.
	
FOTO 31 | Foto CV-ketel	FOTO 32 | Foto CV-ketel

Bronnummer	78193-17 ASBESTVRIJ
Ruimte	Ruimte 311 (onderhoudsschacht)
Bron	Meszekering
Functie	Zekering
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	Visueel gelijk aan bron 78193-11-M09
Opmerkingen	-

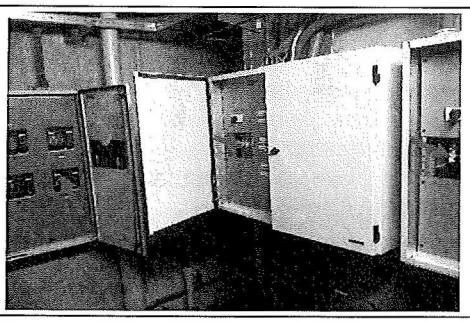
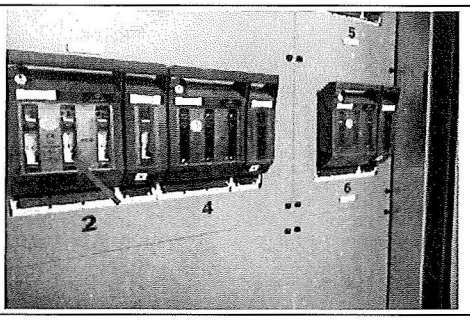

	

FOTO 36 | Foto Meszekering	FOTO 37 | Foto Meszekering

Bronnummer	78193-19 ASBESTVRIJ
Ruimte	Dakopbouw
Bron	Luchtbehandelingskast
Functie	Verwarmingstoestel
Opmerkingen	Merk: Holland heating Type: HHWBC 2225D Unit IV Bouwjaar: 1982 In 'Handboek Asbest' van Intechnium zijn geen gegevens over deze installatie bekend. Er is contact opgenomen met Systemair te Waalwijk (nieuwe naam van Holland Heating BV), dhr. H. Bergmans geeft aan dat er nooit asbest is toegepast in de luchtbehandelingskasten van Holland Heating BV.

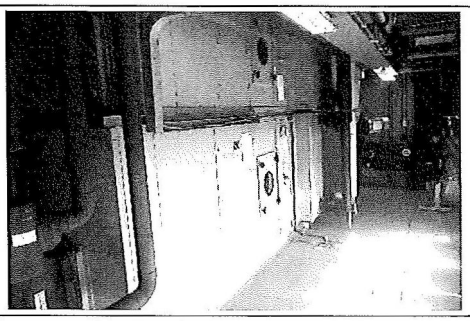
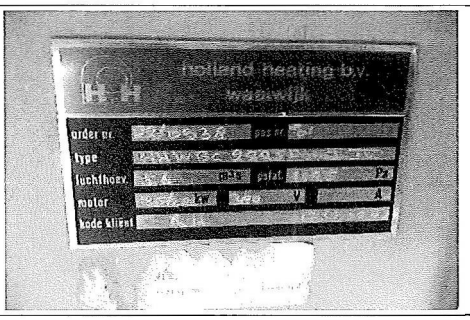

	

FOTO 45 | Foto Luchtverwarmer	FOTO 46 | Foto Luchtverwarmer

Bronnummer	**78193-20** **ASBESTVRIJ**
Ruimte	Dakopbouw
Bron	Luchtbehandelingskast
Functie	Verwarmingstoestel
Opmerkingen	Merk: Holland heating Type: HHWBC 2700D Unit V Bouwjaar: 1982 In 'Handboek Asbest' van Intechnium zijn geen gegevens over deze installatie bekend. Er is contact opgenomen met Systemair te Waalwijk (nieuwe naam van Holland Heating BV), dhr. H. Bergmans geeft aan dat er nooit asbest is toegepast in de luchtbehandelingskasten van Holland Heating BV.

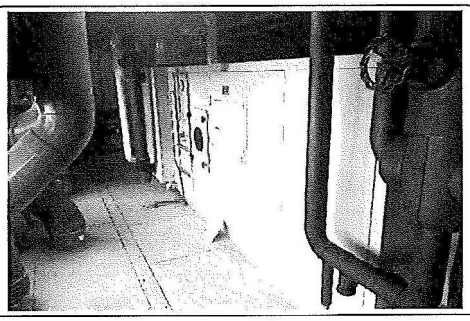
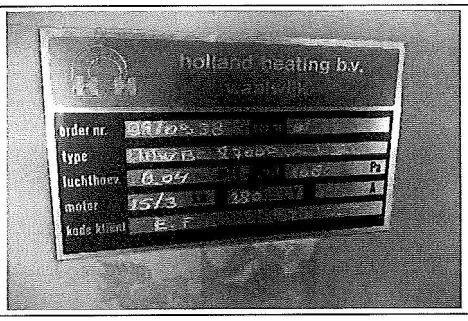

	

FOTO 47 | Foto Luchtverwarmer	FOTO 48 | Foto Luchtverwarmer

Bronnummer	78193-21 ASBESTVRIJ
Ruimte	Dakopbouw
Bron	Liftmotor
Functie	Liftmotor
Opmerkingen	In de liftmachinekamer Merk: Otis Type: T-TAB20002A Bouwjaar: 2000 Gezien het bouwjaar achten wij deze installatie asbestvrij.

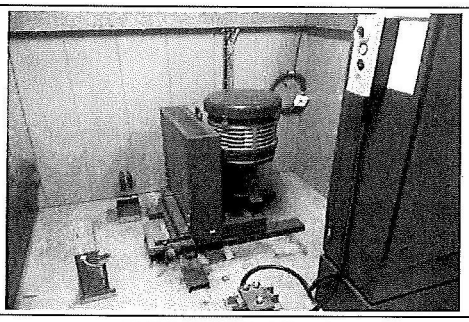
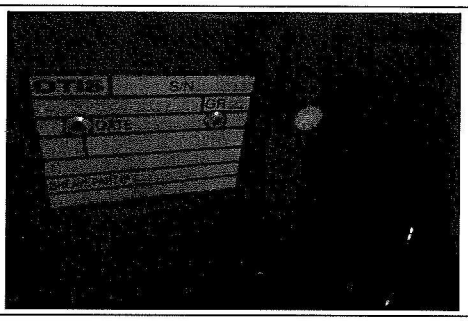

	

FOTO 49 | Foto Liftmotor	FOTO 50 | Foto Liftmotor

Bronnummer	78193-22 ASBESTVRIJ
Ruimte	Dakopbouw
Bron	Liftmotor
Functie	Liftmotor
Opmerkingen	In de liftmachinekamer Merk: Otis Type: AG 100T Bouwjaar: 1982 Er zijn geen verdachte materialen waargenomen t.p.v. de liftmotor (bv. remblokjes)

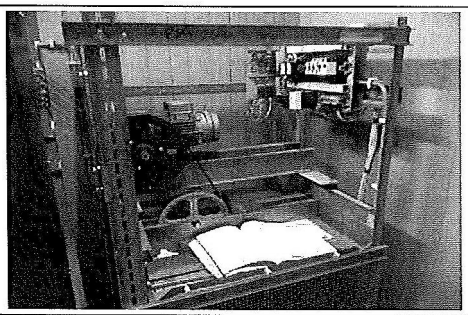



FOTO 51 | Foto Liftmotor	FOTO 52 | Foto Liftmotor

Bronnummer	**78193-23** **ASBESTVRIJ**
Ruimte	Dak
Bron	Kit
Functie	Lijmlaag
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	M13
Opmerkingen	Onder bliksemafleiderdoppen. De kit heeft een zwarte kleur.
	
FOTO 53 | Foto Kit	FOTO 54 | Foto Kit

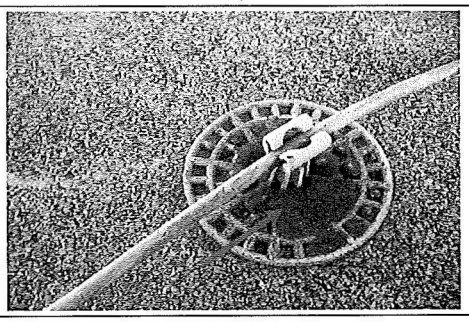
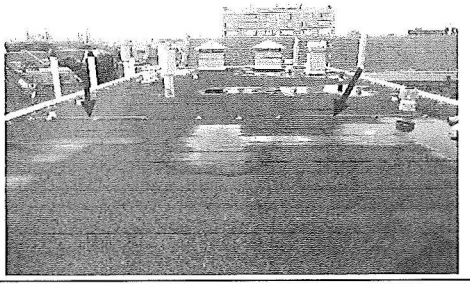

	

FOTO 55 | Foto Kit	FOTO 56 | Foto Kit

Bronnummer	**78193-24** **ASBESTVRIJ**
Ruimte	Dak
Bron	Kit
Functie	Lijmlaag
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	M14
Opmerkingen	T.p.v. de aansluitingen van de glazenwasserrails. De kit heeft een zwartgrijze kleur

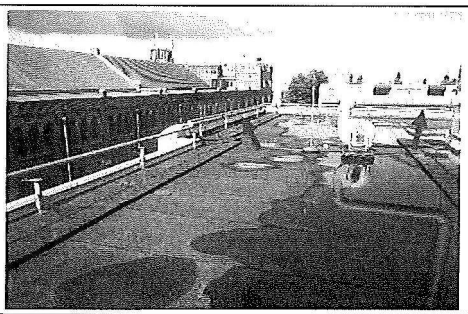
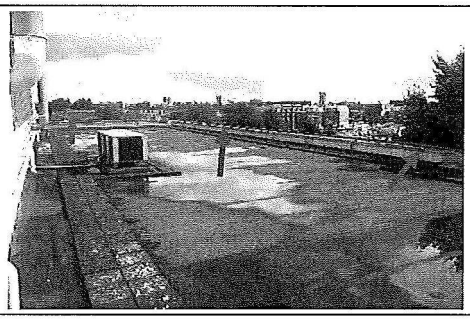

	

FOTO 57 | Foto Kit	FOTO 58 | Foto Kit

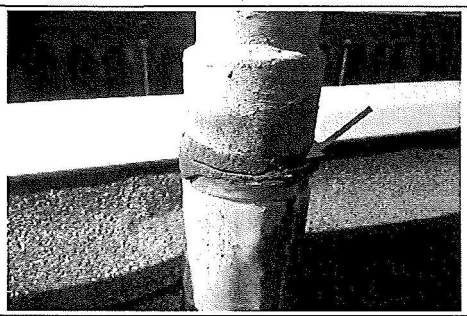



FOTO 59 | Foto Kit	

Bronnummer	78193-25 ASBESTVRIJ
Ruimte	Dak
Bron	Bitumen dakleer
Functie	Dakbedekking
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	M15
Opmerkingen	Op het dak

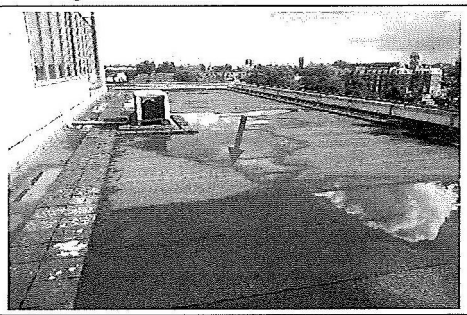


FOTO 60 | Foto Bitumen dakleer

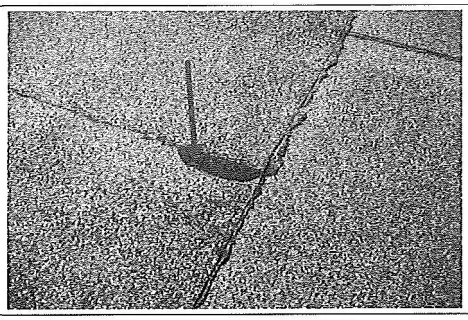


FOTO 61 | Foto Bitumen dakleer

Bronnummer	78193-26 ASBESTVRIJ
Ruimte	Dak
Bron	Bitumen dakleer
Functie	Dakbedekking
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	M16
Opmerkingen	Op het dak

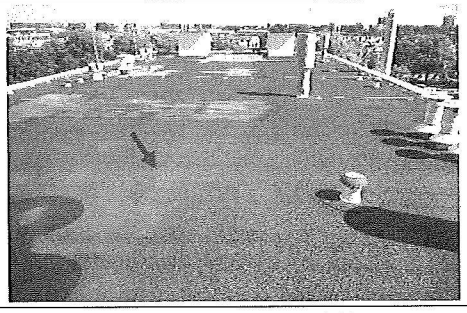


FOTO 62 | Foto Bitumen dakleer



FOTO 63 | Foto Bitumen dakleer

Bronnummer	78193-27 ASBESTVRIJ
Ruimte	Kruipruimte
Bron	Lijmlaag
Functie	Lijmlaag
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	M17
Opmerkingen	Tegen de onderzijde van de begane grond vloer is glaswol isolatie aangebracht. De isolatie is met een zwarte lijmlaag aan de begane grond vloer vastgeplakt.

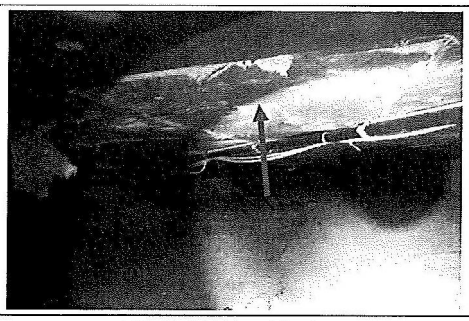



FOTO 64 | Foto Lijmlaag	FOTO 65 | Foto Lijmlaag

Bronnummer	78193-28 ASBESTVRIJ
Ruimte	Ruimte 40 (onderhoudsschacht)
Bron	Meszekering
Functie	Zekering
Analyseresultaten	<0,1% asbest
Monsternummer	Visueel gelijk aan bron 78193-11-M09
Opmerkingen	-

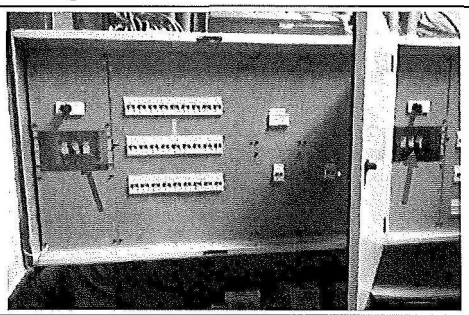
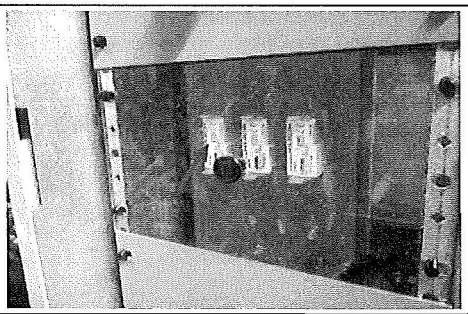

	

FOTO 66 | Foto Meszekering	FOTO 67 | Foto Meszekering

4 Toelichting en regelgeving

4.1 Asbest algemeen

Asbest is een verzamelnaam voor een aantal mineralen die zijn opgebouwd uit microscopisch kleine, naaldachtige vezels. De meest toegepaste asbestsoorten zijn wit asbest (Chrysotiel), bruin asbest (Amosiet) en blauw asbest (Crocidoliet). Daarbij is asbest hechtgebonden en niet-hechtgebonden toegepast. ""Hechtgebonden"" noemen we materialen waarin het asbest stevig in het materiaal zit verankerd. Als het materiaal in goede staat is en niet wordt bewerkt of beschadigd, komen er nauwelijks vezels vrij. Twee goede voorbeelden van hechtgebonden asbest zijn asbestcement golfplaten en asbesthoudende vinyltegels. Asbest is ook niet-hechtgebonden toegepast. ""Niet-hechtgebonden"" asbestproducten hebben de eigenschap dat de asbestvezels niet of nauwelijks aan het materiaal gebonden zijn. Spuitasbest, leidingisolatie en zwaar verweerde asbestcement producten zijn voorbeelden van materialen waarin asbestvezels niet-hechtgebonden aanwezig zijn. De vezels kunnen bij deze producten gemakkelijk vrijkomen.
Asbestvezels kunnen in ieder geval vrijkomen indien het materiaal in slechte staat verkeert. Maar ook als asbesthoudend materiaal op een ondeskundige manier wordt verwijderd of bewerkt (denk bijvoorbeeld aan schuren, boren, zagen en breken) kunnen vezels in de lucht komen.

Het is bekend dat asbest grote risico's voor de gezondheid met zich mee kan brengen. Voor het blote oog onzichtbare asbestvezeltjes kunnen, wanneer ze worden ingeademd, diep in de longen doordringen en op termijn bepaalde vormen van longkanker veroorzaken. Meestal zitten er jaren tussen het inademen van asbestvezels en het moment van ziek worden. Het gevaar van asbest schuilt dus in het inademen van de vezels.
De overheid heeft in juli 1993 beroepsmatige toepassing en verkoop nagenoeg verboden. Toepassing en hergebruik van asbesthoudende materialen door bedrijven is dan ook op grond van het Arbeidsomstandighedenbesluit verboden. Op grond van de regeling tot wijziging van de Regeling Bouwbesluit materialen is, per 1 juli 1998, het bewerken en toepassen van asbesthoudende bouwmaterialen in een bouwwerk, door particulieren, verboden.
In het Asbestverwijderingsbesluit-2005 zijn nadere eisen gesteld. Staatsblad 348 d.d. 7 juli 2006 heeft risicoclassificatie ingevoerd. Hiermee is de Nederlandse regelgeving aangepast aan Europees beleid.

De huidige wetgeving stelt de volgende eisen:

- het verbod op het bewerken of verwerken van asbest en asbesthoudende materialen;
- het verbod op het doen verspreiden van asbestvezels naar mens en milieu;
- de verplichting om de asbesthoudende materialen voorafgaand aan sloop- en of renovatie door een deskundig, volgens SC-540 gecertificeerd, onderzoeksbedrijf te laten inventariseren;
- de verplichting tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning of het doen van een sloopmelding voor de demontage van asbest uit gebouwen;
- de verplichting om voorafgaand aan sloop en/of renovatie de bij de sloop en/of renovatie betrokken asbesthoudende materialen uit het object te verwijderen conform alle hieraan gestelde arbeidshygiënische voorschriften;
- de verplichting om personeel dat asbesthoudende materialen moet verwijderen afdoende te beschermen;
- de verplichting om een deskundig toezichthouder asbestsloop (DTA) op het werk aanwezig te hebben;
- de verwijdering van asbesthoudende materialen met risicoklasse 1 (laag risico) dient plaats te vinden door een bedrijf dat werkt met inzake asbest opgeleid personeel en dat alle maatregelen treft om blootstelling aan asbest van medewerkers en derden te voorkomen;
- de verwijdering van asbesthoudende materialen o.b.v. risicoklasse 2 en 3 (middel tot hoog risico) dient plaats te vinden door een bedrijf dat in het bezit is van het SCA-procescertificaat algemeen asbestverwijderen (SC-530);
- wettelijke voorschriften dienen te worden gevolgd. Deze zijn inzichtelijk op www.szw.nl.

In deze rapportage hanteren wij de kwalificatie "asbestvrij" wanneer, uit de laboratoriumanalyse is gebleken dat het materiaal minder dan 0,1% asbest bevat of nadat de onderzoeker (Deskundig Inventariseerder Asbest) heeft beoordeeld dat het materiaal niet asbestverdacht is.

4.2 Leeswijzer

Dit rapport is qua inhoud gebaseerd op de eisen uit de SC-540 § 7.17.2. Om voor de lezer van het rapport een duidelijk beeld te schetsen van de asbestsituatie in de onderzochte bouwdelen is het noodzakelijk gebleken om enkele dubbelingen in het rapport te voorkomen.
Alle informatie die in de SC-540 geëist wordt is opgenomen in het rapport, maar soms niet direct te vinden op de plaats die de norm wenst.
Deze leeswijzer biedt de lezer de mogelijkheid om informatie die mogelijk niet direct op de verwachte plek staat, terug te vinden in het rapport. In § 1.1 wordt aangegeven of aanvullend onderzoek noodzakelijk is. De redenen hiervoor zijn opgenomen in § 3.2. Hoofdstuk 2 beschrijft de opdracht van het onderzoek, maar de uitvoerende DIA en de datum van het onderzoek is opgenomen op het titelblad. In § 2.2 leest u een korte opsomming van de toegepaste onderzoeksmethoden. Dit zijn interne procedures en instructies welke volgens de eisen van de SC-540 zijn opgesteld. Deze procedures en instructie kunnen door de opdrachtgever wanneer deze dat wenst, worden opgevraagd. In § 2.1 wordt verwacht dat enkele zaken dubbel worden genoemd. Het type inventarisatie is daarom opgenomen in § 1.1 en de datum van interne autorisatie is opgenomen op de kaft van het rapport en in de koptekst. De onderzochte bouwkundige onderdelen en de naam en DIA code van de onderzoeker zijn opgenomen in het titelblad. Een overzicht van genomen monsters en analyseresultaten, vindt u op het analyse certificaat van het laboratorium. Een verdere uitwerking van de gegevens op het analysecertificaat zijn opgenomen in § 3.5 en § 3.6.
Een verslag van de inspanningen voor het deskresearch, interviews en de resultaten en conclusies die hieruit voortkwamen is niet opgenomen in de bijlage. Deze gegevens zijn opgenomen in § 3.1 van het rapport.
Foto's zijn in principe niet opgenomen in de bijlage. Deze zijn per bron opgenomen in § 3.5 en § 3.6. Wanneer extra foto's ter verduidelijking van de situatie absoluut noodzakelijk zijn, zulien deze wel in een aparte bijlage bij de rapportage worden opgenomen.

