

Memorie van Antwoord 06/12 D

Voorgestelde behandeling :
PS-vergadering : 30 maart 2012
Statencommissie : Cultuur & Samenleving 9 maart 2012

Onderwerp

Oprichting Stichting Beheer Museumkwartier

's-Hertogenbosch

Datum

6 maart 2012

Documentnummer

2901675

Directie

Sociale en Culturele
Ontwikkeling

Bijlage(n)

13

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

Op 10 februari j.l. heeft de Commissie Cultuur & Samenleving gesproken over de oprichting van de Stichting Beheer Museumkwartier, daarbij zijn verschillende technische vragen gesteld. De beantwoording van deze vragen is opgenomen in bijlage 1. De PVV-fractie heeft nog aanvullende vragen gesteld. De beantwoording van deze vragen is opgenomen in bijlage 2. Daarnaast is vanuit verschillende fracties gevraagd om inzage in de onderliggende (voorlopige) exploitatiebegroting, om een nadere toelichting op de (financiële) risico's en risicoreducerende maatregelen en om het vrijgeven van onderliggende documenten (zoals de samenwerkingsovereenkomst tussen provincie en gemeente en huurovereenkomsten) die bij de Griffie vertrouwelijk ter inzage waren gelegd. In deze Memorie van Antwoord wordt hier op in gegaan.

Voorlopige exploitatiebegroting

Ter voorbereiding op het statenvoorstel *Oprichting Stichting Beheer Museumkwartier* (06/12A) is een voorlopige exploitatiebegroting opgemaakt. Deze voorlopige exploitatiebegroting is opgenomen in bijlage 3. De exploitatiebegroting is als volgt opgebouwd:

- Inkomsten:
 - Marktconforme huur De Griffie: Bedragen zijn gebaseerd op taxatie DTZ/Zadelhoff;
 - Reële huur museale ruimten: Vastgesteld op basis van afweging uitgangspunten uit 2005, taxatie marktconforme huur (niet-realistisch voor museale ruimten) en voorlopige onderhoudsbegroting museale ruimten;

- Toeslag onbelaste verhuur/onderhoud Erfgoed Brabant: Het BTW-nadeel van de onbelaste verhuur/onderhoud aan Erfgoed Brabant kan conform fiscale wet- en regelgeving worden doorberekend aan de veroorzaker. Dit is op dit moment opgenomen als PM post omdat verschillende opties worden bekeken hoe hiermee om te gaan.
- Uitgaven:
 - Huur parkeergarage: De gemeente heeft de parkeergarage onder het Noordbrabants Museum gekocht van de provincie. De gebruikers van de panden in het Museumkwartier zijn verplicht (als werkgever) een vooraf vastgesteld aantal parkeerplaatsen af te nemen. Zie bijlage 4 'Huurpijsbepaling De Griffie' voor aantal per gebruiker;
 - BTW nadeel onbelaste verhuur/onderhoud Erfgoed Brabant: zie bovengenoemde opmerking;
 - Beheerlasten: De kosten van de de beheerorganisatie (de Stichting en de professionele beheerder die feitelijk het financieel en technisch beheer zal uitvoeren);
 - Zakelijke lasten: Verzekeringen en belastingen;
 - Groot onderhoud De Griffie: Gemiddeld over 25 jaar op basis van grootonderhoudboek dat medio 2011 is opgesteld;
 - Groot onderhoud museale ruimten: Voorlopige berekening (december 2011) van de eigenaarslasten van het groot onderhoud op basis van bestekken.

Het voorlopige saldo van de Stichting komt uit op een bedrag van € 491.026. Dit is het saldo dat terugvloeit naar de provincie. Zoals toegelicht in de beantwoording op de technische vragen is het terugvloeiën van het positieve saldo feitelijk de huurprijs die de Stichting verschuldigd is aan de provincie minus de uitgaven die de Stichting heeft als beheerder van de panden (zie artikelen 6.2-6.4 in de samenwerkingsovereenkomst, opgenomen in bijlage 5).