4.3 Terminologie

Risicoklasse
Gebaseerd op Staatsblad 348, inhoudende het besluit van 7 juli 2006 tot wijziging van het Arbeidsomstandighedenbesluit inzake asbest, is in de matrix met asbesthoudende materialen en asbestbevattende installaties de risicoklasse weergegeven. Bij alle risicoklassen zijn maatregelen verplicht om blootstelling aan asbest te voorkomen. Materialen met risicoklasse 2 en 3 mogen alleen door gecertificeerde deskundige asbestverwijderende bedrijven worden gesaneerd (SC-530). De ingedeelde risicoklasse is van toepassing op het moment van de uitgevoerde beoordeling (datum rapport). Door erosie, beschadiging e.d. kunnen asbesthoudende producten in kwaliteit terug vallen waardoor een zwaarder risico toegekend kan worden.
Risicoklasse 1= Laag risico, sanering door opgeleid personeel en beschermende maatregelen.
Risicoklasse 2= Middelmatig risico, sanering door gecertificeerd saneerbedrijf.
Risicoklasse 3= Hoog risico, sanering door gecertificeerd saneerbedrijf.
Het systeem SMA-rt wordt gehanteerd voor het bepalen van de risicoklasse en de bijbehorende maatregelen voor een veilige sanering.

Bereikbaarheid
Hieronder wordt de bij elke asbestbron aangegeven bereikbaarheid toegelicht:
Bereikbaarheid 1: Goed bereikbaar, het materiaal of installatie kan zonder hulpmiddelen bereikt worden voor verwijdering.
Bereikbaarheid 2: Matig bereikbaar, het materiaal of installatie kan pas met behuip van hulpmiddelen bereikt worden, (hierbij valt te denken aan ladders, steigers of ander klimmaterieel) of het materiaal of installatie bevindt zich in een dusdanig krappe ruimte dat de bereikbaarheid voor saneerders bemoeilijkt wordt.
Bereikbaarheid 3: Slecht bereikbaar, het materiaal of installatie kan slechts, door het verwijderen van constructie of installatiedelen, bereikt worden.

Uitsluitingen
Wanneer tijdens het onderzoek blijkt dat een ruimte of ruimtes die tot de opdracht behoren, maar door omstandigheden (geen sleutel, krakers, etc.) niet onderzocht kan worden, spreken wij van een uitsluiting. Uitgesloten bouwdelen dienen tijdens een vervolgonderzoek alsnog te worden onderzocht.

Beperkingen
Wanneer tijdens het onderzoek een ruimte wordt onderzocht waar de omstandigheden zo zijn dat het onderzoek bemoeilijkt wordt (inboedel, vloerbedekking, een laag water, etc.) spreken wij van beperkingen. Beperkingen kunnen vaak in een ontruimde situatie tijdens een vervolgonderzoek worden opgelost.

Volledig onderzoek
Onderzoek waarbij is vastgesteld dat alle ruimten, welke volgens de opdracht onderzocht dienden te worden, toegankelijk zijn geweest. Hierbij is het mogelijk dat er beperkingen zijn vastgesteld, maar deze kunnen doormiddel van aanvullend (Type B) onderzoek worden opgeheven. Een volledig onderzoek is geschikt om te gebruiken bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Onvolledig onderzoek
Wanneer tijdens het onderzoek is vastgesteld dat NIET alle ruimten welke volgens de opdracht onderzocht dienden te worden, toegankelijk zijn geweest spreken wij van een onvolledig onderzoek. Tevens spreken wij van een onvolledig onderzoek wanneer een besmetting met een ernstig risico voor blootstelling aan gebruikers van het gebouw en/of object is vastgesteld. Een onvolledig onderzoek is NIET geschikt om te gebruiken bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

4.4 Introductie Ingenieursbureau Broomans BV

Ingenieursbureau Broomans BV levert maatwerk op meerdere gebieden met een hoge efficiency en flexibiliteit. ¬Wij kunnen gebruik maken van specialistische kennis op verschillen¬de terreinen binnen de asbest- en sloopbranche.
Ingenieursbureau Broomans BV is actief op de volgende terreinen:

* Het begeleiden van aannemingsbedrijven in de bouw-, sloop-, asbestverwijderings- en schoon¬maakbranche naar certificatie volgens landelijke en Europese normen; SC-530 (asbestverwijdering), VCA (2008/5.1) certificaat (veiligheid), NEN-EN-ISO 9001:2008 certificaat etc.).
* Het ondersteunen van projecten en het voeren van projectmanagement, zowel voor opdrachtge¬vers als voor aannemers. Het geven van lezingen en instructies voor opdrachtgevers, bewonerscommissies, etc.
* Het inventariseren van gebouwen en installaties ten aanzien van asbest en/of andere gevaarlijke bouwstoffen en het hiermee samenhangend geven van technische en organisatorische adviezen voor sanering, kostenbegroting etc., gebaseerd op de eisen uit de SC-540. Sinds 1 juni 2008 zijn onderzoeksbedrijven verplicht dit certificaat in het bezit te hebben!
* Het opleiden van personeel ten behoeve van het certificatietraject. Wij geven de cursussen "Asbestherkenning", "Asbestverwijdering onder risicoklasse 1", "Basisveiligheid VCA"", "Veiligheid voor Operationeel Leidinggevenden VCA", "Interne audits asbest", "DTA (Deskundig Toezichthouder Asbestsloop)", "DAV (Deskundig AsbestVerwijderaar)", "Asbest Deskundige (AD)", "Bedrijfshulpverlening (BHV)"

Wij zijn gecertificeerd door Eerland Certification BV.
Wij zijn gecertificeerd, voor het uitvoeren van asbestonderzoek op basis van de SC-540, certificaat nr. 07-D070008.
Wij zijn NEN-EN-ISO 9001:2008 gecertificeerd, voor al onze werkzaamheden, certificaat nr. EC-KWA-00046
Wij zijn VCA** (2008/5.1) gecertificeerd, voor veiligheid, certificaat nr. EC-VCA-04102
Wij zijn BRL SIKB 2000 (protocol 2018) gecertificeerd, voor veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek (locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem), certificaat nr. EC-SIK-20282.

5 Bijlagen

* kopie certificaten SC-540, ISO 9001, VCA** en SIKB 2000/2018
* appendix A van SC-540 Bijlage B Verplichtingen van de opdrachtgever overeenkomstig wet- en regelgeving
* blanco evaluatieformulier voor onvoorzien asbest
* werkmethoden conform SMA-rt
* tekeningen
* analyse rapporten

SC-540 Procescertificaat Asbestinventarisatie 07-D070008

Eerland Certificaten B.V.
Postbus 275, 4190 CG Geldermalsen
telnr. +31-345-585034
faxnr. +31-345-585025

Certificaathouder:

Ingenieursbureau Broomans BV

Adres:	Melkweg 8 1841 JJ STOMPETOREN	Datum uitgifte:	23-01-2015 23-01-2018
Telefoonnr.:	072-5037050	Datum eerste uitgifte:	23-01-2006
Faxnummer:	072-5037051	KvK-vestigingsnr.:	37070860 Noordwest-Holland
Contactpersoon:	Dhr. V.M. Borgemeester	e-mail:	info@broomans.nl

Verklaring van uitgifte

Dit procescertificaat is op basis van het Ascert-Certificatieschema Procescertificaat Asbestinventarisatie SC-540, conform Eerland Certification B.V. Certificatiereglement afgegeven door Eerland Certification B.V.

In het certificatieschema SC-540 zijn de volgende wettelijke bepalingen verwerkt:
- Arbeidsomstandighedenbesluit artikel 4.64 a en 4.64 d
- Arbeidsomstandighedenregeling artikel 4.27

Eerland Certification B.V. verklaart, dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het door de certificaathouder uit te voeren proces van inventariseren van aanwezige asbest, asbesthoudende producten en asbest besmet materiaal of asbest besmette constructieonderdelen in een bouwwerk of object, voorafgaand aan het geheel of gedeeltelijk afbreken van bouwwerken en/of objecten, het verwijderen van asbest of het opruimen van asbest na een incident, incl. de oplevering van het asbestinventarisatierapport volgens de eisen van het certificatieschema geschiedt.

Voor Eerland Certification B.V.

Egon Eerland
Directie

Stichting Certificatie Asbest
Ascert

Voor de geldigheid van dit procescertificaat wordt verwezen naar het SCA Certificaatregister op www.ascert.nl

Certificerende instelling:	Eerland Certification B.V.	Certificaatnummer:	07-D070008
Aanwijzingsbeschikking:	ARBO/P&G/08/14505	SCA code:	07-D070008.01

Dit procescertificaat bestaat uit twee bladzijden. Nadruk verboden Blad 1 van 2

BRL SIKB 2000 Procescertificaat *EC-SIK-20282*

Eerland Certification B.V.
Postbus 275, 4190 CG Geldermalsen
telnr. +31-345-585034
faxnr. +31-345-585025

Eerland Certification verklaart hierbij op basis van het certificatie onderzoek dat het proces van

Ingenieursbureau Broomans BV

Vestiging(en)

STOMPETOREN

Adres:	Melkweg 8 1841 JJ STOMPETOREN	Datum uitgifte:	08-09-2014 08-09-2017
Telefoonnr.:	072-5037050	Datum eerste uitgifte:	08-09-2011
Fax nummer:	072-5037051	KvK-vestigingsnr.:	37070860 Noordwest-Holland
E-mail:	info@broomans.nl		

voldoet aan de voorwaarden gesteld in

Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB procescertificaat Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek

voor het toepassingsgebied:

Protocol 2018: Locatie- inspectie en monstername van asbest in bodem

Procescertificatie
Het proces bestaat uit het veldwerk. De output van het proces bestaat uit een goed uitgevoerd veldwerk, toetsbaar gemaakt door de beschrijving in het veldwerkrapport. Het proces omvat alleen het veldwerk en niet de beoordeling van analyseresultaten of advieswerkzaamheden na het veldwerk.

Toetsing en debiet
- De opdrachtgever zal zich in geval van klachten wenden tot Ingenieursbureau Broomans BV of zo nodig tot Eerland Certification BV of SIKB.
- De opdrachtgever tot veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek kan herkennen dat de opdracht onder certificaat wordt uitgevoerd, doordat de opdrachtformulier en haar offerte en rapportage verwijst naar de 'Beoordelingsrichtlijn SIKB 2000' en het bijbehorend protocol.
- Het veldwerk wordt uitgevoerd conform de richtlijnen in de bovenstaande VKB protocollen van de Beoordelingsrichtlijn SIKB 2000 voor het procescertificaat 'Veldwerk bij Milieuhygiënisch bodemonderzoek'

ing. E. Eerland
directie

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Eerland Certification voert gedurende de looptijd van het certificaat regelmatig controles uit Nadruk verboden

ISO 9001 Systeemcertificaat EC-KWA-00046

Eerland Certification B.V.
Postbus 275, 4190 CG Geldermalsen
telnr. +31-345-585034
faxnr. +31-345-585025

Eerland Certification BV verklaart hierbij op basis van het certificatieonderzoek dat het kwaliteitssysteem van:

Ingenieursbureau Broomans BV

Vestigingslocatie(s):
Stompetoren

voldoet aan de voorwaarden gesteld in :

NEN-EN-ISO 9001:2008

voor het toepassingsgebied :

Asbestinventarisatie, sloopmanagement, opleidingen (veiligheid, kwaliteit en asbestbehandeling), opname belendingen, veiligheidskundige begeleiding van projecten, risico-inventarisatie en eveluatie (RI&E), Taak Risico Analyse en bodemonderzoek.

ing. E. Eerland
directie

Datum uitgifte: 27-01-2015
Geldig tot: 27-01-2018
Gecertificeerd sinds: 27-01-2006

Eerland Certification BV zal gedurende de looptijd van het certificaat regelmatig controles uitvoeren

*VCA** Systeemcertificaat EC-VCA-04102*

Eerland Certification B.V.
Postbus 275, 4190 CG Geldermalsen
telnr. +31-345-585034
faxnr. +31-345-585025

Eerland Certification BV verklaart hierbij op basis van het certificatieonderzoek dat het veiligheidsbeheerssysteem van :

Ingenieursbureau Broomans BV

Vestigingslocatie(s):
Stompetoren

voldoet aan de voorwaarden gesteld in :

VGM Checklist Aannemers, 2008/5.1
*VCA***

voor het toepassingsgebied :

Uitvoeren van asbestinventarisaties, sloopmanagement en veiligheidskundige begeleiding van projecten en bodemonderzoek m.b.t. asbestbesmetting

NACE code : M, N

ing. E. Eerland
directie

Datum uitgifte: 08-03-2015
Geldig tot: 08-03-2018
Gecertificeerd sinds: 08-03-2006

VGM CHECKLIST AANNEMERS

Eerland Certification zal gedurende de looptijd van het certificaat regelmatig controles uitvoeren

APPENDIX A VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER OVEREENKOMSTIG WET- EN REGELGEVING

1 Algemeen

Asbestverwijdering is onderhevig aan een gemeentelijke vergunning. Aan de vergunning ligt een asbestinventarisatierapport ten grondslag.
Wie kan een vergunning aanvragen en wordt daarmee de houder van de vergunning?
1. De eigenaar van een bouwwerk;
2. Namens de eigenaar van het bouwwerk: adviesbureau;
3. Gebruiker van een bouwwerk.

Toelichting:

1. De houder van de vergunning blijft voor de gemeente verantwoordelijk en aanspreekpunt voor de rapportage als sanering. Is het niet volledig en dus niet geschikt voor afgifte sloopvergunning, dan spreekt de gemeente de aanvrager van de vergunning aan. Deze spreekt vervolgens het onderzoeksbureau aan. Dit geldt eveneens voor de asbestverwijdering.

2. Als gewerkt wordt in strijd met de voorschriften, spreekt de gemeente de houder van de vergunning in eerste instantie aan, in tweede instantie de asbestverwijderaar. De onder de punten 1 t/m 3 genoemde personen kunnen opdrachtgever zijn voor zowel de asbestinventarisatie, de asbestverwijdering, als de eindbeoordeling. Hij hoeft niet perse opdrachtgever te zijn voor de eindbeoordeling. Dit kan hij overlaten aan het verwijderingsbedrijf, hetgeen ook logisch is.

De opdrachtgever is degene die:

1. De opdracht tot inventarisatie verleent aan een bedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestinventarisatie;
2. De sloopvergunning bij de Gemeente aanvraagt, implicerende de melding voor het voornemen tot slopen/verwijderen;
3. De opdracht tot de eindbeoordeling van de uitgevoerde asbestverwijdering verleent aan een laboratorium c.q. inspectie-instelling dat/die daarvoor is geaccrediteerd;
4. De opdracht tot de asbestverwijdering verleent aan een asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestverwijderen;
5. De Gemeente minimaal één week vóór uitvoering op de hoogte stelt van de juiste uitvoeringsdata en -tijdstippen;
6. De stortbon en het vrijgavebewijs van het asbestverwijderingsbedrijf ontvangt;
7. De Gemeente uiterlijk binnen twee weken na uitvoering een afschrift stuurt van de resultaten van de eindbeoordeling;
8. De facturen voor de verleende diensten (1 t/m 4) ontvangt en betaalt.

De opdrachtgever kan de zaken genoemd onder 1, 2, 3, 5 en 7 delegeren aan bijvoorbeeld het asbestverwijderingsbedrijf, doch blijft verantwoordelijk voor de aanwezigheid van de juiste papieren (inventarisatierapport en sloopvergunning) op het werk.

2. Asbestverwijderingsbesluit 2005

De verantwoordelijkheid van de opdrachtgever voor de juiste papieren (inventarisatierapport en sloopvergunning) op het werk vindt zijn wettelijke basis in Par. 2, Artikel 3 en 5 en Par. 4, Artikel 10 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

De door de opdrachtgever in te schakelen bedrijven voor asbestinventarisatie, asbestverwijdering en eindbeoordeling kunnen het werk alleen verrichten, wanneer zij in het bezit zijn van de wettelijk verplichte certificatie, respectievelijk accreditatie, vermeld in art. 4.54a, 4.54d en 4.55a van het Arbobesluit/ Asbestverwijderingsbesluit 2005.

3. Asbestinventarisatierapport

Ontleend aan Asbestverwijderingsbesluit 2005 , Stb 704 d.d. 16-12-2005 en Stb 87 d.d. 20-02-2006 Paragraaf 2 - Asbestinventarisatie
Art. 3-1-b:
lid b: degene die geheel of gedeeltelijk doet (laat) afbreken of uit elkaar nemen (= dus de opdrachtgever)
.... beschikt over een asbestinventarisatierapport.
Art. 3-2-b:
ook hier wordt weer gesproken over degene die asbest doet (laat) verwijderen (= dus de opdrachtgever) **.... beschikt over een asbestinventarisatierapport.**
Art. 5
Degene die de handelingen van par. 3 doet / laat verrichten (= dus de opdrachtgever), verstrekt vóórdat de handeling wordt verricht, een afschrift van het inventarisatierapport aan degene die de handeling verricht (= dus het asbestverwijderingsbedrijf).

Conclusie:

Art. 3 en 5 zijn heel duidelijk:
De opdrachtgever beschikt over een inventarisatierapport en geeft een afschrift van dat rapport aan degene die het asbest verwijdert.
Hoe de opdrachtgever aan dat rapport komt, staat niet vermeld. Hij moet er gewoon over beschikken, dus het zelf regelen.
Zie ook art. 4.54a-1 t/m 5 en 4.54d-5 (toevoeging aan Arbo-besluit).

Aanvulling Arbeidsomstandighedenbesluit

Artikel 4.54a. Asbestinventarisatie

1. Voordat een handeling als bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b of d, wordt aangevangen, wordt de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten volledig geïnventariseerd en worden de resultaten hiervan opgenomen in een inventarisatierapport.
2. Het eerste lid is van toepassing indien werknemers worden of kunnen worden blootgesteld aan asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten.
3. De inventarisatie en het inventarisatierapport, bedoeld in het eerste lid, worden uitgevoerd, onderscheidenlijk opgesteld, door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestinventarisatie dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
4. Een afschrift van het inventarisatierapport wordt verstrekt aan het bedrijf, bedoeld in artikel 4.54d, eerste lid, die de handeling, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b, of d, verricht.
5. Het certificaat of een afschrift daarvan is op de arbeidsplaats aanwezig en wordt desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Artikel 4.54d. Asbestverwijdering

1. De handelingen, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, met uitzondering van de handelingen, bedoeld in artikel 4.54b, onderdeel b tot en met i, worden verricht volgens een vooraf opgesteld werkplan als bedoeld in artikel 4.55 door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestverwijdering, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
2. Bij een bedrijf als bedoeld in het eerste lid is in ieder geval een persoon als bedoeld in het derde lid werkzaam.
3. De handelingen, bedoeld in het eerste lid, worden verricht door of onder voortdurend toezicht van een persoon die in het bezit is van een certificaat van vakbekwaamheid voor het toezicht houden op het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
4. Voorzover de handelingen, bedoeld in het eerste lid, mede worden verricht door een andere persoon dan de persoon, bedoeld in het derde lid, is deze andere persoon in het bezit van een certificaat van vakbekwaamheid voor het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
5. Voordat wordt aangevangen met de handelingen, bedoeld in het eerste lid, is het bedrijf, bedoeld in het eerste lid, in het bezit van een afschrift van een inventarisatierapport als bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid.
6. De certificaten, bedoeld in het eerste, derde en vierde lid, of afschriften daarvan en een afschrift van het inventarisatierapport, bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid, zijn op de arbeidsplaats aanwezig en worden desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Par. 4 - Bouwwerken
Art. 10:
Het is verboden om een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van de vergunning van B&W. Bij een aanvraag om een sloopvergunning moet een inventarisatierapport worden overlegd (art. 10j). De houder van de sloopvergunning moet een afschrift van die vergunning ter hand stellen aan het bedrijf dat de sloop uitvoert.

1. Asbestinventarisatie Type A	
Naam inventarisatiebureau	Ingenieursbureau Broomans BV
Ascert-code	07-D070008
Rapport nummer	78193
Vrijgave datum	11 augustus 2016

2. Asbestinventarisatie Type B
Naam inventarisatiebureau Ascert-code Rapport nummer Vrijgave datum

3. Asbestinventarisatie van onvoorzien asbest
Naam inventarisatiebureau Ascert-code Rapport nummer Vrijgave datum

Omschrijving onvoorzien asbest		
Omschrijving	Plaats	Hoeveelheid

Asbestverwijderingsbedrijf
Naam Ascert-code Naam Handtekening Verzonden naar 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. Door (naam) Datum Paraaf **Verzendlijst:** 1= AIB type A; 2=AIB type B; 3= AIB onvoorzien; 4= gemeente; 5= eigenaar; 6= opdrachtgever

SMART 2014 Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 augustus 2016 om 09h11 (622082)

Ingenieursbureau Broomans BV **SCA-code: 07-D070008.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070008.01-78193]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bronsituatie.