De voorlopige exploitatiebegroting van de Stichting is opgesteld met de kennis die we nu hebben ten aanzien van de inkomsten en uitgaven van de Stichting. Daar zijn nog wel een paar opmerkingen bij te maken:

- De laatste finale keuzes die op dit moment worden gemaakt in de bouw (met name in de afwerking en de installaties) zijn nog niet volledig bekend en doorgerekend ten behoeve van de onderhoudsplanning en –begroting. Naar verwachting gaat dit niet tot substantiële wijzigingen leiden, maar hier dient nog wel een kleine marge in acht te worden genomen;
- Nu de oplevering van de panden van de beide musea en de finale berekeningen van het groot onderhoud aanstaande is, wordt het eerst ook mogelijk tot een gezamenlijke onderhoudsplanning en –begroting voor het *totale* Museumkwartier te komen. Deze opdracht zal worden aanbesteed en de voorbereiding hiervan is inmiddels gestart. De verwachting is dat de gezamenlijke onderhoudsplanning en –begroting lager zal uitpakken dan de optelsom der delen;

- De huurinkomsten van de Stichting kennen een hoge mate van zekerheid. In de beantwoording van de technische vragen is reeds opgemerkt dat op dit moment voor alle ruimten/panden in het complex onderhuurders beschikbaar zijn, m.u.v. twee kantoorruimten (dit is 102,2 m2 VVO van de in totaal 3523 m2 VVO, deze ruimten staan te huur via DTZ/Zadelhoff) en de ruimten voor de horecaondernemer (zijn onderdeel van een lopend aanbestedingsproces). Kantoorruimten en museale ruimten worden voor een periode van 20 jaar (met optie verlenging 10 jaar) verhuurd. Er is sprake van een langdurige huurrelatie.
- Terecht is in de technische vragen gesteld dat de bovengenoemde onderhuurders ook een subsidierelatie hebben met de provincie (en de gemeente). Dit is tegelijk een beperking van risico's (provincie en gemeente mogen als solide partners worden gezien) als ook een risico in zichzelf (immers ook provincie en gemeente krijgen te maken met bezuinigingen en/of maken op basis van veranderende omstandigheden nieuwe beleidskeuzes). De risico's zouden niet kleiner, eerder groter, zijn geweest wanneer de ruimten in het Museumkwartier slechts op de markt zou worden aangeboden. N.B. Een groot deel van het Museumkwartier bestaat uit museale ruimten die niet marktconform zijn en kunnen ook niet marktconform aan een museum worden verhuurd.
- De huurpenningen van de door de provincie gesubsidieerde instellingen zijn, op basis van eerdere besluitvorming, reeds verwerkt in de provinciale begroting en leiden dus niet tot extra financiële claims.
- Indien omstandigheden, van invloed op de exploitatie van de Stichting, veranderen dan zal daar separate besluitvorming over plaatsvinden. Wanneer dit van invloed is op de provinciale begroting dan vindt besluitvorming plaats in uw Staten.

Conclusie

De voorliggende voorlopige exploitatiebegroting geeft een goede indicatie van de inkomsten en uitgaven van de Stichting Beheer Museumkwartier en het saldo dat terugvloeit naar de provincie (wordt door de provincie in een onderhoudsvoorziening gestort ten behoeve van vervangingsinvesteringen). Ten aanzien van m.n. de onderhoudsposten zullen nog wijzigingen plaatsvinden als de finale berekeningen zijn doorgevoerd én de gezamenlijke onderhoudsbegroting voor het totale complex is opgemaakt, echter dit zullen geen substantiële wijzigingen zijn. De inkomsten van de Stichting kennen een hoge mate van zekerheid. Eventuele risico's zijn zoveel mogelijk beperkt.

N.B. De kosten van leveringen en diensten worden volledig doorberekend aan de onderhuurders/gebruikers van de panden, de exploitatie op dit punt is sluitend en is derhalve niet meegenomen in de exploitatiebegroting (bijlage 3).

Risico's en risicoreducerende maatregelen

In het statenvoorstel *Oprichting Stichting Beheer Museumkwartier* (06/12A) is een risicoparaagraaf opgenomen in lijn met het toetsingskader van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. In de bovenstaande paragraaf 'Voorlopige exploitatiebegroting' is

ingezoomd op de financiële kaders, risico's en risicoreducerende maatregelen m.b.t. groot onderhoud en huurinkomsten.

Alles overwegende is onze conclusie dat *vastgoedbeheer in het algemeen* risico's met zich meebrengt die op enig moment financiële gevolgen zouden kunnen hebben voor de provincie. Indien die situatie zich voordoet zal daar separate besluitvorming in uw Staten over plaatsvinden. In *onderhavig beheermodel*, met de oprichting van de Stichting Beheer Museumkwartier, zijn ons inziens risico's echter in voldoende mate afgedekt. Onze conclusie blijft daarom dat het financiële risico ten aanzien van het oprichten van de Stichting Beheer Museumkwartier voor de provincie beperkt is.

Onderliggende documenten

In de context van de besluitvorming over de oprichting van de Stichting Beheer Museumkwartier is een groot aantal documenten voorbereid: concept-samenwerkingsovereenkomst provincie en gemeente, concept-(onder)huurovereenkomsten, huurprijsbepalingen, concept-demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten, aanbestedingsdocumenten horeca etc. In eerste instantie is ervoor gekozen deze concepten niet breed te verspreiden naar PS, omdat ze nog de status 'concept' met zich meedragen. Deze documenten moeten op onderdelen nog worden geactualiseerd en behoeven nog finale instemming door verschillende partijen. Wij begrijpen echter uw informatiebehoefte en willen daar ook graag in voorzien. De volgende documenten zijn voor u toegevoegd als bijlage:

1. Beantwoording technische vragen d.d. 13 februari 2012
2. Beantwoording aanvullende technische vragen d.d. 29 februari 2012
3. Voorlopige exploitatiebegroting d.d. 29 februari 2012: zie paragraaf 'Voorlopige exploitatiebegroting'
4. Schema 'huurprijsbepaling de Griffie': Hierin staan de kale huurprijzen, opslagen, huurprijzen parkeerplaatsen en bijkomende leveringen en diensten uitgesplitst naar onderhuurder. De huurprijzen worden opgenomen in de huurovereenkomsten.
N.B. Het depot is ook in dit overzicht opgenomen t.b.v. bepalen waarde depotruimten en vaststellen kosten bijkomende leveringen en diensten. De ruimten van het depot worden niet aan de Stichting verhuurd, noch onderverhuurd aan het depot.
5. Concept samenwerkingsovereenkomst provincie-gemeente: Vastgesteld in college GS, besluitvorming in college B&W is voorzien in de eerste helft van maart. Op dit moment vindt nog een nadere toets plaats t.a.v. artikel 3.5 (aanbesteding beheer).
6. Concept akte van oprichting Stichting Beheer Museumkwartier: Deze zat reeds bij het statenvoorstel *Oprichting Stichting Beheer Museumkwartier* (06/12A). Er heeft een kleine, technische aanpassing in de tekst plaatsgevonden. Onder "1. Oprichting" was de tekst per abuis zo geformuleerd dat alleen de provincie de stichting zou gaan oprichten. Dit is nu gewijzigd in provincie en gemeente.
7. Concept (onder)huurovereenkomsten pand De Griffie: De (onder)huurovereenkomsten zijn in de zomer van 2011 in concept opgesteld. Data en bedragen in deze concepten zijn nog niet geactualiseerd, noch zijn de laatste

uitwerkingen m.b.t. de oprichting van de Stichting Beheer Museumkwartier en de samenwerkingsovereenkomst tussen provincie en gemeente verwerkt. Dit staat voor de komende weken in de planning, parallel aan de besluitvorming in PS.

- a. Huurovereenkomst Stichting Beheer Museumkwartier
 - b. Onderhuurovereenkomst Noordbrabants Museum
 - c. Onderhuurovereenkomst Erfgoed Brabant
 - d. Onderhuurovereenkomst Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch
8. Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten de Griffie, als bijlage bij de huurovereenkomsten de Griffie: Bij het vaststellen van de hoogte van de bedragen voor bijkomende leveringen en diensten is een onderscheid gemaakt in 'basiskosten', die gelden voor alle gebruikers (2^e kolom van de tabel), en 'aanvullende kosten' (= toeslag) specifiek voor horeca, statenzaal en depot (overige kolommen). De kosten voor leveringen en diensten worden opgenomen in de huurovereenkomsten.
9. Aanbestedingsdocumenten horeca: Ten behoeve van de aanbesteding horecac concessie (combinatie van een huur- en exploitatieovereenkomst) zijn de volgende documenten opgemaakt: selectieleidraad, *concept* brief (met nadere toelichting op het te verwachten horeca*concept*), gunningleidraad, concept-onderhuurovereenkomst, concept-samenwerkingsovereenkomst Noordbrabants Museum, SM's en horeca-ondernemer.