Stichting Certificatie Asbest

Ascert

Identificatie

Adres	Hoogte Kadijk 401, Amsterdam
Projectcode	78193
Projectnaam	Pand
Broncode	78193-05 (bijlage 1)
Bronnaam	Sandwichpaneel (als buitenwand)

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement wand- en gevelplaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	88,5 m²
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool	n.v.t.
Analysecertificaatnummer	STL.40003

Situatie

Bevestiging	Gekit of geïjmd met latten
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Demontage (als geheel verwijderen)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	TNO 2.1 15042016 (ingangsdatum 15-04-2016)

Werkplanelementen

Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het SC 530 gecertificeerde bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform de SC 530, te worden opgenomen. Tijdens de werkzaamheden dient een volgelaatsmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

SMART 2014 Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 augustus 2016 om 09h13 (622087)

Ingenieursbureau Broomans BV **SCA-code: 07-D070008.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport (07-D070008.01-78193); het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bronsituatie.

Stichting Certificatie Asbest

Ascert

Identificatie

Adres	Hoogte Kadijk 401, Amsterdam
Projectcode	78193
Projectnaam	Pand
Broncode	78193-13 (bijlage 2)
Bronnaam	Golfplaten toegepast in gebouwen

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement golfplaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	14 m²
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool	n.v.t.
Analysecertificaatnummer	STL.40003

Situatie

Bevestiging	Ingestort in beton of cement
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	TNO 2.1 15042016 (ingangsdatum 15-04-2016)

Werkplanelementen

Containment RK2

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform SC -530.

Het SC 530 gecertificeerde bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform de SC 530, te worden opgenomen. Tijdens de werkzaamheden dient een volgelaatsmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

SMART 2014 Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 augustus 2016 om 09h19 (622102)

Ingenieursbureau Broomans BV **SCA-code: 07-D070008.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport (07-D070008.01-78193); het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bronsituatie.

Stichting Certificatie Asbest

Ascert

Identificatie

Adres	Hoogte Kadijk 401, Amsterdam
Projectcode	78193
Projectnaam	Pand
Broncode	78193-14 (bijlage 3)
Bronnaam	Verwarmingstoestellen en warmteblokken

Feiten

Productspecificatie	Asbestkoord
Hechtgebondenheid	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	2 stuks
Percentage Chrysotiel	n.v.t.
Percentage Amfibool	n.v.t.
Analysecertificaatnummer	nvt

Situatie

Bevestiging	Asbest afgeschermd of object/constructie/installatie als geheel te verwijderen
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Licht

Extra vragen

Vraag:	De toepassing is afgeschermd en ligt niet open.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Los materiaal of object/constructie/installatie als geheel verwijderen

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	TNO 2.1 15042016 (ingangsdatum 15-04-2016)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie." te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

SMART 2014 Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 augustus 2016 om 09h18 (622093)

Ingenieursbureau Broomans BV **SCA-code: 07-D070008.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport (07-D070008.01-78193); het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bronsituatie.

Stichting Certificatie Asbest

Ascert

Identificatie

Adres	Hoogte Kadijk 401, Amsterdam
Projectcode	78193
Projectnaam	Pand
Broncode	78193-14 (bijlage 3a)
Bronnaam	Verwarmingstoestellen en warmteblokken

Feiten

Productspecificatie	Asbestkoord
Hechtgebondenheid	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	2 stuks
Percentage Chrysotiel	n.v.t.
Percentage Amfibool	n.v.t.
Analysecertificaatnummer	nvt

Situatie

Bevestiging	Gekiemd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	3
Gebruikte versie classificatiemodel	TNO 2.1 15042016 (ingangsdatum 15-04-2016)

Werkplanelementen

Containment RK3

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform SC -530

Het SC 530 gecertificeerde bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform de SC 530, te worden opgenomen

Tijdens de werkzaamheden dient een volgelaatsmasker met externe luchttoevoer (onafhankelijke lucht) of volgelaatsmasker met een equivalente protectiefactor te worden gedragen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

SMART 2014 Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 augustus 2016 om 09h21 (622105)

Ingenieursbureau Broomans BV **SCA-code: 07-D070008.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070008.01-78193]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bronsituatie.

Stichting Certificatie Asbest

Ascert

Identificatie

Adres	Hoogte Kadijk 401, Amsterdam
Projectcode	78193
Projectnaam	Pand
Broncode	78193-16 en 78193-18 (bijlage 4)
Bronnaam	Pakkingen (inclusief flenzen)

Feiten

Productspecificatie	Pakking
Hechtgebondenheid	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	160 stuks
Percentage Chrysotiel	30 - 60 %
Percentage Amfibool	n.v.t.
Analysecertificaatnummer	STL.40003 en STL.40059

Situatie

Bevestiging	Asbest afgeschermd of object/constructie/installatie als geheel te verwijderen
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Los materiaal of object/constructie/installatie als geheel verwijderen

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	TNO 2.1 15042016 (ingangsdatum 15-04-2016)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele inspectie." te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

SMART 2014 Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 augustus 2016 om 09h23 (622106)

Ingenieursbureau Broomans BV **SCA-code: 07-D070008.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport (07-D070008.01-78193); het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bronsituatie.

Stichting Certificatie Asbest

Ascert

Identificatie

Adres	Hoogte Kadijk 401, Amsterdam
Projectcode	78193
Projectnaam	Pand
Broncode	78193-16 en 78193-18 (bijlage 4a)
Bronnaam	Pakkingen (inclusief flenzen)

Feiten

Productspecificatie	Pakking
Hechtgebondenheid	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	160 stuks
Percentage Chrysotiel	30 - 60 %
Percentage Amfibool	n.v.t.
Analysecertificaatnummer	STL.40003 en STL. 40059

Situatie

Bevestiging	Geklemd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Snijden / knippen / steken

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	TNO 2.1 15042016 (ingangsdatum 15-04-2016)

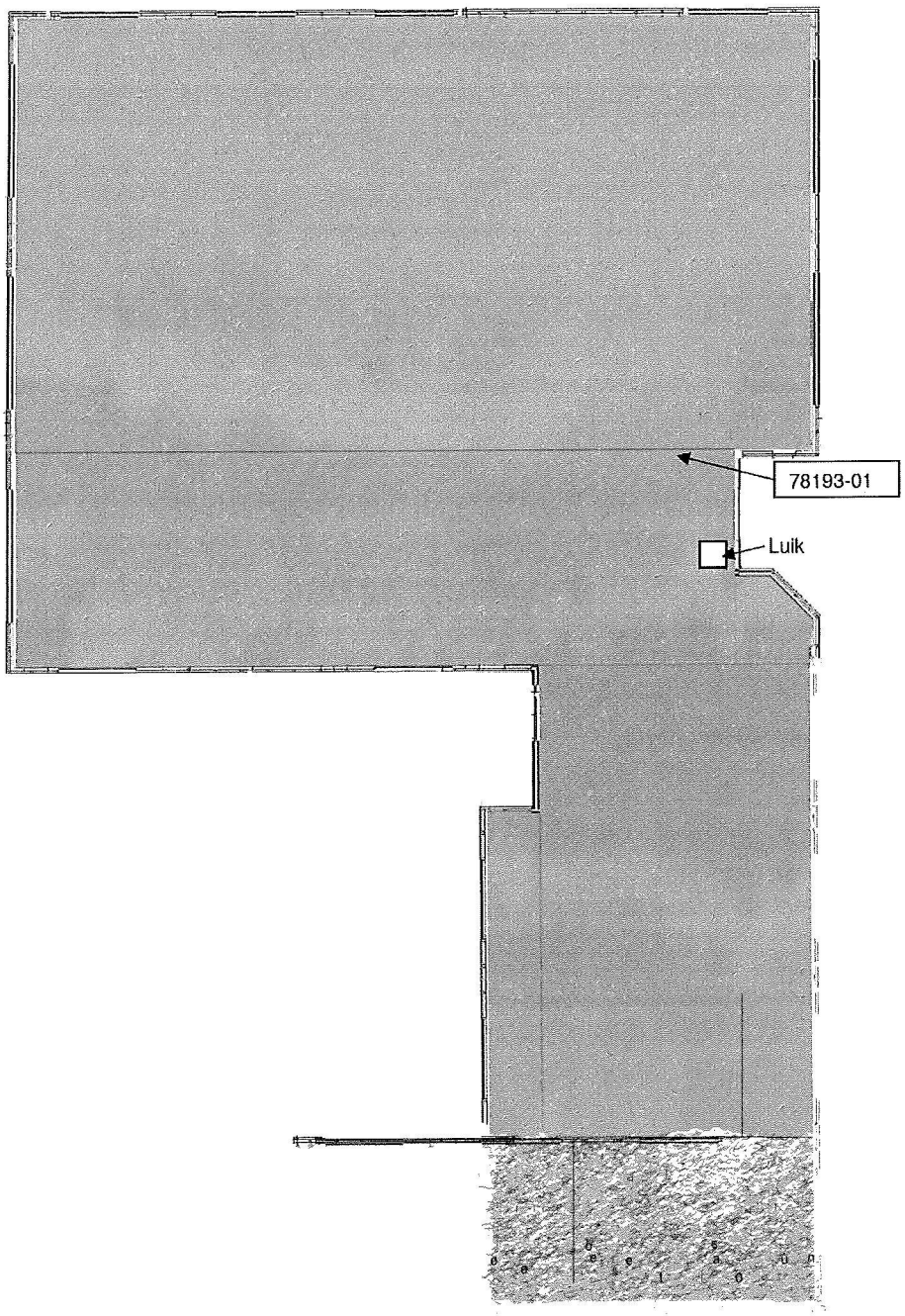
Werkplanelementen

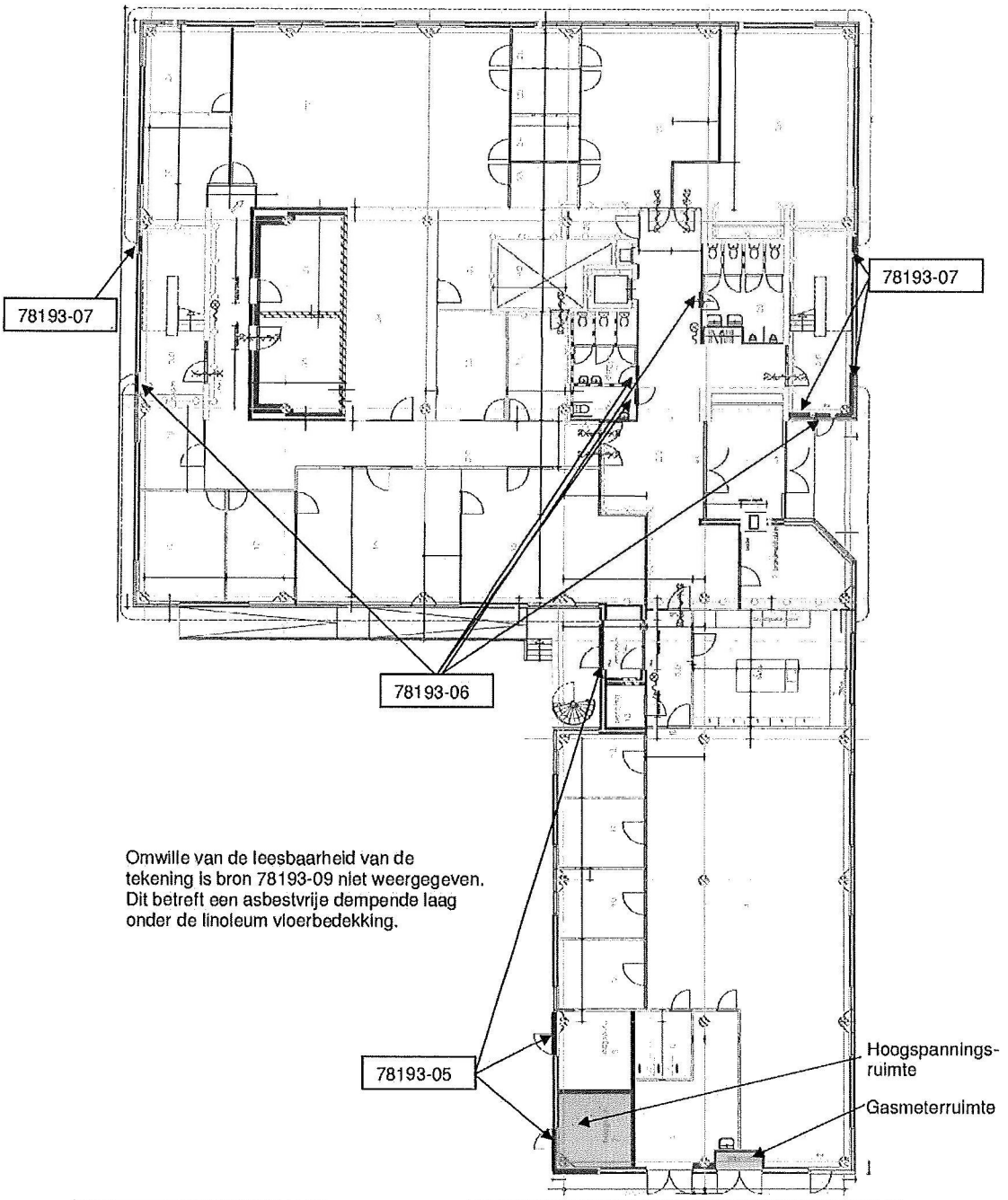
Containment RK2

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform SC -530.

Het SC 530 gecertificeerde bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform de SC 530, te worden opgenomen. Tijdens de werkzaamheden dient een volgelaatsmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.

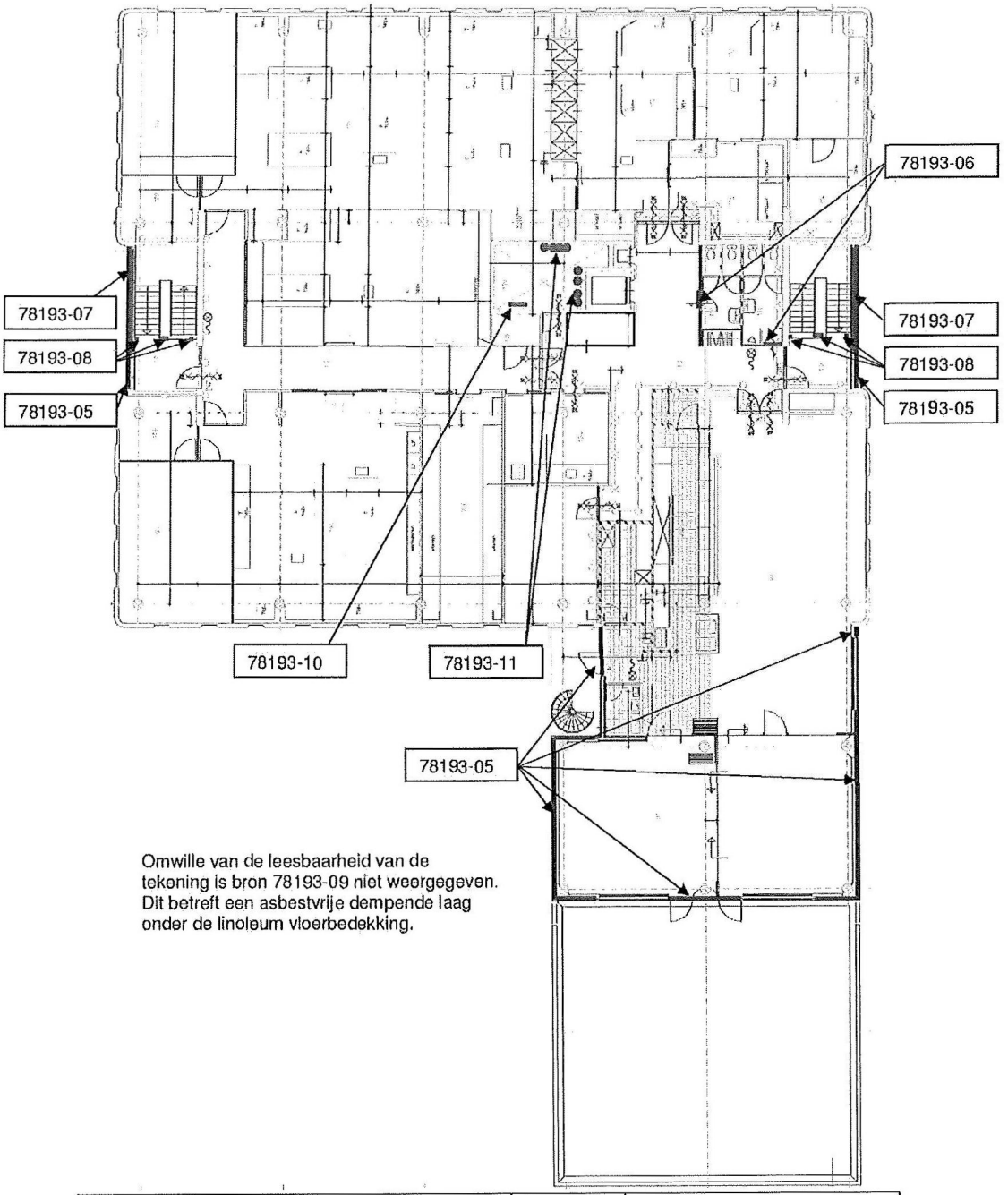
Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.


78193-01
Luik



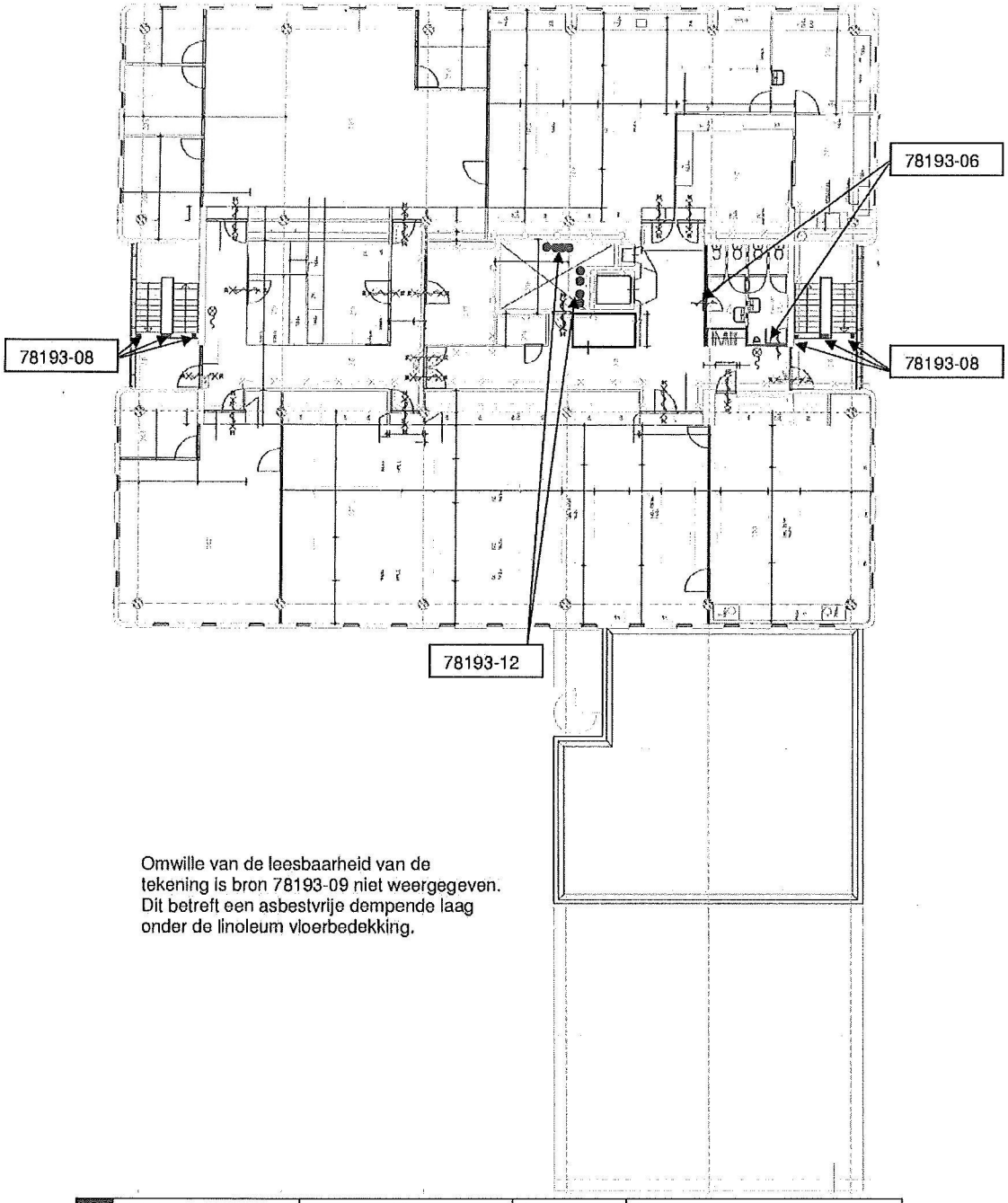
Omwille van de leesbaarheid van de tekening is bron 78193-09 niet weergegeven. Dit betreft een asbestvrije dempende laag onder de linoleum vloerbedekking.