De (onder)huurovereenkomsten met betrekking tot de museale ruimten en de beheerinstructie van provincie/gemeente aan de Stichting zijn nog in ontwikkeling en kunnen derhalve nog niet ter beschikking worden gesteld. Zie ook de beantwoording van vraag 16 ('Beantwoording technische vragen' d.d. 13 februari 2012). De beschikbare financiële informatie is in deze Memorie van Antwoord verwerkt in de paragraaf 'Voorlopige exploitatiebegroting'.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter	de secretaris,
prof. dr. W.B.H.J. van de Donk	drs. W.G.H.M. Rutten

Auteur: J.J. Schneider, (073) 681 26 03

Bijgevoegd treft u de volgende bijlagen aan:

1. Beantwoording technische vragen d.d. 13 februari 2012
2. Beantwoording aanvullende technische vragen d.d. 29 februari 2012
3. Voorlopige exploitatie begroting d.d. 29 februari 2012
4. Huurprijsbepaling De Griffie
5. Concept samenwerkingsovereenkomst provincie-gemeente

6. Concept akte van oprichting Stichting Beheer Museumkwartier
7. Concept (onder)huurovereenkomsten pand De Griffie
 - a. Stichting Beheer Museumkwartier
 - b. Noordbrabants Museum
 - c. Erfgoed Brabant
 - d. Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch
8. Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten de Griffie
9. Selectieleidraad aanbesteding horecaconcessie
10. Conceptbrief aanbesteding horecaconcessie
11. Gunningleidraad aanbesteding horecaconcessie
12. Concept-onderhuurovereenkomst horeca-ondernemer
13. Concept-samenwerkingsovereenkomst Noordbrabants Museum, SM's en horeca-ondernemer

Memo

Onderwerp

Beantwoording technische vragen oprichting Stichting Beheer Museumkwartier

Op 10 februari j.l. heeft de Commissie Cultuur & Samenleving gesproken over de oprichting van de Stichting Beheer Museumkwartier, daarbij kwamen verschillende technische vragen aan de orde. De technische vragen worden hieronder beantwoord.

Beantwoording vragen

1. Waarom is gekozen voor de stichting als organisatievorm (i.p.v. andere varianten)? Provincie en gemeente blijven nu aansprakelijk.

In een eerder stadium is ook bekeken of verhuur en uitbesteding beheer aan een marktpartij en/of het oprichten van bijvoorbeeld een BV een optie is. Er is gekozen voor de oprichting van een stichting, samen met de gemeente 's-Hertogenbosch, omdat we van mening zijn dat op deze wijze het beste invulling kan worden gegeven aan het gezamenlijke beheer in het Museumkwartier én de cultureel-maatschappelijke functie van het Museumkwartier voor de stad 's-Hertogenbosch en de provincie Brabant.

Provincie en gemeente blijven als eigenaar van de panden inderdaad ten finale verantwoordelijk en aansprakelijk voor de panden. Er is nooit sprake geweest van overdracht van eigendom aan een derde partij.

2. Is de waarde van de provinciale panden in het Museumkwartier hoger dan de waarde van de gemeentelijke panden? Hoe ligt deze verhouding?

Ja, de waarde van de panden van de provincie in het Museumkwartier is hoger dan de waarde van de panden van de gemeente. Het is niet mogelijk om een precieze verhouding te geven, dat hangt o.a. af van naar welke waarde wordt gekeken (boekwaarde, marktwaarde). Maar ook als daarin een keuze wordt gemaakt zijn de panden lastig met elkaar te vergelijken. Worden bijvoorbeeld de investeringskosten meegerekend in de boekwaarde? En hoe reëel is die boekwaarde dan? En wat is bijvoorbeeld de marktwaarde van een museumpand?

Om een verdeelsleutel voor de beheerkosten te maken wordt specifiek onderscheid gemaakt in de beheeractiviteiten per gebouwonderdeel, per installatie etc. Dit wordt uitgewerkt in een integraal meerjaren onderhoudsplan.

3. Waarom is de stemverhouding in de stichting 1 op 1 voor provincie en gemeente? Zou dit niet op basis van verhouding van de waarde van het onroerend goed moeten zijn?

Aan

Commissie Cultuur & Samenleving

Kopie aan

Gedeputeerde Van Haften

Datum

13 februari 2012

Contactpersoon

Jolanda Schneider

Telefoon

(073) 681 26 03



Als het gaat om ambities mbt het Museumkwartier en de doorvertaling hiervan in beheerafspraken zijn provincie en gemeente gelijkwaardige partners. De panden van provincie en gemeente worden verhuurd aan de Stichting (hoofdhuurder). Hier liggen huurovereenkomsten met huurprijzen, beheer- en gebruiksvoorwaarden aan ten grondslag. Provincie en gemeente geven gezamenlijk toestemming aan de Stichting om vanuit de onderhuurinkomsten een reservering te maken voor beheer en onderhoud (minus vervangingsinvesteringen). Het overschot wordt volgens een verdeelsleutel (gebaseerd op de huurinkomsten van de verschillende gebouwdelen en de verdeelsleutel voor de beheerkosten, zie antwoord vraag 2) overgemaakt aan provincie en gemeente. Zie artikelen 6.1 en 6.5 van de samenwerkingsovereenkomst.

4. Gesteld is dat de stichting een positief saldo kent, waarop is dit gebaseerd? Immers er ligt nog geen definitief onderhoudsplan. Valt op dit moment te zeggen of het positieve saldo voldoende zal zijn om het onderhoudsplan te dekken?
- a. Is een exploitatiebegroting opgesteld?

De kosten van leveringen en diensten worden volledig doorberekend aan de onderhuurders/gebruikers van de panden. Beheer en onderhoud worden bekostigd vanuit de huurinkomsten en zijn voor een periode van 25 jaar vooruit gepland (wordt periodiek bijgesteld). Voor het pand De Griffie is een onderhoudsplan beschikbaar. Voor de museale ruimten is een voorlopige planning en begroting gemaakt op basis van de bestekken. De uiteindelijke, definitieve keuzes in de bouw worden verwerkt in een integraal onderhoudsplan (voor totale complex). De exploitatie van de panden in het Museumkwartier is volgens de voorlopige onderhoudsplannen kostendekkend, hiervoor is een voorlopige exploitatiebegroting opgesteld, mits de panden daadwerkelijk worden verhuurd. (zie ook beantwoording vragen 8 en 9)

5. Het terugvloeiën van het positieve saldo is niet in de statuten terug te lezen, op welke wijze is dit gewaarborgd?

Zie artikel 6 van de samenwerkingsovereenkomst tussen provincie en gemeente. Het terugvloeiën van het positieve saldo is feitelijk de huurprijs die de Stichting verschuldigd is aan provincie (en gemeente) minus de uitgaven die de Stichting maakt als beheerder van de panden (zie artikelen 6.2-6.4 in de samenwerkingsovereenkomst). De huurprijs is opgenomen in de huurovereenkomsten tussen provincie en Stichting (en gemeente en Stichting). De huurovereenkomst tussen provincie en Stichting m.b.t. het pand De Griffie is in concept gereed, de huurovereenkomst m.b.t. de museale ruimten is nog niet gereed. (zie ook beantwoording vraag 16)

6. Het positieve saldo van de stichting vloeit terug naar provincie en gemeente, gebeurt dat op basis van de verhouding van de waarde van het onroerend goed of is het 50-50?

Het positieve saldo wordt volgens een verdeelsleutel overgemaakt aan provincie en gemeente. Zie artikelen 6.1 en 6.5 in de samenwerkingsovereenkomst (en de beantwoording van vraag 2 en 3).