Asbesthoudende toepassing	Ingenieursbureau Broomans BV Melkweg 8 1841 JJ Stompetoren Tel: 072-5037050 info@broomans.nl	Projectnaam:	Pand		
Asbestverdachte toepassing		Adres:	Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam		
Asbestvrije toepassing		Projectnummer:	78193	Onderdeel	Begane grond
Niet toegankelijke ruimte		Tekening nr.	2	Schaal:	Niet op schaal
Geen deel van het onderzoek		Revisie	0	Datum:	11 augustus 2016



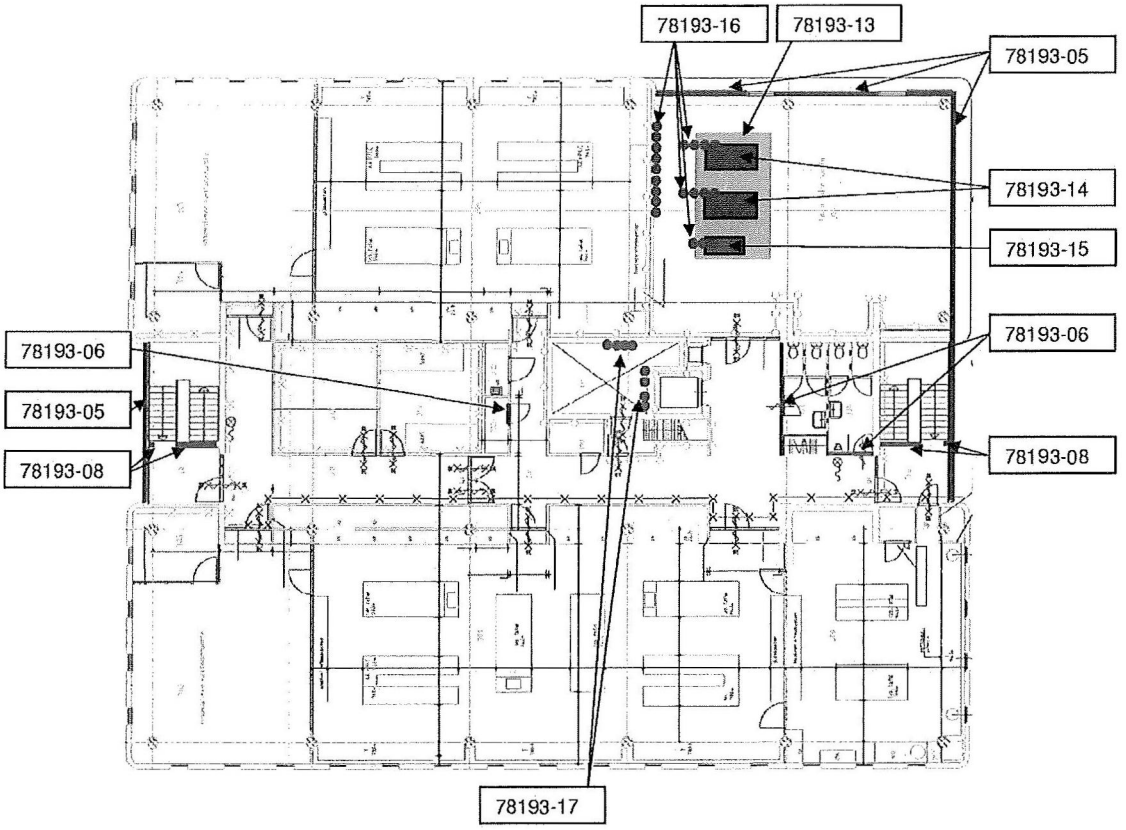
Omwille van de leesbaarheid van de tekening is bron 78193-09 niet weergegeven. Dit betreft een asbestvrije dempende laag onder de linoleum vloerbedekking.

	Asbesthoudende toepassing		Projectnaam:	Pand		
	Asbestverdachte toepassing		Adres:	Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam		
	Asbestvrije toepassing	Ingenieursbureau Broomans BV Melkweg 8 1841 JJ Stompetoren Tel: 072-5037050 info@broomans.nl	Projectnummer:	78193	Onderdeel	1e verdieping
	Niet toegankelijke ruimte		Tekening nr.	3	Schaal:	Niet op schaal
	Geen deel van het onderzoek		Revisie	0	Datum:	11 augustus 2016



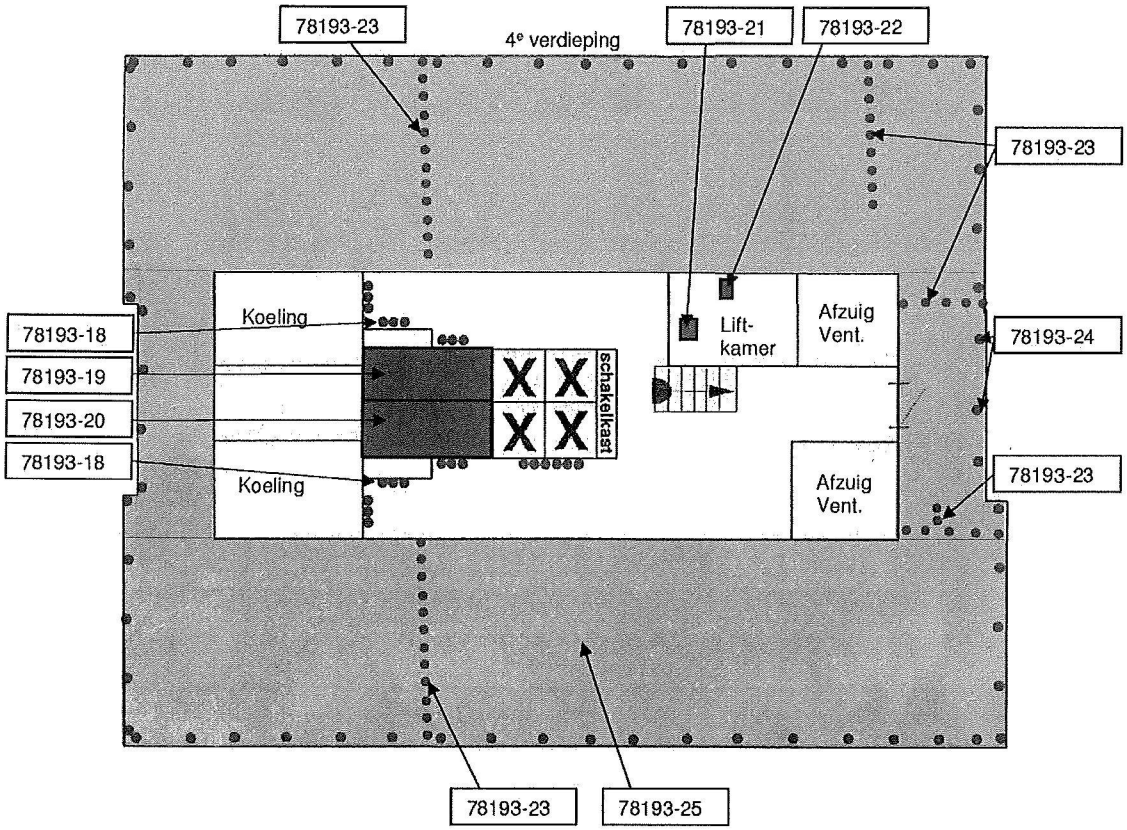
Omwille van de leesbaarheid van de tekening is bron 78193-09 niet weergegeven. Dit betreft een asbestvrije dempende laag onder de linoleum vloerbedekking.

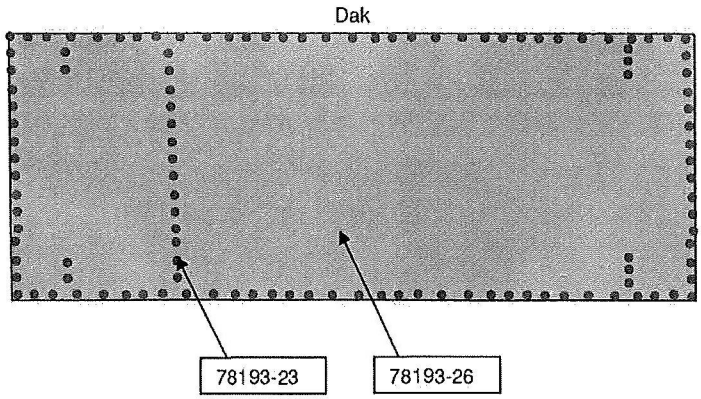
Asbesthoudende toepassing	Ingenieursbureau Broomans BV	Projectnaam:	Pand		
Asbestverdachte toepassing		Adres:	Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam		
Asbestvrije toepassing	Ingenieursbureau Broomans BV Melkweg 8 1841 JJ Stompetoren Tel: 072-5037050 info@broomans.nl	Projectnummer:	78193	Onderdeel	2e verdieping
Niet toegankelijke ruimte		Tekening nr.	4	Schaal:	Niet op schaal
Geen deel van het onderzoek		Revisie	0	Datum:	11 augustus 2016



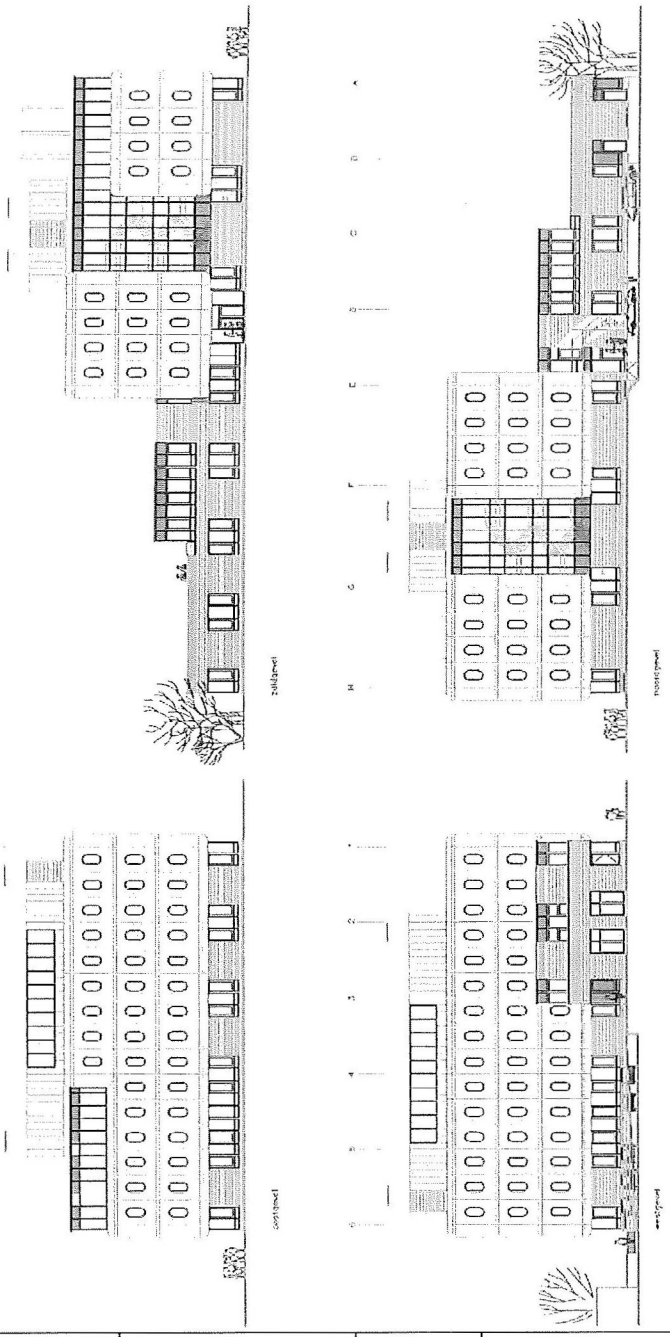
Omwille van de leesbaarheid van de tekening is bron 78193-09 niet weergegeven. Dit betreft een asbestvrije dempende laag onder de linoleum vloerbedekking.

	Asbesthoudende toepassing		Projectnaam:	Pand		
	Asbestverdachte toepassing		Adres:	Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam		
	Asbestvrije toepassing	Ingenieursbureau Broomans BV Melkweg 8 1841 JJ Stompetoren Tel: 072-5037050 info@broomans.nl	Projectnummer:	78193	Onderdeel	3e verdieping
	Niet toegankelijke ruimte		Tekening nr.	5	Schaal:	Niet op schaal
	Geen deel van het onderzoek		Revisie	0	Datum:	11 augustus 2016



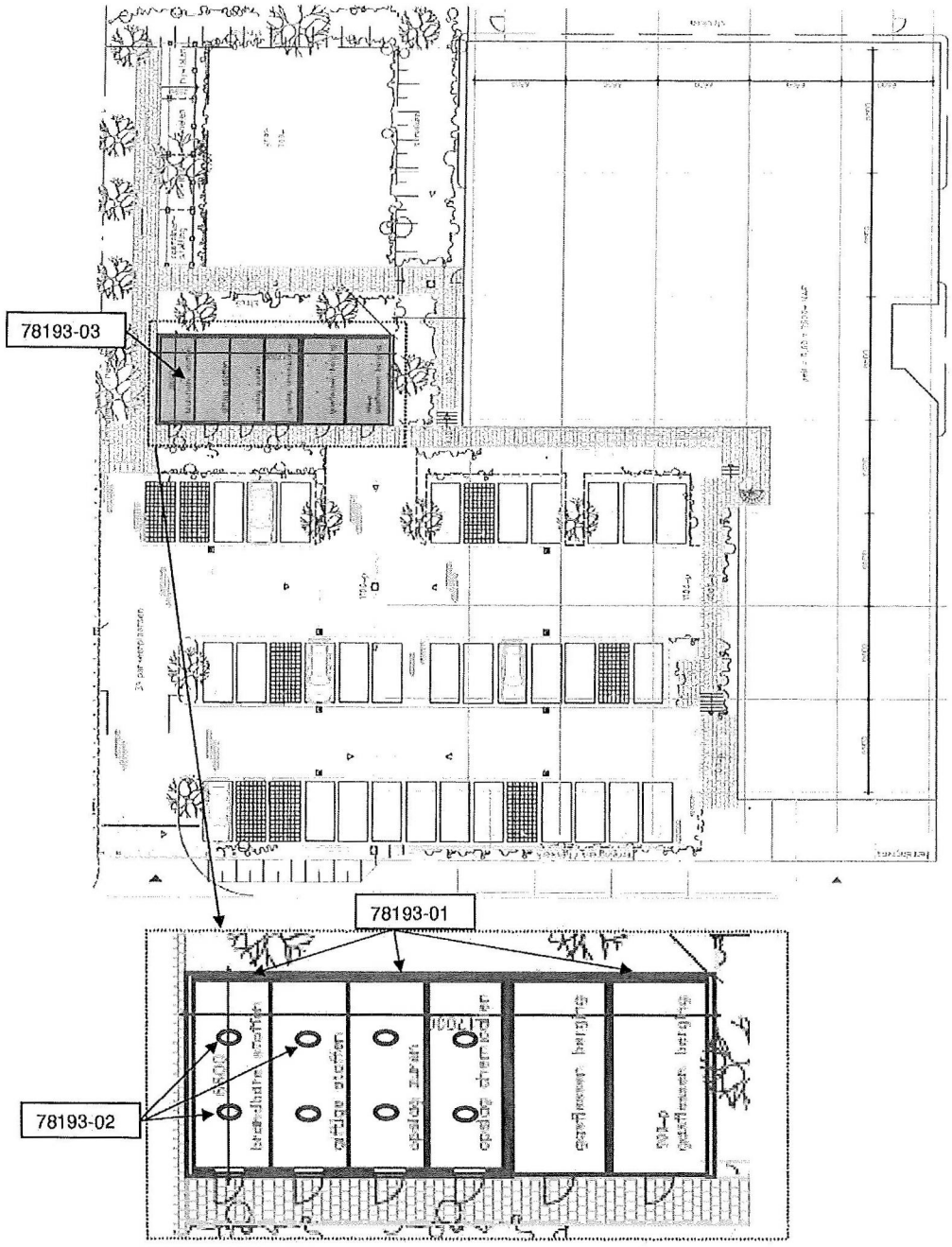


Asbesthoudende toepassing	Ingenieursbureau Broomans BV Melkweg 8 1841 JJ Stompetoren Tel: 072-5037050 info@broomans.nl	Projectnaam:	Pand		
Asbestverdachte toepassing		Adres:	Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam		
Asbestvrije toepassing		Projectnummer:	78193	Onderdeel	4e verdieping+dak
Niet toegankelijke ruimte		Tekening nr.	6	Schaal:	Niet op schaal
Geen deel van het onderzoek		Revisie	0	Datum:	11 augustus 2016



▒ = bron 78193-05
Bron 78193-04 (kit) is aanwezig rond alle rechthoekige kozijnen.

Asbesthoudende toepassing	Ingenieursbureau Broomans BV Melkweg 8 1841 JJ Stompetoren Tel: 072-5037050 info@broomans.nl	Projectnaam:	Pand		
Asbestverdachte toepassing		Adres:	Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam		
Asbestvrije toepassing		Projectnummer:	78193	Onderdeel	gevelaanzichten
Niet toegankelijke ruimte		Tekening nr.	7	Schaal:	Niet op schaal
Geen deel van het onderzoek		Revisie	0	Datum:	11 augustus 2016



Asbesthoudende toepassing	Ingenieursbureau Broomans BV Melkweg 8 1841 JJ Stompetoren Tel: 072-5037050 Info@broomans.nl	Projectnaam:	Pand		
Asbestverdachte toepassing		Adres:	Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam		
Asbestvrije toepassing		Projectnummer:	78193	Onderdeel	Terrein
Niet toegankelijke ruimte		Tekening nr.	8	Schaal:	Niet op schaal
Geen deel van het onderzoek		Revisie	0	Datum:	11 augustus 2016

Analyserapport

Stella projectnummer: *STL40003*

STELLA LAB
de standaard
in asbest analyse

Opdrachtgever:	Ingenieursbureau Broomans BV, Melkweg 8, 1841JJ Stompetoren	Datum aanmelding:	09-08-16
Ref. Opdrachtgever:	78193	Datum analyse:	10 08 16
Locatie monsterneming:	Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam	Datum rapportage:	10-08-16 Versie 1
Monsterneming door:	Victor Borgemeester	Aantal monsters:	11

Analyse conform NEN 5896

Aantal monsters: 11

RESULTATEN — Analyse mbv optische microscopie conform NEN 5896

Monster nummer - omschrijving	Type	Asbest	Massa %	Binding*	Stella ID
01-M01 - Vensterbank, Buiten bergingen	plaat	n.a.	< 0,1	n.v.t.	147923
02-M02 - Kit, Lampen buitenbergingen	kit	n.a.	< 0,1	n.v.t.	147924
03-M03 - Bitumen, Dak buitenbergingen	Bitumen	n.a.	< 0,1	n.v.t.	147925
04-M04 - Kit (zwart), Buitengevel	kit	n.a.	< 0,1	n.v.t.	147926
05-M05 - Sandwichpaneel, Buitengevel	Sandwichpaneel	chrysotiel	10-15	H	147927
06-M06 - Dorpel, Onder diverse deuren	plaat	n.a.	< 0,1	n.v.t.	147928
09-M07 - Dempende laag, onder linoleum	cement	n.a.	< 0,1	n.v.t.	147929
10-M08 - Kit (grijs), Ruimte 119	kit	n.a.	< 0,1	n.v.t.	147930
11-M09 - Meszekering, Ruimte 119	pakking	n.a.	< 0,1	n.v.t.	147931
13-M10 - Golfplaat, Ketelhuis	cement	chrysotiel	10-15	H	147932
16-M11 - Pakking, Ketelhuis	pakking	chrysotiel	30-60	NH	147933

*Toelichting: H = Hechtgebonden, NH = Niet Hechtgebonden, n.v.t. = niet van toepassing, n.a. = niet aangetoond

autorisatie:

Directie, dhr. J. van den Berg

Disclaimer:
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters. Stella Analyse BV is niet aansprakelijk voor interpretaties of conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten. Alleen gehele reproducties van dit rapport zijn geldig. Bij monsterneming door klant kan geen uitspraak worden gedaan over de herkomst, representativiteit en overige onderdelen van de monsterneming. Bij materiaaltype en binding is de bevinding opgenomen die op het laboratorium van Stella Analyse BV is geconstateerd. Deze kan afwijken van de waarneming die in het veld is gedaan. Wanneer in organische gebonden materialen (bijvoorbeeld colovinyltegels, kitten, teerlagen) of in kleefmonsters met de standaard analyse, stereo- en polarisatiemicroscopie (PLM) geen asbestvezels worden gedetecteerd, bevelen wij aan de monsters met scanning elektronen microscopie (SEM) te laten analyseren. Organisch gebonden materialen kunnen asbestvezels bevatten met een dusdanig kleine doorsnede en lengte dat ze met PLM niet gedetecteerd kunnen worden, waardoor de analyseresultaten vals negatief kunnen zijn. Alle documenten behorende bij deze rapportage zijn gecontroleerd en geautoriseerd door het hoofd laboratorium of diens vervanger. Indien twijfel bestaat over de echtheid van dit document kunt u dit verifiëren via verificatie@stellalab.nl ovv het projectnummer. Stella Lab is een handelsnaam van Stella Analyse BV. Stella Analyse BV is een door de Raad voor Accreditatie geaccrediteerd laboratorium onder nummer L591.

088 788 1788
Leidsestraatweg 235B
3443 BT Woerden
info@stellalab.nl
www.stellalab.nl

Stella Analyse BV
KvK 57825B90
Raad voor Accreditatie L591
BTW NL852752957B01
IBAN NL72 ABNA 0501 3047 70

TESTEN
RvA L 591

Analyserapport

Stella projectnummer: *STL40059*

de standaard in asbest analyse

Opdrachtgever:	Ingenieursbureau Broomans BV, Melkweg 8, 1841JJ Stompetoren	Datum aanmelding:	10-08-16
Ref. Opdrachtgever:	78193	Datum analyse:	11-08-16
Locatie monsterneming:	Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam	Datum rapportage:	11-08-16 Versie 1
Monsterneming door:	Victor Borgemeester	Aantal monsters:	8

Analyse conform NEN 5896

Aantal monsters: 8

RESULTATEN — Analyse mbv optische microscopie conform NEN 5896

Monster nummer - omschrijving	Type	Asbest	Massa %	Binding*	Stella ID
18-M12 - Pakking, Dakopbouw	pakking	chrysotiel	30-60	NH	148103
18-M12.1 - Pakking, Dakopbouw	pakking	chrysotiel	30-60	NH	148104
18-M12.2 - Pakking, Dakopbouw	pakking	chrysotiel	30-60	NH	148105
23-M13 - Kit (zwart), Onder bliksemafleiderdoppen op het dak	kit	n.a.	< 0,1	n.v.t.	148106
24-M14 - Kit (zwartgrijs), t.p.v. Glazenwasserrails op het dak	kit	n.a.	< 0,1	n.v.t.	148107
25-M15 - Bitumen, Dak (lage deel)	Bitumen	n.a.	< 0,1	n.v.t.	148108
26-M16 - Bitumen, Dak (hoge deel)	Bitumen	n.a.	< 0,1	n.v.t.	148109
27-M17 - Lijmlaag, Kruipruimte	Lijmlaag	n.a.	< 0,1	n.v.t.	148110

*Toelichting: H = Hechtgebonden, NH = Niet Hechtgebonden, n.v.t. = niet van toepassing, n.a. = niet aangetoond

autorisatie:

Directie, dhr. J. van den Berg

Disclaimer:
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters. Stella Analyse BV is niet aansprakelijk voor interpretaties of conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten. Alleen gehele reproducties van dit rapport zijn geldig. Bij monsterneming door klant kan geen uitspraak worden gedaan over de herkomst, representativiteit en overige onderdelen van de monstememing. Bij materiaaltype en binding is de bevinding opgenomen die op het laboratorium van Stella Analyse BV is geconstateerd. Deze kan afwijken van de waarneming die in het veld is gedaan. Wanneer in organische gebonden materialen (bijvoorbeeld colovinyltegels, kitten, teerlagen) of in kleefmonsters met de standaard analyse, stereo- en polarisatiemicroscopie (PLM) geen asbestvezels worden gedetecteerd, bevelen wij aan de monsters met scanning elektronen microscopie (SEM) te laten analyseren. Organisch gebonden materialen kunnen asbestvezels bevatten met een dusdanig kleine doorsnede en lengte dat ze met PLM niet gedetecteerd kunnen worden, waardoor de analyseresultaten vals negatief kunnen zijn. Alle documenten behorende bij deze rapportage zijn gecontroleerd en geautoriseerd door het hoofd laboratorium of diens vervanger. Indien twijfel bestaat over de echtheid van dit document kunt u dit verifiëren via verificatie@stellalab.nl ovv het projectnummer. Stella Lab is een handelsnaam van Stella Analyse BV. Stella Analyse BV is een door de Raad voor Accreditatie geaccrediteerd laboratorium onder nummer L591.

088 788 1788
Leidsestraatweg 235B
3443 BT Woerden
info@stellalab.nl
www.stellalab.nl

Stella Analyse BV
KvK 57825890
Raad voor Accreditatie L591
BTW NL852752957B01
IBAN NL72 ABNA 0501 3047 70

TESTEN RvA L 591

INGENIEURSBUREAU BROOMANS BV

Asbestbeheersplan

"Pand"

Hoogte Kadijk 401, 1018 BK
te Amsterdam

Versie 1.0

Onderzoek identificatie		
Projectnummer:	78193-2	Autorisatiedatum: 11 augustus 2016
Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam	



Interne autorisatie:	110816-RB	DIA code 51E-030215-410710

Ingenieursbureau Broomans BV
Melkweg 8, 1841 JJ Stompetoren
KVK Alkmaar 37070860
Tel. 072-5037050 Fax. 072-5037051
www.broomans.nl
SCA certificaat nummer: 07-D070008

Opdrachtgever:

Gemeente Amsterdam
Mevr. Ir. M. Pieters
Postbus 1269
1000 BG Amsterdam

Opdrachtnemer:

Ingenieursbureau Broomans BV
Melkweg 8
1841 JJ Stompetoren
T: 072-5037050 F: 072-5037051
E-mail: Info@broomans.nl
SCA code: 07-D070008.01 (SC-540:2011 Versie 02)

Dit beheersplan is opgesteld door: Dhr. V.M. Borgemeester (DIA code 51E-030215-410711)

Disclaimer

© Auteursrechten voorbehouden aan Ingenieursbureau Broomans BV. Het is niet toegestaan onderdelen uit dit plan te kopiëren zonder schriftelijke toestemming van de directie van Ingenieursbureau Broomans BV.

INHOUD:

1. Inleiding

2. Projectdefinitie asbestbeheersplan

3. Asbestsituatie en risicobeoordeling
3.1 Asbestinventarisatie
3.2 Risicobeoordeling en advies

4. Beheersmaatregelen en beheersprocedures
4.1 Eenmalige beheersmaatregelen
4.2 Permanente beheersmaatregelen en procedures
4.2.1 Verbodsbepalingen
4.2.2 Gebodsbepalingen
4.2.3 Afgesloten delen
4.2.4 Bewaking, toezicht en herbeoordeling van de asbestsituatie
4.2.5 Calamiteiten
4.2.6 Communicatie

5. Literatuur

6. Info kaart

7. Onderliggende documenten

1. Inleiding

Asbest algemeen

Asbesthoudende materialen zijn na de tweede wereldoorlog op grote schaal toegepast , vooral in de bouwsector. Asbest heeft een aantal zeer goede eigenschappen zoals hoge duurzaamheid, gemakkelijk verwerkbaar en goedkoop. In vele gebouwen uit de bouwperiode 1950 – 1990 zijn asbesthoudende materialen toegepast vanwege de goede eigenschappen van het materiaal.
Sinds 1972 (verbod op het toepassen van gespoten asbest) is asbest in diskrediet vanwege de verwekking van ziekten bij arbeiders die in hun werk dagelijks met asbest te maken hadden en een ernstig waren blootgesteld aan asbeststof.
In 1993 is het algehele verbod op de toepassing of verwerking van asbest van kracht geworden.
In februari 2012 zijn de nieuwste wettelijke voorschriften van kracht geworden teneinde de veiligheid en gezondheid te beschermen tegen blootstelling aan asbest.
In 2014 zijn nieuwe grenswaarden van kracht geworden m.b.t. de blootstelling aan asbestvezels in de lucht.

Wettelijk kader

Er is in Nederland geen absolute plicht tot het saneren van asbesthoudende materialen. Asbesthoudende materialen moeten wel gesaneerd worden voorafgaand aan renovatie of sloop en in gevallen waar door emissie van asbestvezels een gevaarlijke situatie kan ontstaan. Het verwijderen van asbest is aan strenge regels gebonden. Dit is vastgelegd in het Asbestverwijderingsbesluit-2005.
Het beheersen van de risico's, in dit geval voor het risico van emissie van asbestvezels in het gebouw en daarmee het risico voor de gezondheid van de gebruikers van het gebouw, is een plicht voor de beheerder/eigenaar/verhuurder van de gebouwen (Burgerlijk Wetboek hoofdstukken 6 en 7).
Het beheersplan is mede gericht op deze zorgplicht. Er is een uitzondering in de wet ten aanzien van onderhoudswerk aan asbestpakkingen in installaties met een lage capaciteit. Ondanks deze uitzondering blijft gelden dat blootstelling aan asbest voor werknemers dient te worden voorkomen.

Asbestbeheersing in gebouwen

Wanneer er in een gebouw asbesthoudende materialen aanwezig zijn dan is er onherroepelijk een potentieel risico voor blootstelling van mensen aan asbest. In hoeverre dit risico inderdaad aanwezig is zal sterk afhangen van een aantal factoren:
- soort toegepaste asbesthoudende materialen,
- hoeveelheid asbesthoudend materiaal,
- conditie van het asbesthoudende materiaal,
- kwetsbaarheid voor beschadiging van het asbesthoudende materiaal,
- activiteiten in of om het gebouw (gebruik, activiteiten, trillingen etc.)
- werkzaamheden aan of bij de asbesthoudende materialen,
- functie van het gebouw (kantoor, school, woning, fabriek etc.)
- soort gebruikers van het gebouw (volwassenen, kinderen etc.)
- weersinvloeden en inwerking van (chemische)stoffen, hitte, koude etc.
- calamiteiten

Het asbestbeheersplan zal richtlijnen en instructies voorschrijven teneinde alle bovenstaande factoren zodanig te beheersen dat een duurzame asbestveilige situatie in het gebouw wordt gerealiseerd. Van essentieel belang is de wijze waarop het asbestbeheersplan wordt opgevolgd. Dit beheersplan zal dan ook ruimschoots aandacht geven aan de specifieke beheersmaatregelen en bijbehorende verantwoordelijkheden.

Vertrekpunt voor een asbestbeheersplan is altijd een stabiele situatie in het gebouw met betrekking tot de asbesthoudende materialen. Teneinde de stabiele situatie te bereiken is het vaak nodig een aantal preventieve beschermende maatregelen te treffen.

Asbestinventarisatie, asbestbeheersplan en herbeoordeling

Een asbestbeheersplan kan pas worden opgesteld wanneer de bestaande asbestsituatie goed in kaart gebracht is. Hiertoe zal altijd eerst een volledige asbestinventarisatie moeten worden verricht. Van alle opgespoorde asbestbronnen wordt vervolgens een risicobeoordeling gemaakt waarbij alle factoren die een relatie hebben met het risico worden beschouwd.
Uiteraard is een asbestinventarisatie een momentopname. Afhankelijk van de aangetroffen asbestbronnen is het nodig om periodiek de asbestsituatie te herbeoordelen.
Dit herbeoordelen (ook wel "monitoren" genoemd) vindt plaats door visuele controle van de aanwezige asbesthoudende materialen en kan worden ondersteund met metingen (bemonstering van oppervlakken en/of luchtbemonstering).
Bij de herbeoordelingen dient altijd ook de effectiviteit van het asbestbeheersplan te worden gecontroleerd. Voorkomen dient te worden dat beheersmaatregelen uit het oog worden verloren, voorzorgmaatregelen verwateren of anderszins niet verantwoordelijk wordt omgegaan met de asbesthoudende materialen.
De herbeoordelingen zullen dus altijd ook een tussentijdse evaluatie inhouden van de effectiviteit van het asbestbeheersplan. Indien nodig zullen maatregelen worden aangepast, uitgebreid of opnieuw geïmplementeerd.

2. Projectdefinitie asbestbeheersplan

Onder het beheersen van asbest wordt in dit plan verstaan:

"het waarborgen van een veilige- en gezonde situatie voor alle mensen in het pand, rekening houdend met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen".

Dit beheersplan heeft betrekking op:

"Pand" Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam.

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit beheersplan zijn de volgende stappen genomen:

- uitvoering asbestinventarisatie type A+B van het pand door Ingenieursbureau Broomans BV op 9 en 10 augustus 2016;
- asbestinventarisatierapport type A+B opgesteld door Ingenieursbureau Broomans BV met kenmerk 78193 versie 1.0 d.d. 11 augustus 2016;
- ontwerpen van passende beheersmaatregelen;
- productie en introductie van het asbestbeheersplan.

Elementen van het beheersplan:

1. Vastlegging bestaande asbesthoudende materialen in het pand.
2. Het vaststellen van de risico's van de aanwezige asbesthoudende materialen.
3. Het informeren van de gebruikers en beheerders van het pand.
4. Het uitvoeren van noodzakelijke preventieve maatregelen in het pand of aan asbesthoudende materialen (reiniging, markering, afscherming, fixatie of sanering).
5. Verbods- en gebodsbepalingen.
6. Vastlegging van een systeem van geplande herbeoordelingen (monitoring).

Mits het asbestbeheersplan goed wordt gevolgd zal het plan over een langere periode een veilige situatie ten aanzien van asbest in het pand kunnen bewerkstelligen.
Door het gericht uitvoeren van de herbeoordelingen en het daarmee tevens periodiek evalueren van de effectiviteit van het asbestbeheersplan zal het beheersplan in orde blijven, waarmee het uitgangspunt "*het waarborgen van een veilige situatie met betrekking tot asbest in het pand*" duurzaam zal worden gerealiseerd.

3. Asbestsituatie en risicobeoordeling

3.1 *Asbestinventarisatie*

Op 9 en 10 augustus 2016 is er een asbestinventarisatie type A+B door Ingenieursbureau Broomans BV uitgevoerd van het gehele pand. De onderstaande resultaten zijn overgenomen uit het asbestinventarisatie-rapport type A kenmerk 78193 versie 1.0 d.d. 11 augustus 2016.

Tabel 1 – Samenvatting asbesthoudende materialen.

Bron	Materiaal	Locatie	Soort	Binding	Omvang
78193-05	Sandwichpanelen	Buitengevel	10-15% CHR	Hecht	88,5 m^2
78193-13	Golfplaten	Ketelhuis, 3e verdieping	10-15% CHR	Hecht	14 m^2
78193-14	Cv-ketel	Ketelhuis, 3e verdieping	Niet bepaald	Niet-hecht	2 stuks
78193-16	Pakkingen	Ketelhuis, 3e verdieping	30-60% CHR	Niet-hecht	75 stuks
78193-18	Pakkingen	Dakopbouw, 4e verdieping	30-60% CHR	Niet-hecht	85 stuks

Verklaring van vakjargon:

CHR = Chrysotiel, ook wel witte asbest genoemd
AMO = Amosiet, ook wel bruine asbest genoemd
Hecht = de asbestvezels zijn stevig gebonden aan het materiaal waardoor het risico minder hoog is.
Niet-hecht = de asbestvezels zijn minder goed gebonden aan het materiaal waardoor het risico hoger is.

Tabel 2 – Samenvatting niet-asbesthoudende materialen.

Bron	Materiaal	Locatie
78193-01	Vensterbank	Buiten bergingen, onder de ramen
78193-02	Kit	Buiten bergingen, om de lampen
78193-03	Bitumen dakleer	Buiten bergingen, op het dak
78193-04	Kit	Buitengevel, om de ramen en sandwichpanelen in de blauwe kozijnen
78193-06	Dorpel	Gehele pand, onder diverse deuren
78193-07	Vensterbank	Gehele pand, onder diverse ramen
78193-08	Imitatiemarmer	Trappenhuis Noord- en Zuidzijde
78193-09	Dempende laag	Gehele pand, onder linoleum vloerbedekking
78193-10	Kit	Ruimte 119 (onderhoudsschacht), om een ventilatiekanaal
78193-11	Meszekering	Ruimte 119 (onderhoudsschacht)
78193-12	Meszekering	Ruimte 216 (onderhoudsschacht)
78193-15	CV-ketel	Ketelhuis, 3e verdieping
78193-17	Meszekering	Ruimte 311 (onderhoudsschacht)
78193-19	Luchtbehandelings-kast	Dakopbouw, 4e verdieping
78193-20	Luchtbehandelings-kast	Dakopbouw, 4e verdieping
78193-21	Liftmotor	Liftmachinekamer, 4e verdieping

Bron	Materiaal	Locatie
78193-22	Liftmotor	Liftmachinekamer, 4e verdieping
78193-23	Kit	Onder de bliksemafleiderdoppen, op het dak
78193-24	Kit	T.p.v. de aansluitingen van de glazenwasserrails, 4e verdieping
78193-25	Bitumen dakleer	Dak (lage deel), 4e verdieping
78193-26	Bitumen dakleer	Dak (hoge deel)
78193-27	Lijmlaag	Kruipruimte, tegen de begane grond vloer
78193-28	Meszekering	Ruimte 40 (onderhoudsschacht)

Tabel 3 – Lijst met beperkingen.

Beperking	Materiaal	Waar te verwachten	Aanvullend type B onderzoek noodzakelijk
Geen, het pand is, met behulp van destructieve technieken, volledig onderzocht.			

Tabel 4 – Bijzonderheden.

De gasmeterruimte en de hoogspanningsruimte zijn niet onderzocht. Voordat er een beheersplan voor deze ruimtes kan worden opgesteld dienen deze ruimtes onderzocht te worden op de aanwezigheid van asbest.

3.2 *Risico beoordeling en advies*

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde asbestinventarisatie kunnen ten aanzien van de huidige asbestsituatie de volgende conclusies worden getrokken:

Bron	Materiaal	Locatie	Soort	Binding	Omvang
78193-05	Sandwichpanelen	Buitengevel	10-15% CHR	Hecht	88,5 m^2
De toepassing betreft grijze sandwichpanelen, welke door middel van kit en latten in de buitengevel zijn bevestigd. Het materiaal is bij dagelijks gebruik slechts op enkele plekken bereikbaar voor de gebruikers van het pand. (t.p.v. de hoogspanningsruimte en de noodtrap) De sandwichpanelen betreffen een hechtgebonden toepassing met een laag percentage asbest. De panelen zijn onbeschadigd en niet verweerd. In de huidige gebruikssituatie is het risico op beschadiging klein, er is sprake van een **laag risico.** **Let op: laat na beschadiging van de panelen, door bijvoorbeeld vandalisme, de situatie opnieuw beoordelen, zodat vastgesteld kan worden of de risico's voor de gebruikers van het pand zijn gewijzigd.**					

Bron	Materiaal	Locatie	Soort	Binding	Omvang
78193-13	Golfplaten	Ketelhuis, 3^e verdieping	10-15% CHR	Hecht	14 m^2
De toepassing betreft asbestcement golfplaten welke als bekistingsmateriaal zijn toegepast onder een betonnen opstort in het ketelhuis op de 3^e verdieping. Het materiaal is alleen tijdens onderhoudswerk aan de technische installaties in de cv-ruimte bereikbaar voor de gebruikers van het pand. (de intensiteit van deze werkzaamheden is zeer laag) De golfplaten betreffen een hechtgebonden toepassing. De golfplaten zijn, aan de kopse kanten, in de loop der jaren licht beschadigd en licht verweerd. In de huidige gebruikssituatie is het risico op beschadiging klein, er is sprake van een **laag risico.** Wel adviseren wij om preventief de kopse kanten van de betonnen opstort duurzaam af te schermen om onverhoopte verspreiding van asbestvezels door doorgaande verwering te kunnen voorkomen.					

Bron	Materiaal	Locatie	Soort	Binding	Omvang
78193-14	Cv-ketel	Ketelhuis, 3e verdieping	Niet bepaald	Niet-hecht	2 stuks

De toepassing betreffen 2 grote cv-ketels in het ketelhuis op de 3e verdieping.
De cv-ketels functioneren naar behoren, maar zijn door hun leeftijd en gebruik, licht verweerd.
Op diverse plaatsen in de cv-ketel is asbesthoudend materiaal toegepast.
Dit materiaal is bij dagelijks gebruik niet bereikbaar voor de gebruikers van het pand.
In de huidige gebruikssituatie is het risico op beschadiging zeer klein, er is sprake van een **laag risico.**

Tijdens onderhoudswerk is de kans groot dat de onderhoudsmonteur het asbesthoudend materiaal kan bereiken.
Omdat de toegepaste materialen in de cv-ketels niet-hechtgebonden van aard zijn, adviseren wij om onderhoudswerk waarbij onderdelen vervangen moeten worden onder asbestcondities uit te voeren.
(te vervangen materiaal laten saneren door een SC-530 gecertificeerd saneerbedrijf, eindcontrole door een laboratorium conform NEN 2990, dan pas vervangend materiaal aanbrengen)
Tijdens onderhoudswerk is het risico op beschadiging groot, er is sprake van een **hoog risico.**

Bron	Materiaal	Locatie	Soort	Binding	Omvang
78193-16	Pakkingen	Ketelhuis, 3e verdieping	30-60% CHR	Niet-hecht	75 stuks

De toepassing betreffen pakkingen tussen diverse flenzen in het ketelhuis op de 3e verdieping. Het materiaal is bij dagelijks gebruik niet bereikbaar voor de gebruikers van het pand. Het materiaal betreft een niet-hechtgebonden toepassing, bevindt zich tussen de metalen delen van de flenzen en is hierdoor niet gemakkelijk bereikbaar.
In de huidige gebruikssituatie is het risico op beschadiging klein, er is sprake van een **laag risico.**

Tijdens onderhoudswerk aan de flenzen is de kans groot dat de onderhoudsmonteur het asbesthoudend materiaal kan bereiken.
Omdat er verschillende typen pakkingen zijn toegepast en het niet duidelijk is of, t.p.v. van flenzen met asbestvrije pakkingen, de flenzen volledig zijn vrijgemaakt van asbestvezels, adviseren wij om alle pakkingen in het ketelhuis als asbesthoudend te beschouwen totdat deze zijn gesaneerd door een SC-530 gecertificeerd saneerbedrijf. Wij adviseren om te markeren welke flenzen zijn gesaneerd en bij de flenzen een kopie van de eindcontrole conform NEN 2990 te hangen. (zodat bij een volgend onderhoud niet opnieuw gesaneerd hoeft te worden)

Tijdens onderhoudswerk is het risico op beschadiging groot, wanneer niet conform bovenstaand advies wordt gewerkt is er sprake van een **hoog risico.**

Bron	Materiaal	Locatie	Soort	Binding	Omvang
78193-18	Pakkingen	Dakopbouw, 4e verdieping	30-60% CHR	Niet-hecht	85 stuks

De toepassing betreffen pakkingen tussen diverse flenzen in de dakopbouw op de 4e verdieping. Het materiaal is bij dagelijks gebruik niet bereikbaar voor de gebruikers van het pand. Het materiaal betreft een niet-hechtgebonden toepassing, bevindt zich tussen de metalen delen van de flenzen en is hierdoor niet gemakkelijk bereikbaar.
In de huidige gebruikssituatie is het risico op beschadiging klein, er is sprake van een **laag risico.**

Tijdens onderhoudswerk aan de flenzen is de kans groot dat de onderhoudsmonteur het asbesthoudend materiaal kan bereiken.
Omdat er verschillende typen pakkingen zijn toegepast en het niet duidelijk is of, t.p.v. van flenzen met asbestvrije pakkingen, de flenzen volledig zijn vrijgemaakt van asbestvezels, adviseren wij om alle pakkingen in het ketelhuis als asbesthoudend te beschouwen totdat deze zijn gesaneerd door een SC-530 gecertificeerd saneerbedrijf. Wij adviseren om te markeren welke flenzen zijn gesaneerd en bij de flenzen een kopie van de eindcontrole conform NEN 2990 te hangen. (zodat bij een volgend onderhoud niet opnieuw gesaneerd hoeft te worden)

Tijdens onderhoudswerk is het risico op beschadiging groot, wanneer niet conform bovenstaand advies wordt gewerkt is er sprake van een **hoog risico.**

4. Beheersmaatregelen en beheersprocedures

Beheersmaatregelen zijn alle maatregelen die genomen moeten worden om een bepaalde asbestbron op een bepaalde locatie te vrijwaren van asbestemissie.
Deze maatregelen kunnen een eenmalig of een permanent karakter hebben.

4.1 Eenmalige beheersmaatregelen

Bron	Materiaal	Locatie	Eenmalige beheersmaatregel
78193-05	Sandwichpanelen	Buitengevel	Asbest waarschuwingsstickers aanbrengen op bereikbare sandwichpanelen
78193-13	Golfplaten	Ketelhuis, 3e verdieping	Kopse kanten van de opstort duurzaam afschermen. Asbest waarschuwingsstickers aanbrengen
78193-14	Cv-ketel	Ketelhuis, 3e verdieping	Asbest waarschuwingsstickers aanbrengen Onderhoudsprotocol aanbrengen op de cv-ketel ter instructie van de monteur.
78193-16	Pakkingen	Ketelhuis, 3e verdieping	Asbest waarschuwingsstickers aanbrengen
78193-18	Pakkingen	Dakopbouw, 4e verdieping	Asbest waarschuwingsstickers aanbrengen

4.2 Permanente beheersmaatregelen en procedures:

- Verbodsbepalingen;
- Gebodsbepalingen;
- Afgesloten delen van het Pand;
- Bewaking, toezicht en herbeoordeling van de situatie;
- Communicatie en onder de aandacht houden van alle maatregelen.

De werking van de beheersmaatregelen wordt periodiek (minimaal eens per jaar) getoetst.

4.2.1 *Verbodsbepalingen:*

Punt	Verbodsbepalingen
1	Het is te allen tijde verboden om asbesthoudende materialen te beschadigen, bewerken of te verwijderen zonder het treffen van maatregelen en zonder in het bezit te zijn van een certificaat volgens SC-530 en een Wabo vergunning.
2	Het verwijderen van de sandwichpanelen in de buitengevel en de golfplaten onder de opstort in het ketelhuis op de 3e verdieping door een niet gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf is niet toegestaan.
3	De sandwichpanelen in de buitengevel mogen voorafgaand aan schilder-werkzaamheden niet worden geschuurd, met hoge druk worden gereinigd en/of mechanisch worden voorbehandeld.

4.2.2 *Gebodsbepalingen:*

Punt	Gebodsbepalingen
1	Voorgenomen bouwkundige, installatietechnische of andere werkzaamheden in het pand moeten te allen tijde worden voorgelegd aan Rijksvastgoed; tel: 1400 De gebouwbeheerder heeft de bevoegdheid om toestemming te geven, al dan niet met aanvullende verplichtingen of maatregelen. De gebouwbeheerder voert een beoordeling uit en consulteert indien nodig een asbestdeskundig bedrijf, zoals Ingenieursbureau Broomans BV, tel: (072) 503 70 50.
2	Door de gebouwbeheerder opgelegde veiligheids- of beheersmaatregelen met betrekking tot asbesthoudende materialen moeten te allen tijde worden opgevolgd.
3	Beschadigingen aan asbesthoudende materialen, verdachte of gevaarlijke situaties met betrekking tot de asbesthoudende maatregelen moeten aan de gebouwbeheerder worden gemeld. De gebouwbeheerder zal bepalen welke maatregelen nodig zijn in voorkomend geval.

4.2.3 *Afgesloten delen*

Punt	Afgesloten delen
1	Er zijn geen ruimten in het pand die tijdelijk of permanent gesloten dienen te blijven.

4.2.4 *Bewaking, toezicht en herbeoordeling van de asbestsituatie*

Punt	Bewaking, toezicht en herbeoordeling van de asbestsituatie
1	De beheersmaatregelen worden bewaakt door de gebouwbeheerder. De gebouwbeheerder draagt zorg voor begeleiding en controle van de werkzaamheden in het pand en het opvolgen van voorgeschreven veiligheidsmaatregelen.
2	Zowel de asbestgegevens (inventarisatie) als de effectiviteit van het beheersplan dienen periodiek (1x per jaar) worden herbeoordeeld. Er wordt een beoordeling (audit) uitgevoerd ten aanzien van de beheersmaatregelen en de toepassing van het beheersplan en de verantwoordelijkheden. Bij elke beoordeling worden bevindingen, manco's en verbetervoorstellen uit de voorgaande beoordeling nagelopen en getoetst aan het asbestbeheersplan.

4.2.5 *Calamiteit*

Maatregelen die genomen moeten worden om verdere verspreiding van asbest zoveel mogelijk te voorkomen in geval van een calamiteit:

Soort calamiteit	Welke actie(s) uitvoeren	Wie
Bij brand	Brandweer informeren met betrekking tot de huidige asbestsituatie in het pand. Hierbij ook alle documentatie m.b.t. asbest ter beschikking stellen.	De gebouwbeheerder
Bij beschadiging van asbest	Contact opnemen met gebouwbeheerder. Eventueel ruimte ontruimen en afsluiten. Eventueel asbestdeskundige inschakelen en risicobeoordeling laten uitvoeren.	Eén ieder

4.2.6 *Communicatie*

De gebouwbeheerder zal zorgdragen voor heldere communicatie van maatregelen, verbods- en gebodsbepalingen etc. aan de medewerkers, gebruikers en onderhoudspersoneel (intern en extern) van het pand.

Het uitleggen en toelichten van de maatregelen is in ieders belang. Wij adviseren om jaarlijks een algemene toelichting te geven. Daarnaast is het belangrijk om nieuwe, medewerkers, onderhoudspersoneel etc. informatie te verstrekken zodra ze het pand betreden.

Specifieke aandacht en informatie moet worden gegeven aan onderhoudspersoneel.
Zij kennen vaak de beheersmaatregelen niet en moeten goed worden geïnformeerd voordat de werkzaamheden starten.
De gebouwbeheerder heeft hierbij een zeer belangrijke waarschuwende functie.

In hoofdstuk 6 is een asbestbeheer kaart opgenomen, welke in het ketelhuis en de dakopbouw van het pand opgehangen dient te worden alsmede in de ruimte bij de receptie (wanneer van toepassing), zodat medewerkers en onderhoudspersoneel direct op de hoogte zijn van de asbestsituatie in het pand.

5. Literatuur

De volgende stukken zijn geraadpleegd voor het opstellen van dit asbestbeheersplan:

- Staatsblad 704 d.d. 16/12/2005 "Asbestverwijderingsbesluit 2005"
- Staatsblad 348 d.d. 7/7/2006 "Wijziging arbeidsomstandigheden besluit asbest"
- TNO-MEP R2004/523 inzake risicoclassificatie asbestbronnen
- Senter Novem/VROM d.d. 2005, "landelijke uitvoeringsmethodiek asbestverwijderingsbesluit 2005"
- NEN 2991:2015 inzake lucht- risicobeoordeling asbest in gebouwen
- SC-540 certificatieschema asbestinventarisaties
- Asbestinventarisatierapport type A+B opgesteld door Ingenieursbureau Broomans BV met kenmerk 78193 versie 1.0 d.d. 11 augustus 2016

6. Info kaart

ASBESTBEHEER KAART

Locatiegegevens		
Gebouw	Pand	
Adres	Hoogte Kadijk 401	
Plaats	Amsterdam	
Beheerder	Rijksvastgoed	Tel: 1400

Beschikbare documentatie		
Asbestinventarisatierapport	78193 versie 1.0 d.d. 11 augustus 2016	Ingenieursbureau Broomans BV
Asbestbeheersplan	78193-2 versie 1.0 d.d. 11 augustus 2016	Ingenieursbureau Broomans BV

Asbesthoudende toepassingen in het pand					
Bron	**Materiaal**	**Locatie**	**Soort**	**Binding**	**Omvang**
78193-05	Sandwichpanelen	Buitengevel	10-15% CHR	Hecht	88,5 m^2
78193-13	Golfplaten	Ketelhuis, 3e verdieping	10-15% CHR	Hecht	14 m^2
78193-14	Cv-ketel	Ketelhuis, 3e verdieping	Niet bepaald	Niet-hecht	2 stuks
78193-16	Pakkingen	Ketelhuis, 3e verdieping	30-60% CHR	Niet-hecht	75 stuks
78193-18	Pakkingen	Dakopbouw, 4e verdieping	30-60% CHR	Niet-hecht	85 stuks

Punt	Verbodsbepalingen
1	Het verboden om asbesthoudende materialen te beschadigen, verwerken of te bewerken
2	Het is verboden asbesthoudende materialen te verwijderen zonder vergunning.

Punt	Gebodsbepalingen
1	Bij werkzaamheden aan het gebouw vooraf afstemmen met de gebouwbeheerder.
2	Mensen in het gebouw doeltreffend te informeren met betrekking tot de aanwezige asbestbronnen.
3	Bij beschadigingen of calamiteiten direct melding maken aan de gebouwbeheerder.

7. Onderliggende documenten

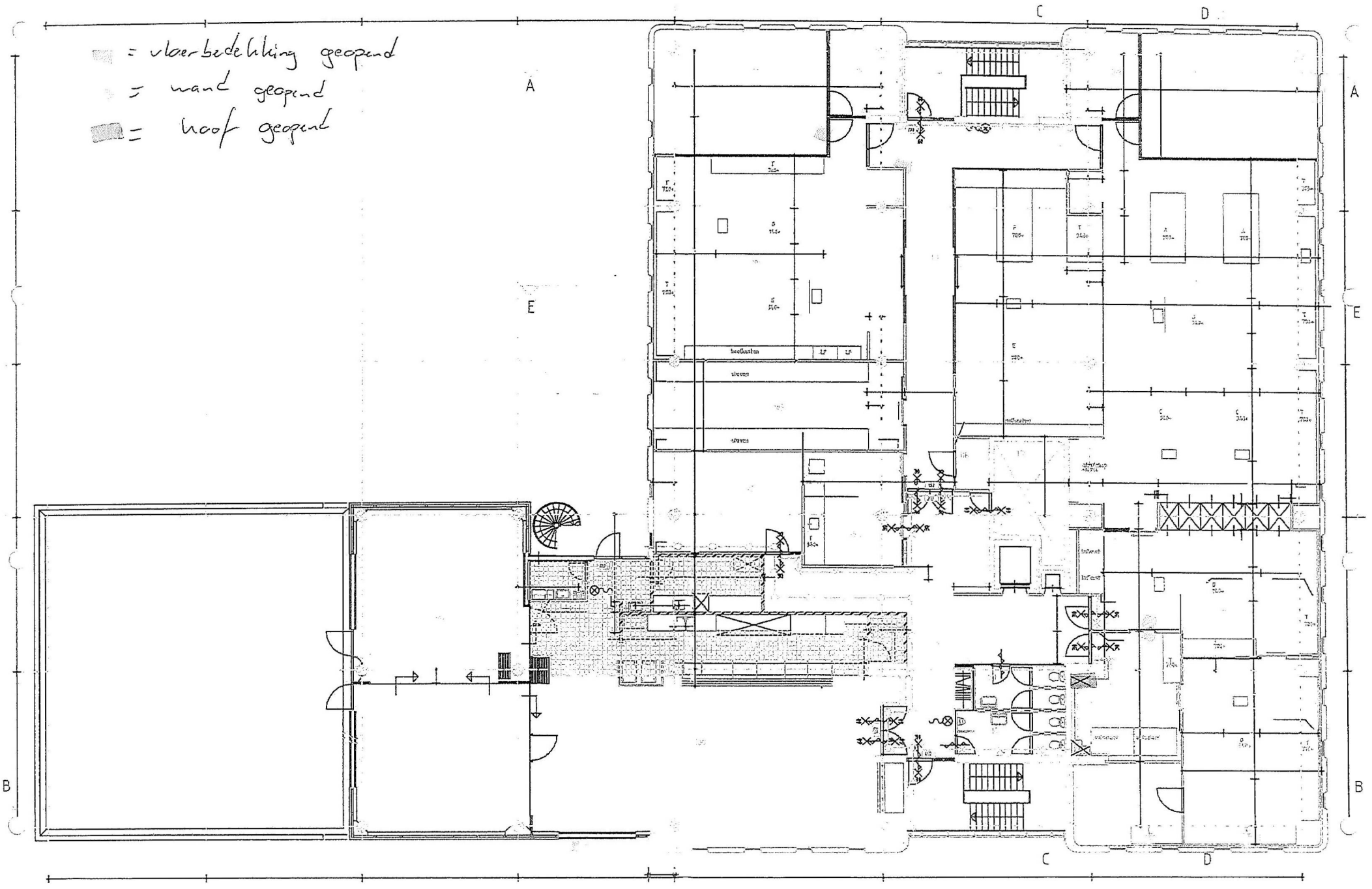
Asbestinventarisatierapport type A+B opgesteld door Ingenieursbureau Broomans BV met kenmerk 78193 versie 1.0 d.d. 11 augustus 2016

1e verdieping

= vloerbedekking geopend

= wand geopend

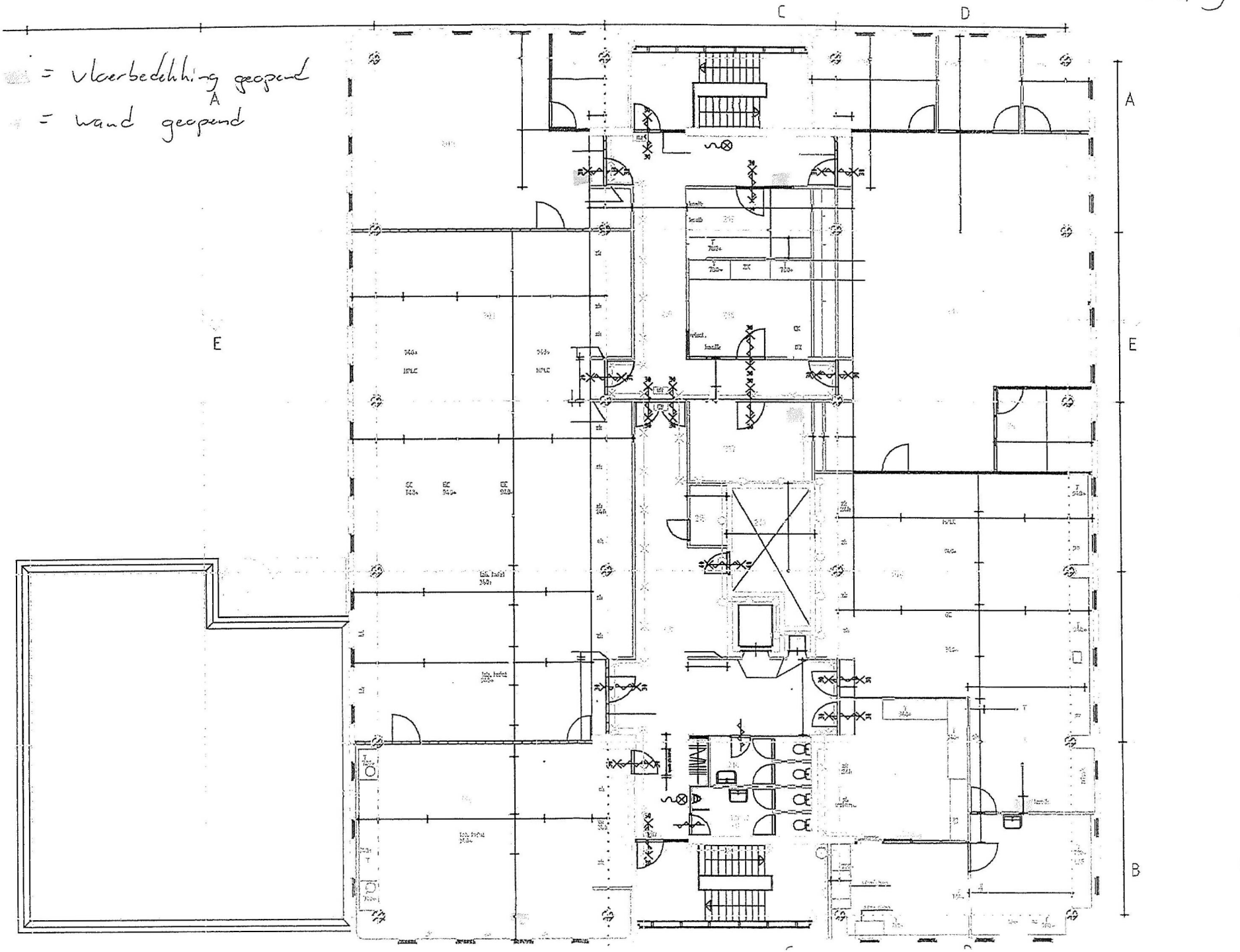
= hoof geopend



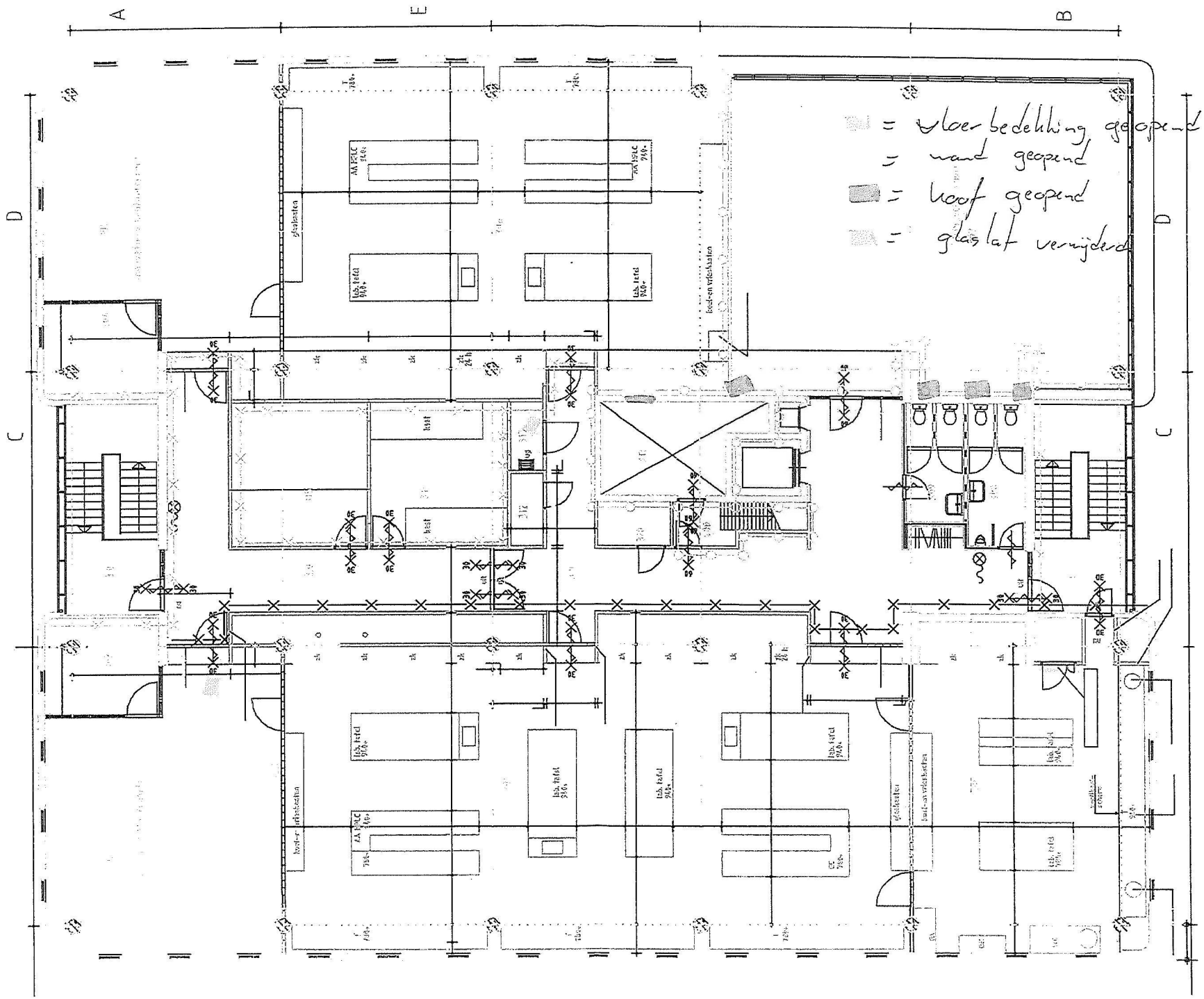
2e verdieping

= vloerbedekking geopend

= wand geopend



3e verdieping



Voor het invullen dient het UEA te zijn geopend met Acrobat Reader.
Invullen van dit PDF formulier met gebruik van een ander programma dan Acrobat Reader kan leiden tot onjuiste weergave van de ingevulde gegevens na het digitaal versturen van het document, waardoor de inhoud van het UEA een andere kan worden dan bedoeld.

Ministerie van Economische Zaken

Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Verwijzing naar de ***relevante aankondiging***[1] die bekend is gemaakt in het Publicatieblad van de Europese Unie:

Nummer aankondiging in PB EU S *(alleen indien u beschikt over dit nummer)*:

| /S -

Vermeld, wanneer bekendmaking van een aankondiging in het Publicatieblad van de Europese Unie niet is vereist, andere gegevens op basis waarvan ondubbelzinnig kan worden vastgesteld om welke aanbestedingsprocedure het gaat (bijvoorbeeld verwijzing naar een bekendmaking op nationaal niveau):

TenderNed-kenmerk: 150548

Deze aanbesteding betreft:

- (●) Een procedure boven de van toepassing zijnde Europese aanbestedingsdrempel
- ( ) Een procedure onder de van toepassing zijnde Europese aanbestedingsdrempel
- ( ) Een procedure van een speciale-sectorbedrijf

Deel I Gegevens over de aanbestedingsprocedure en de aanbestedende dienst of aanbestedende entiteit (inclusief speciale-sectorbedrijven)

*De **aanbestedende dienst** of **entiteit** kruist aan wat van toepassing is op **deze pagina** én in **deel III**.*
*Alle overige gegevens in alle delen van het UEA moeten door de **ondernemer** worden ingevuld.*

Identiteit van de aanbesteder[2]

Naam:

Gemeente Amsterdam, Ingenieursbureau

Om welke aanbesteding gaat het?

Titel of beknopte beschrijving van de aanbesteding[3]:

Tijdelijke transformatie pand Hoogte Kadijk;
Ontwerp, tijdelijke realisatie, onderhoud en beheer van onzelfstandige wooneenheden t.b.v. huisvesting statushouders, studenten en starters aan de Hoogte Kadijk 401 te Amsterdam.

Referentienummer van het dossier bij de aanbestedende dienst of aanbestedende entiteit *(indien van toepassing)*[4]:

AI 2017-XXXX

1 Voor aanbestedende diensten: ofwel een vooraankondiging die als oproep tot mededinging wordt gebruikt of een aankondiging van een opdracht. Voor aanbestedende entiteiten: een periodieke indicatieve aankondiging die als oproep tot mededinging wordt gebruikt, een aankondiging van een opdracht of een aankondiging inzake het bestaan van een erkenningsregeling.

2 Uit deel I, punt I.1, van de betreffende aankondiging over te nemen gegevens. Vermeld in geval van gezamenlijke aanbesteding de namen van alle betrokken aanbesteders.

3 Zie de punten II.1.1 en II.1.3 van de betreffende aankondiging.

4 Zie punten II.1.1 van de betreffende aankondiging.

Deel II Gegevens met betrekking tot de ondernemer

Deel II A Gegevens over de ondernemer

Identificatie

Naam:

Vermeld indien er geen BTW-nummer of KvK-nummer van toepassing is, een ander nationaal identificatienummer, indien vereist en toepasselijk.

BTW-nummer of KvK-nummer:

Postadres:

Telefoonnummer: E-mail:

Internet adres:

Contactpersoon of -personen:

Algemene informatie

Is de ondernemer een micro-, kleine of middelgrote onderneming[5]?

○ ja ○ nee

Alleen wanneer de aanbesteding voorbehouden is[6]

Is de ondernemer een sociale werkplaats of een "sociale onderneming"[7] of zorgt de onderneming voor de uitvoering van de overeenkomst in het kader van programma's voor beschermde arbeid?

○ ja ○ nee

Zo ja, wat is het corresponderende percentage gehandicapte of kansarme werknemers?

Vermeld, indien vereist, de categorie of categorieën gehandicapte of kansarme werknemers waartoe de betrokken werknemers behoren.

Erkenningsregeling

Indien van toepassing: is de onderneming ingeschreven op een officiële lijst van erkende ondernemingen of is deze in het bezit van een gelijkwaardig certificaat (bijvoorbeeld op grond van een nationaal (voor)selectie-systeem)?

○ ja ○ nee ○ niet van toepassing

Zo ja: beantwoord de resterende gedeelten van dit deel, afdeling B en, indien relevant, afdeling C, van dit deel, vul deel V in, indien van toepassing, en vul in elk geval deel VI in.

a) Vermeld de naam van de lijst of het certificaat en het relevante registratie- of certificeringsnummer, indien van toepassing:

5 In de zin van de aanbeveling van de Commissie van 6 mei 2003 betreffende de definitie van micro-, kleine en middelgrote ondernemingen (PB L 124 van 20.5.2003, blz. 36). Deze informatie is uitsluitend vereist voor statistische doeleinden. Micro-ondernemingen: een onderneming met minder dan 10 werknemers en met een jaaromzet en/of jaarlijks balanstotaal van niet meer dan 2 miljoen euro. Kleine ondernemingen: een onderneming met minder dan 50 werknemers en met een jaaromzet en/of jaarlijks balanstotaal van niet meer dan 10 miljoen euro; middelgrote ondernemingen, ondernemingen die micro noch klein zijn en met minder dan 250 personen werknemers en een jaaromzet van niet meer dan 50 miljoen euro en/of een jaarlijks balanstotaal van niet meer dan 43 miljoen euro.

6 Zie punt III.1.5 van de aankondiging van de opdracht.

7 Dat wil zeggen dat het hoofddoel van de onderneming bestaat in de maatschappelijke en professionele integratie van gehandicapte of kansarme personen.

b) Vermeld indien het inschrijvings- of certificeringscertificaat elektronisch beschikbaar is:

Internet adres:

Afgevende entiteit:

Precieze referentienummers van de stukken:

c) Vermeld de referenties waarop de registratie of certificering is gebaseerd en, indien van toepassing, de classificatie op de officiële lijst[8]:

d) Heeft de registratie of certificering betrekking op alle voorgeschreven selectiecriteria?

○ ja ○ nee

Zo nee: vul bovendien al naar gelang het geval de alpha knop van deel IV in

ALLEEN wanneer dit in de betrokken aankondiging of aanbestedingstukken wordt gevraagd.

e) Kan de ondernemer een **certificaat** overleggen inzake de betaling van socialezekerheidsbijdragen en belastingen of gegevens verstrekken met behulp waarvan de aanbestedende dienst of aanbestedende entiteit een dergelijk certificaat rechtstreeks kan verkrijgen door in een lidstaat een gratis toegankelijke nationale databank te raadplegen?

○ ja ○ nee

Vermeld indien het inschrijvings- of certificeringscertificaat elektronisch beschikbaar is:

Internet adres:

Afgevende entiteit:

Precieze referentienummers van de stukken:

Wijze van deelneming

Neemt de ondernemer samen met anderen deel aan de aanbestedingsprocedure[9]?

○ ja ○ nee

Zo ja, zorg ervoor dat de overige betrokkenen een afzonderlijk UEA-formulier indienen.

Zo ja:

a) Vermeld de rol van de ondernemer binnen de combinatie (leider, verantwoordelijk voor specifieke taken, enz.):

b) Vermeld de identiteit van de andere ondernemers die gezamenlijk aan de aanbestedingsprocedure deelnemen:

8 De referenties en classificatie zijn, in voorkomend geval, vermeld op het certificaat.

9 Met name als deel van een combinatie, consortium, joint venture, enz.

c) Indien van toepassing, de naam van de deelnemende combinatie:

Percelen

Vermeld, indien van toepassing, het perceel/de percelen waarop de ondernemer wil inschrijven:

Deel II B Informatie over de vertegenwoordigers van de ondernemer

Vermeld, indien van toepassing, naam/namen en adres/adressen van de persoon/personen die gemachtigd is/zijn om de ondernemer bij deze aanbestedingsprocedure te vertegenwoordigen:

Alleen nodig indien afgeweken wordt van de vertegenwoordigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het KvK Handelsregister.

Volledige naam:

Geboortedatum: Geboorteplaats:

Functie/optredend als:

Postadres:

Telefoonnummer: E-mail:

Volledige naam:

Geboortedatum: Geboorteplaats:

Functie/optredend als:

Postadres:

Telefoonnummer: E-mail:

Vermeld zo nodig gedetailleerde informatie over de vertegenwoordiging (vorm, reikwijdte, doel, enz.):

Max 750 tekens >

Deel II C Informatie over beroep op draagkracht van andere entiteiten

Doet de ondernemer beroep op de draagkracht van andere entiteiten om te voldoen aan de selectiecriteria van deel IV en de (eventuele) criteria en regels van onderstaande deel V?

Draagkracht kan betrekking hebben op financiële en economische draagkracht, maar ook op bijvoorbeeld technische bekwaamheid, beroepsbevoegdheid of het bezit van certificaten.

○ ja ○ nee

Zo ja, verstrek voor elk van de betrokken entiteiten een afzonderlijk UEA-formulier met de informatie die wordt gevraagd in de afdelingen A en B van dit deel en deel III. Dit formulier moet door de betrokken entiteiten naar behoren worden ingevuld en ondertekend.

Er zij op gewezen dat het daarbij ook gaat om niet rechtstreeks tot de onderneming van de ondernemer behorende technici of technische organen, in het bijzonder die welke belast zijn met de kwaliteitscontrole en, in het geval van overheidsopdrachten voor werken, de technici of technische organen die de ondernemer ter beschikking zullen staan om de werkzaamheden uit te voeren.

Vermeld, voor zover dit relevant is voor de specifieke draagkracht waarop de ondernemer steunt, voor elk van de betrokken entiteiten de informatie.

Vermeld de specifieke draagkracht waarop de ondernemer steunt voor elk van de betrokken entiteiten:

Max 1500 tekens >

Deel II D Informatie betreffende onderaannemers op wier draagkracht de ondernemer geen beroep doet

(Gedeelte dat alleen moet worden ingevuld wanneer de aanbestedende dienst of aanbestedende entiteit expliciet om deze gegevens vraagt.)

Is de ondernemer van plan een gedeelte van de opdracht in onderaanneming aan derden te geven?

○ ja ○ nee

Zo ja, noem, voor zover bekend, de onderaannemers die worden voorgesteld:

Vermeld de informatie die wordt gevraagd in de afdelingen A en B van dit deel en deel III voor elk van de (categorieën van) betrokken onderaannemers indien de aanbestedende dienst of aanbestedende entiteit expliciet om deze informatie vraagt naast de informatie in dit deel.

Deel III Uitsluitingsgronden

Deel III A Gronden die verband houden met strafrechtelijke veroordelingen

Gronden in verband met strafrechtelijke veroordelingen krachtens nationale bepalingen waarbij de in artikel 57, lid 1, van de richtlijn vermelde gronden worden omgezet.

Artikel 57, lid 1, van Richtlijn 2014/24/EU vermeldt de volgende uitsluitingsgronden:
1. *Deelneming aan een criminele organisatie*[10]
2. *Corruptie*[11]
3. *Fraude*[12]
4. *Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten*[13]
5. *Witwassen van geld of financiering van terrorisme*[14]
6. *Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel*[15]

Aan te kruisen door aanbestedende dienst, aanbestedende entiteit *indien het een procedure onder de Europese aanbestedingsdrempel of een procedure van een speciale-sectorbedrijf betreft.*

Bij deze aanbestedingsprocedure zijn de volgende uitsluitingsgronden van toepassing:

- ☐ Geen
- ■ 1 Deelneming aan een criminele organisatie
- ■ 2 Corruptie
- ■ 3 Fraude
- ■ 4 Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten
- ■ 5 Witwassen van geld of financiering van terrorisme
- ■ 6 Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel

Is de ondernemer zelf of iemand die lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de ondernemer of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, om een van de hiervoor genoemde redenen veroordeeld bij onherroepelijk vonnis, welk vonnis niet later dan vijf jaar geleden is gewezen of dat expliciet een uitsluitingsperiode bevat die nog steeds van toepassing is?

○ ja ○ nee

Vermeld, indien de relevante stukken elektronisch beschikbaar zijn:

Internetadres:

Afgevende entiteit:

Precieze referentienummers van de stukken:

Zo ja:
a) Vermeld datum vonnis, om welke van de punten 1 tot en met 6 het gaat en wat de grond(en) voor de veroordeling is/zijn.

Datum:

Punt(en):

Grond(en):

10 In de zin van artikel 2 van Kaderbesluit 2008/841/JBZ van de Raad van 24 oktober 2008 ter bestrijding van georganiseerde criminaliteit (PB L 300 van 11.11.2008, blz. 42).

11 In de zin van artikel 3 van de Overeenkomst ter bestrijding van corruptie waarbij ambtenaren van de Europese Gemeenschappen of van de lidstaten van de Europese Unie betrokken zijn (PB C 195 van 25.6.1997, blz. 1) en artikel 2, lid 1, van Kaderbesluit 2003/568/JBZ van 22 juli 2003 inzake de bestrijding van corruptie in de privésector (PB L 192 van 31.7.2003, blz. 54). Deze uitsluitingsgrond omvat ook corruptie in de zin van de nationale wetgeving van de aanbestedende dienst (aanbestedende entiteit) of de ondernemer.

12 In de zin van artikel 1 van de Overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Europese Gemeenschappen (PB C 316 van 27.11.1995, blz. 48).

13 In de zin van de artikelen 1 en 3 van Kaderbesluit 2002/475/JBZ van de Raad van 13 juni 2002 inzake terrorismebestrijding (PB L 164 van 22.6.2002, blz. 3). Deze uitsluitingsgrond omvat ook uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot het plegen van een strafbaar feit als bedoeld in artikel 4 van genoemd kaderbesluit.

14 In de zin van artikel 1 van Richtlijn 2005/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 oktober 2005 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme (PB L 309 van 25.11.2005, blz. 15).

15 In de zin van artikel 2 van Richtlijn 2011/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2011 inzake de voorkoming en bestrijding van mensenhandel en de bescherming van slachtoffers daarvan, en ter vervanging van Kaderbesluit 2002/629/JBZ van de Raad (PB L 101 van 15.4.2011, blz. 1).

b) Geef de identiteit van degene die is veroordeeld.

c) Voor zover expliciet in het vonnis vastgesteld, duur van de uitsluitingsperiode:

En de betrokken punt(en):

Vermeld, indien de relevante stukken elektronisch beschikbaar zijn:

Internetadres:

Afgevende entiteit:

Precieze referentienummers van de stukken:

Wanneer er sprake van veroordelingen is, heeft de ondernemer maatregelen genomen om aan te tonen dat hij ondanks de toepasselijke uitsluitingsgrond betrouwbaar is[16] ("Self-Cleaning")?

○ ja ○ nee

Zo ja, beschrijf de genomen maatregelen[17]:

Max 750 tekens »

Deel III B Gronden die verband houden met de betaling van belastingen of sociale premies

Aan te kruisen door aanbestedende dienst, aanbestedende entiteit *indien het een procedure onder de Europese aanbestedingsdrempel of een procedure van een speciale-sectorbedrijf betreft.*	*Bij deze aanbestedingsprocedure is de volgende uitsluitingsgrond van toepassing:* ■ Betaling van belastingen of sociale premies

Heeft de ondernemer voldaan aan al zijn verplichtingen met betrekking tot de betaling van belastingen of sociale premies, zowel in het land waar hij is gevestigd als in de lidstaat van de aanbestedende dienst of aanbestedende entiteit indien dit een ander land is dan het land van vestiging?

Belastingen ○ ja ○ nee | Sociale premies ○ ja ○ nee

Zo nee, vermeld:
a) Betrokken land of lidstaat

b) Om welk bedrag gaat het?

c) Hoe is vastgesteld dat deze verplichtingen niet zijn nagekomen:
1. Door middel van een rechterlijke of administratieve beslissing:

Belastingen ○ ja ○ nee | Sociale premies ○ ja ○ nee

16 Overeenkomstig nationale bepalingen ter omzetting van artikel 57, lid 6, van Richtlijn 2014/24/EU.

17 Met inachtneming van de aard van de gepleegde strafbare feiten (eenmalig, herhaald, systematisch) moet uit de omschrijving blijken dat de genomen maatregelen adequaat zijn.

– Is deze beslissing onherroepelijk en bindend?

Belastingen	○ ja	○ nee	Sociale premies	○ ja	○ nee

– Vermeld de datum van het vonnis of de beslissing.

– In geval van een vonnis: vermeld de duur van de uitsluiting voor zover die daarin expliciet is vastgesteld:

2. Met andere middelen? Vermeld:

d) Is de ondernemer zijn verplichtingen nagekomen door de verschuldigde belastingen of sociale premies, met inbegrip van lopende rente of boetes indien toepasselijk, te betalen of een bindende regeling tot betaling daarvan aan te gaan?

Belastingen	○ ja	○ nee	Sociale premies	○ ja	○ nee

Beschrijf wijze nakoming of bindende regeling:

Vermeld, indien de relevante stukken elektronisch beschikbaar zijn:

Internetadres:

Afgevende entiteit:

Precieze referentienummers van de stukken:

Deel III C Gronden met betrekking tot insolventie, belangenconflicten of beroepsfouten[18]

Aan te kruisen door aanbestedende dienst, aanbestedende entiteit

Deze gronden zijn facultatief zowel boven als onder de Europese aanbestedingsdrempel.

Bij deze aanbestedingsprocedure zijn de volgende uitsluitingsgronden van toepassing:

- ☐ Geen
- ■ Schending verplichtingen o.b.v. milieu-, sociaal- of arbeidsrecht
- ■ Faillissement, insolventie of gelijksoortig
- ■ Ernstige beroepsfout
- ■ Vervalsing van de mededinging
- ■ Belangenconflict
- ■ Betrokken bij de voorbereiding
- ■ Prestaties uit het verleden
- ■ Valse verklaring
- ■ Onrechtmatige beïnvloeding

Let op:
Door de ondernemer moeten alleen die vragen worden beantwoord waarvan de uitsluitingsgronden zijn aangevinkt.

Er zij op gewezen dat in het kader van deze aanbesteding sommige van de volgende uitsluitingsgronden preciezer omschreven kunnen zijn in de nationale wetgeving, de betreffende aankondiging of de aanbestedingsstukken. De nationale wetgeving kan bijvoorbeeld bepalen dat het begrip "ernstige beroepsfout" verschillende gedragingen kan omvatten.

Schending verplichtingen o.b.v. milieu-, sociaal of arbeidsrecht

Heeft de ondernemer, voor zover hij weet, zijn verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal of arbeidsrecht geschonden[19]?

○ ja ○ nee

18 Zie artikel 57, lid 4, van Richtlijn 2014/24/EU.

19 Als vermeld, voor zover het om deze aanbestedingsprocedure gaat, in de nationale wetgeving, in de betreffende aankondiging of de aanbestedingsstukken of in artikel 18, lid 2, van Richtlijn 2014/24/EU.

Zo ja, heeft de ondernemer maatregelen genomen om aan te tonen dat hij ondanks de toepasselijkheid van deze uitsluitingsgrond betrouwbaar is ("Self-Cleaning")?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, beschrijf de genomen maatregelen:

Max 750 tekens »

Faillissement, insolventie of gelijksoortig

Is op de ondernemer een van de volgende situaties van toepassing:
a) Hij is failliet, of
b) Hij verkeert in insolventie of liquidatie, of
c) Hij heeft een regeling met schuldeisers getroffen, of
d) Hij verkeert in een andere, vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure uit hoofde van nationale wet- ofregelgeving[20], of
e) Zijn activa worden beheerd door een curator of door de rechtbank, of
f) Zijn bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt?

○ ja ○ nee

Zo ja:
- Omschrijf dit nader.
- Geef de redenen waarom de ondernemer desondanks in staat is om de opdracht uit te voeren, gelet op de toepasselijke nationale voorschriften en maatregelen betreffende de voortzetting van de activiteiten in deze situaties[21]?

Max 1500 tekens »

Vermeld, indien de relevante stukken elektronisch beschikbaar zijn:

Internetadres:

Afgevende entiteit:

Precieze referentienummers van de stukken:

Internetadres:

Afgevende entiteit:

Precieze referentienummers van de stukken:

20 Zie de nationale wetgeving, de betreffende aankondiging of de aanbestedingsstukken.

21 Deze informatie hoeft niet te worden verstrekt indien de uitsluiting van ondernemers in een van de onder a) tot en met f) genoemde gevallen krachtens het toepasselijke nationale recht verplicht is zonder enige mogelijkheid tot afwijking wanneer de ondernemer desondanks in staat is de opdracht uit te voeren.

Ernstige beroepsfout
zoals bedoeld in artikel 2.87 lid 1 sub c Aanbestedingswet 2012

Heeft de ondernemer zich schuldig gemaakt aan ernstige beroepsfouten[22]?

○ ja ○ nee

Zo ja, omschrijf:

Max 1500 tekens >

Zo ja, heeft de ondernemer zelfreinigende maatregelen genomen?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, beschrijf de genomen maatregelen:

Max 1500 tekens >

Vervalsing van de mededinging

Heeft de ondernemer met andere ondernemers overeenkomsten gesloten die gericht zijn op vervalsing van de mededinging?

○ ja ○ nee

Zo ja, omschrijf:

Max 1500 tekens >

22 Zie, indien van toepassing, de definities in de nationale wetgeving, de betreffende aankondiging of de aanbestedingsstukken.

Zo ja, heeft de ondernemer zelfreinigende maatregelen genomen?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, beschrijf de genomen maatregelen:

Max 1500 tekens »

Belangenconflict

Is de ondernemer zich bewust van enig belangenconflict[23] als gevolg van zijn deelneming aan de aanbestedingsprocedure?

○ ja ○ nee

Zo ja, omschrijf:

Max 1500 tekens »

Betrokken bij de voorbereiding

Heeft de ondernemer of een met de ondernemer verbonden onderneming de aanbestedende dienst of aanbestedende entiteit geadviseerd of is de ondernemer of een met hem verbonden onderneming anderszins betrokken geweest bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure?

○ ja ○ nee

Zo ja, omschrijf:

Max 1500 tekens »

23 Zoals vermeld in de nationale wetgeving, de betreffende aankondiging of de aanbestedingsstukken.

Prestaties uit het verleden

Is het de ondernemer overkomen dat een eerdere overheidsopdracht, een eerdere opdracht van een aanbestedende entiteit of een eerdere concessieovereenkomst heeft geleid tot vroegtijdige beëindiging van die eerdere opdracht, tot schadevergoedingof tot andere vergelijkbare sancties?

○ ja ○ nee

Zo ja, omschrijf:

Max 1500 tekens >

Zo ja, heeft de ondernemer zelfreinigende maatregelen genomen?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, beschrijf de genomen maatregelen:

Max 1500 tekens >

Valse verklaring

Kan de ondernemer bevestigen dat:

a) hij zich niet in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is om te controleren of er geen gronden voor uitsluiting zijn dan wel of aan de selectiecriteria wordt voldaan,
b) hij dergelijke informatie niet heeft achtergehouden,
c) hij de door de aanbestedende dienst of aanbestedende entiteit gevraagde ondersteunende documenten onverwijld heeft kunnen overleggen, en

○ ja ○ nee

Onrechtmatige beïnvloeding

Kan de ondernemer bevestigen dat:

d) hij niet heeft getracht het besluitvormingsproces van de aanbestedende dienst of aanbestedende entiteit onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de aanbestedingsprocedure kan bezorgen, of om verwijtbaar misleidende informatie te verstrekken die een belangrijke invloed kan hebben op besluiten inzake uitsluiting, selectie of gunning?

○ ja ○ nee

Deel IV Selectiecriteria

Bedoeld worden geschiktheidseisen zoals vermeld in de Aanbestedingswet 2012.

α: Algemene aanwijzing voor alle selectiecriteria

De ondernemer verklaart met betrekking tot de selectiecriteria dat, hij voldoet aan de voorgeschreven selectiecriteria:

○ ja ○ nee

Deel V Beperking van het aantal gekwalificeerde gegadigden

De ondernemer hoeft uitsluitend informatie te verstrekken wanneer de aanbestedende dienst of aanbestedende entiteit de objectieve en niet-discriminerende criteria of regels heeft vastgesteld die moeten worden toegepast om het aantal gegadigden dat tot indiening van een inschrijving of tot een dialoog zal worden uitgenodigd, te beperken. Deze informatie, die vergezeld kan gaan van vereisten met betrekking tot de eventueel te overleggen (soorten) certificaten of andere vormen van bewijsstukken, wordt vermeld in de betreffende aankondiging of in de in die aankondiging bedoelde aanbestedingsstukken.
Het navolgende geldt uitsluitend voor niet-openbare procedures, mededingingsprocedures met onderhandeling, concurrentiegerichte dialogen en innovatiepartnerschappen.

De ondernemer verklaart dat:

Bedoeld worden selectiecriteria zoals vermeld in de Aanbestedingswet 2012.

Max 750 tekens >

Er wordt op de volgende wijze voldaan aan de objectieve en niet-discriminerende criteria en regels te beperking van het aantal gegadigden.

Geef, in geval bepaalde certificaten of andere vormen van bewijsstukken zijn vereist, aan of de ondernemer over de vereiste documenten beschikt:

○ ja ○ nee

Zo ja, welke:

Vermeld, indien een aantal van deze certificaten of andere vormen van bewijsstukken elektronisch beschikbaar zijn[24], voor elk daarvan:

Internetadres:

Afgevende entiteit:

Precieze referentienummers van de stukken:

Internetadres:

Afgevende entiteit:

Precieze referentienummers van de stukken:

24 Vermeld duidelijk op welk punt het antwoord betrekking heeft.

Internetadres:

Afgevende entiteit:

Precieze referentienummers van de stukken:

Deel VI Slotopmerkingen

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren formeel dat de door hem/haar/hen hiervoor in de delen II–V verstrekte informatie accuraat en correct is en dat hij/zij zich volledig bewust is/zijn van de consequenties van het afleggen van een valse verklaring.

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren formeel desgevraagd en onverwijld de hiervoor bedoelde certificaten en andere vormen van bewijsstukken te kunnen overleggen, tenzij:

a) de aanbestedende dienst of instantie de betrokken ondersteunende documenten rechtstreeks kan verkrijgen door raadpleging in een lidstaat van een gratis toegankelijke nationale databank[25] of

b) de aanbestedende dienst of instantie met ingang van uiterlijk 18 oktober 2018[26] reeds over de betrokken informatie beschikt.

Ondergetekende(n) stemt/stemmen er formeel mee in dat de aanbestedende dienst of aanbestedende entiteit bedoeld in deel I, afdeling A toegang krijgt tot stukken tot staving van de informatie die is verstrekt in dit Uniform Europees Aanbestedingsdocument met het oog op de onderhavige aanbestedingsprocedure.

Datum, plaats en, indien vereist of noodzakelijk, handtekening(en):

Plaats: Datum:

Naam:

Ondertekenen kan alleen schriftelijk na printen.

Functie: Handtekening:

Plaats: Datum:

Naam:

Functie: Handtekening:

Plaats: Datum:

Naam:

Functie: Handtekening:

25 Op voorwaarde dat de ondernemer de noodzakelijke informatie heeft verstrekt (internetadres, afgevende entiteit, precieze referentienummers van de stukken) waardoor de aanbestedende dienst of aanbestedende instantie daartoe in staat wordt gesteld. Indien voorgeschreven, moet dit vergezeld gaan van de betreffende instemming met een dergelijke raadpleging.

26 Afhankelijk van de nationale uitvoering van artikel 59, lid 5, tweede alinea van Richtlijn 2014/24/EU.

Bijlage 3. Modelformulier referentiewerken

De grijze teksten met toelichting in de gele velden dienen te worden vervangen door invullingen van de gegadigde.

	Inschrijver	
	Naam:	Naam gegadigde
	Adres / Postcode vestigingsplaats	Postcode en plaats vestiging gegadigde
	Referentieproject	
	Nummer referentieproject	Nr.
	Referentieproject (naam)	Naam project
	Referentie heeft betrekking op:	☐ **Kerncompetentie A** ☐ **Kerncompetentie B** ☐ **Kerncompetentie C** etc ☐ **Selectiecriterium A** ☐ **Selectiecriterium B** ☐ **Selectiecriterium C**
	Naam en adres opdrachtgever:	
	Aanbesteder	Naam Opdrachtgever
	Contactpersoon bij de opdrachtgever:	Naam contactpersoon opdrachtgever (tevredenheidsverklaring als bijlage toevoegen)
	Contactgegevens contactpersoon bij de opdrachtgever:	Telefoonnummer: E-mail adres:
	Nadere informatie referentieproject	
	Locatie van het referentiewerk	Locatiegegevens / adres. Als bijlage toevoegen: een situatietekening of kaart (bijv. google maps) waarop aangeduid de exacte locatie van het werkgebied van het referentieproject.
	Datum van de opdrachtverlening	Datum
	Aannemingssom, incl. installaties	€ (excl. BTW)
	Gefactureerd bedrag (excl. BTW)	€ incl. meer- en minderwerk en excl. BTW
	Oorspronkelijke opleverdatum bij opdrachtverstrekking	Datum
	Datum van oplevering	Opleverdatum

	Contractvorm:	(bijv. UAV / UAV-GC / DNR2011)
	Uitgevoerd in samenwerkingsverband:	Ja / nee (indien ja: hieronder invullen)
	De namen van de overige participanten in het samenwerkingsverband	Namen combinanten en onderaannemers
	Omschrijving van de werkzaamheden dat binnen het referentiewerk is verricht door de gegadigde.	Omschrijving van de werkzaamheden <eventueel aangevuld met projectbladen; model formulier referentiewerken maximaal 2 kantjes A4-formaat en projectbladen eveneens maximaal 2 kantjes A4-formaat>
	Omvang van de werkzaamheden die door de gegadigde en de andere deelnemers in het samenwerkingsverband zijn verricht.	€ (excl. BTW) van de werkzaamheden uitgevoerd door gegadigde € (excl. BTW) + omschrijving werkzaamheden uitgevoerd door combinant(en) € (excl. BTW) + omschrijving uitgevoerd door onderaannemers
	EPC volgens toen geldende bouwbesluit Gerealiseerde EPC	....

Bijlage 4. Model Verklaring derden

Model verklaring beschikbaarheid bekwaamheden onderaannemer.

Gegevens onderaannemer: <*statutaire naam gegadigde*>

Gevestigd te:

Naam:

Rechtsvorm:

Adresgegevens:

E-mail:

Fax:

Telefoon:

[*naam onderaannemer*] verklaart:

1. dat zij heeft kennisgenomen van de selectieleidraad voor deze aanbestedingsprocedure en onvoorwaardelijk met de daarin neergelegde procedure instemt;
2. dat alle informatie die zij in het kader van deze aanbestedingsprocedure, direct of indirect, aan de aanbesteder heeft verstrekt en zal verstrekken juist is en dat zij zich ervan bewust is dat eventueel door aanbesteder gesignaleerde onjuistheden daarin aanleiding kunnen geven de gegadigde
3. uit te sluiten van verdere deelneming aan deze aanbestedingsprocedure; dat *[naam gegadigde*], indien het Project aan [*naam gegadigde*] zal worden gegund, voor de uitvoering van het Project zal kunnen beschikken over de kennis, ervaring en middelen die de ondergetekende ter beschikking

Aldus getekend te [*plaats*], [*datum*]

[*Onderaannemer*],

[*naam vertegenwoordigingsbevoegd natuurlijk persoon*]

[*functie*]

[*handtekening*]

Gemeente Amsterdam

Definitief
Versie 9
17 oktober 2017

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
- Bijlage 7 Beleidsregel BIO

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/swz

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")

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:
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")

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:

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.

Bijlage 1 - Inschrijvingsbiljet onrendabele top

De hierna te noemen inschrijver(s):

_____gevestigd te: _____

KVK- nummer_____

(Bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

Verklaart (verklaren) zich door ondertekening dezes bereidt de opdracht voor: ·
het project Hoogte Kadijk 401

Uit te voeren voor een vaste tegemoetkoming in de onrendabele top tot einde van de concessieovereenkomst , de omzetbelasting daarin niet inbegrepen, van:

€

Omzetbelasting:

_____

De inschrijver verklaart deze inschrijving te doen in overeenstemming met de bepalingen van de Gunningsleidraad niet-openbare Europese aanbesteding Hoogte Kadijk 401,-en met inachtneming van de bepalingen en de gegevens zoals deze zijn omschreven in de voor de inschrijving relevante stukken.

Gedaan op _____ (datum), te _____ (plaats).

De inschrijver

_____ (handtekening) _____
(naam)

_____ (functie)

Bijlage 2 – Model K Verklaring

Ten behoeve van

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.

Ondergetekende verklaart dat de onderhavige inschrijving niet tot stand is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht.

Aldus naar waarheid opgemaakt op dag maand jaar te plaats

door, naam en voorletters,

als bestuurder van naam bedrijf

die naam bedrijf
ter zake van deze inschrijving rechtsgeldig vertegenwoordigt.

Handtekening:

Bijlage 3 - Verklaring inzake milieu-, sociaal en arbeidsrecht

Naam en adres van de onderneming:

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel (inschrijvingsnummer van het handelsregister of een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming):

Contactpersoon van de onderneming (naam, email, telefoon):

Ondergetekende verklaart bij het opstellen van zijn inschrijving rekening gehouden te hebben met de verplichtingen ingevolge de regelingen inzake 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.

Na(a)m(en) vertegenwoordigingsbevoegde ondertekenaar(s):

Datum:

Handtekening(en):

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.

Kenmerk

Contractnummer: AI 2017-0075

CONCESSIEOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

De heer P. van Rossum, 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 [..], mede gelet op artikel 160, lid 1 sub e van de Gemeentewet, De gemeente Amsterdam, hierna ook te noemen: '(de) Gemeente' of 'Concessieverlener'

en

De [Ondernemer], statutair gevestigd en kantoorhoudende te [..], ingeschreven in het handelsregister onder het nummer [..], hierbij vertegenwoordigd door [..], 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 [datum] oktober 2017 zijn de contract- en aanbestedingsdocumenten aan de geselecteerde gegadigden verzonden;

(n) Concessieverlener een 2e Nota van Inlichtingen heeft opgesteld.d. [datum]

(o) Concessieverlener in totaal [aantal] inschrijvingen heeft ontvangen op [datum]

(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 Concessiehouder 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 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
c. Nota's van Inlichtingen (bijlage 1);
d. Gunningsleidraad (bijlage 2),
e. Programma van eisen (bijlage 3)
f. Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente Amsterdam maart 2014 (bijlage 4);
g. Inschrijving Concessiehouder d.d. [datum inschrijving] (bijlage 5);
h. Opname rapport gebouw Hoogte Kadijk (bijlage 6, volgt)

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 3 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 artikel 22 (Tussentijdse beëindiging van de Concessieovereenkomst), eindigt de Concessieovereenkomst van rechtswege op 28 februari 2028.
3. Deze Concessieovereenkomst eindigt als 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 – indien Partijen hebben ondertekend – in werking zodra 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 beluit moet schriftelijk worden vast gelegd om rechtsgeldig te zijn.
3. Concessiehouder is jaarlijks aan Concessieverlener een huurprijs van € 47.360,- (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 ontruimd en vrij van (onder) huurders en/of gebruikers en ten genoegen van Concessieverlener, waarbij partijen nadere afspraken kunnen 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.
6. 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.
7. 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". 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.

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 onrendabel 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, [naam] en [naam].
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 goedkeuringen, 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 kunnen 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.

4. 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.
5. 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.
6. 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)laten staan

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 leiding 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.

CONCEPT

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	: [datum]
[naam ondertekenaar]	P. van Rossum
namens:	namens
[naam Concessiehouder]	Gemeente Amsterdam

CONCEPT

Gemeente Amsterdam

Vastgoedmapsnummer.....

Contractversie I (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;

CONCEPT

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 17 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, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 47.360,00 (zegge: zevenenveertigduizend driehonderdzestig euro).

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) € 3.946,67
- 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) € 3.946,67

zegge:drieduizend negenhonderd zesenveertig euro en zevenenzestig eurocent.

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 € 3.946,67 (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 € 13.023, 99 , zegge: dertienduizend drieëntwintig euro en negenennegentig eurocent. 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 oplevert 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 .

CONCEPT

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 uitganspunt isdat 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 (bijlage 2),

B) sloopkosten conform de staat van oplevering in 2028 in de staat zoals het gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst verkeert en is goed bevonden door Verhuurder;

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

10.14 Huurder vrijwaart Verhuurder voor boetes en/of dwangsommen die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden 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**)	Amsterdam, ... (**datum**)
.....	.....
(handtekening Verhuurder)	(handtekening Huurder)
Gemeente Amsterdam, Gemeentelijk Vastgoed	.....(naam Huurder)
M.C.F. Gravelotte, directeur	.....(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. 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

CONCEPT

Concept

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

CONCEPT

Opsteller	Goedgekeurd en vrijgegeven	Paraaf	Datum

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. Nota's van Inlichtingen
2. Gunningsleidraad
3. Programma van eisen
4. Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente Amsterdam maart 2014
5. Inschrijving Concessiehouder d.d. [datum inschrijving]
6. Opname rapport gebouw Hoogte Kadijk

CONCEPT

Bijlage 6 – Toewijzingsprocedure voor huisvesting statushouders

Algemene informatie:
Het COA deelt statushouders willekeurig toe aan gemeente. Amsterdam heeft een voorkeur voor jonge statushouders en heeft deze groep ook veel extra te bieden (ondersteuning bij integratie, toeleiding naar werk e.d.)
Per collegebesluit van 27 oktober 2015 heeft de gemeente Amsterdam besloten om in samenwerking met verhuurders en corporaties, waar nodig gebruik te maken van tijdelijke complexen en tijdelijke huurcontracten. Ook is besloten om statushouders jonger dan 28 jaar te huisvesten in gemengde complexen, in een 50-50% verhouding met Nederlandse jongeren en studenten in dezelfde leeftijdscategorie.

Het proces stapsgewijs:
Als bij Wonen bekend is hoeveel statushouders er geplaatst kunnen worden in een project, worden de volgende stappen genomen

- Wonen kijkt vooraf welke statushouders er in aanmerking komen voor de woningen qua leeftijd, contractvorm en huurprijs.
- Eventueel vindt ook overleg met de verhuurder plaats of woningdelen mogelijk is met bijv. een broer of ander familielid.
- Nadat Wonen een lijst van statushouders heeft, wordt deze naar de desbetreffende corporatie gestuurd.
- De corporatie wijst de woningen toe aan de statushouders en stuurt de lijst, incl adressen terug naar Wonen.
- De statushouders worden uitgenodigd voor een informatiedag, waar ze uitgelegd wordt wat het project inhoudt en al kennis kunnen maken met hun medebewoners.
- Op de dag dat het tekenen huurcontract wordt georganiseerd regelt wonen:
  1. Kostennota innemen voor de 1e 2 maanden huur (dat is de lopende maand en de maand opvolgend, dus 5 tot 8 weken huur). Statushouder heeft op dat moment behalve leefgeld COA meestal nog geen inkomen
  2. Lening bij kredietbank regelen zodat er geld is om huis in te richten en er een overbrugging is totdat de uitkering er is
  3. Zorgen voor inschrijving bij het bevolkingsregister
  4. Formulieren ondertekenen zodat het COA huurtoeslag en zorgtoeslag kan aanvragen
  5. Adressen geven van o.a. Vluchtelingenwerk, goedkope winkels
- Op een later datum zal het project opgeleverd worden en de sleuteluitgifte plaatsvinden
- Wonen zorgt indien nodig hierna voor de stoffering (wonen probeert het met de aannemer/eigenaar te regelen dat dit reeds voor de oplevering gebeurt
- WPI en VWN zal de statushouder apart uitnodigen voor een intake gesprek voor inkomen en begeleiding.

Bijlage 7 – Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO)

01. Op deze overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/openbare-orde/wet-bibob/beleidsregel/

De Opdrachtnemer heeft, door het doen van een inschrijving, verklaard kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en heeft verklaard, door het doen van een inschrijving voor deze overeenkomst, er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

02. De Opdrachtnemer heeft, door het doen van een inschrijving, verklaard dat op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

a) het door de Opdrachtnemer 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 de Opdrachtnemer strafvervolging is ingesteld;
c) het door de Opdrachtnemer niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

03.De Opdrachtnemer heeft, door het doen van een inschrijving, verklaard geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan de Opdrachtnemer gelieerde partijen van toepassing zijn . Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan de Opdrachtnemer indien zij:

- direct of indirect leiding aan de Opdrachtnemer geven;
- bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over de Opdrachtnemer zeggenschap hebben;
- aan de Opdrachtnemer vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot de Opdrachtnemer staan;

04. De Opdrachtnemer zal zich gedurende de looptijd van de overeenkomst 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.

05. De Gemeente Amsterdam kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de Opdrachtnemer om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de overeenkomst over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

06. De Opdrachtnemer zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra de Opdrachtnemer kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk

onderzoek of dat tegen de Opdrachtnemer of een aan de Opdrachtnemer gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

07. De Opdrachtnemer meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van de Opdrachtnemer 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).

08. De gemeente heeft het recht om de Opdrachtnemer gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van de Opdrachtnemer nodig heeft, zal de Opdrachtnemer deze op eerste verzoek verlenen.

09. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.31 meldt de Opdrachtnemer het bij de uitvoering van de Overeenkomst betrekken van derde partijen, zoals onderaannemers, schriftelijk aan de gemeente voordat deze daadwerkelijk bij de uitvoering betrokken worden. Als de Opdrachtnemer voor de uitvoering van de Overeenkomst een derde partij inschakelt, kan de gemeente deze derde partij voor aanvang van de uitvoering en zolang deze derde partij bij de uitvoering betrokken is screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico.
De Opdrachtnemer staat er voor in dat deze derde partij haar medewerking aan de screening verleent.
Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de de Opdrachtnemer kan worden verlangd.

10. De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij een melding als bedoeld in lid 6 of lid 8 van dit artikel achterwege is gebleven of de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 10 van dit artikel.

11. De gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de de Opdrachtnemer en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- De Opdrachtnemer niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in het tweede bullit van dit lid;
- De Opdrachtnemer of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO.
- De Opdrachtnemer of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO.
- De Opdrachtnemer 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 de Opdrachtnemer 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 de Opdrachtnemer of een aan de Opdrachtnemer gelieerde partij is ingesteld.
- De Opdrachtnemer niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- De Opdrachtnemer of de derde partij als vermeld in lid 8 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 de Opdrachtnemer 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 gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de de Opdrachtnemer.

13. Indien de gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Opdrachtnemer onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van € 6.500,- zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14. De Opdrachtnemer vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.