7. Stort de gemeente het positieve saldo van de stichting ook in een onderhoudsvoorziening?

Provincie en gemeente hebben afgesproken dat de Stichting uitvoering geeft aan het onderhoud m.u.v. het vervangingsonderhoud. Het terugvloeien van het positieve saldo is feitelijk de huurprijs die de Stichting verschuldigd is aan provincie (en gemeente) minus de uitgaven die de Stichting maakt als beheerder van de panden. De provincie stort het positieve saldo (de huurinkomsten) in een onderhoudsvoorziening. Of de gemeente ook een onderhoudsvoorziening maakt (of dat binnen de gemeente het onderhoud bijvoorbeeld per boekjaar wordt begroot) is aan de gemeente. In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat provincie en gemeente zelf zorgdragen voor groot onderhoud/vervangingsinvesteringen, welke niet wordt uitgevoerd door de stichting, conform de gezamenlijke meerjarenbegroting (artikel 6.6).

8. In de statuten staat dat de stichting geen winstoogmerk zal hebben. Daarmee heeft de stichting niet het doel om überhaupt een positief exploitatiesaldo te genereren. Wat betekent dat voor het voeden van de provinciale en gemeentelijke voorziening voor groot onderhoud/vervangingsinvesteringen? In andere woorden: is het (in theorie) mogelijk dat de stichting jaar na jaar quitte speelt op de exploitatie, zodat er geen positief saldo naar de provincie stroomt, terwijl de provincie toch moet betalen voor het onderhoud?

Zie beantwoording vragen 3 t/m 7. Geen winstoogmerk laat onverlet dat de Stichting wel inkomsten moet hebben teneinde het vastgoed in het Museumkwartier te kunnen beheren en onderhouden. De Stichting zal geen andere commerciële activiteiten verrichten dan die gekoppeld zijn aan het verhuren en (volgens meerjarenplanning en -begroting) beheren en onderhouden van de panden in het Museumkwartier. Het beleid van het stichtingsbestuur wordt getoetst door de Raad van Toezicht, waarin provincie en gemeente zijn vertegenwoordigd.

9. Hoe wordt gegarandeerd dat de stichting zich inspant om voldoende positief saldo te genereren ten behoeve van de provinciale en gemeentelijke onderhoudsvoorzieningen (ter dekking van het groot onderhoud/vervangingsinvesteringen)?

Beheer en onderhoud worden door de Stichting bekostigd vanuit de inkomsten die voortkomen uit het onderverhuren van ruimten in het Museumkwartier. Op dit moment is slechts voor twee kantoorruimten nog geen onderhuurder in beeld, voor alle andere ruimten zijn de onderhuurders bekend. Kantoorruimten en museale ruimten worden voor een periode van 20 jaar (met optie verlenging 10 jaar) verhuurd. Er is sprake van een langdurige huurrelatie. N.B. De twee genoemde kantoorruimten worden op dit moment via DTZ/Zadelhoff te huur aangeboden.

10. Indien blijkt dat toch onvoldoende positief saldo is gegenereerd, in hoeverre hebben PS dan invloed op het al dan niet aanvullen (danwel tegenhouden) van de onderhoudsvoorziening met provinciale middelen? En in hoeverre heeft PS dan invloed op het doen aftreden van het bestuur van de stichting wegens wanprestatie?

Vooralsnog is er geen sprake van dat de Stichting (en daarop volgend de provincie) onvoldoende huurinkomsten genereert om aan beheer- en onderhoudsverplichtingen te voldoen. Zie beantwoording vraag 9 en 11. Indien de situatie zich voordoet dat binnen de provinciale begroting middelen moeten worden aangewend om aan onderhoudsverplichtingen te voldoen dan wordt dit zoals gebruikelijk ter besluitvorming aan PS voorgelegd.

PS hebben geen directe zeggenschap over het bestuur of de Raad van Toezicht van de Stichting. Met het oprichten van de stichting conform voorstel plaatsen provincie en gemeente het beheer van het Museumkwartier op afstand, d.w.z. buiten de directe invloed van PS en de gemeenteraad. Dat is precies de reden waarom PS conform artikel 167 Provinciewet (idem voor de raad in de Gemeentewet) in de gelegenheid worden gesteld hun wensen en bedenkingen kenbaar te maken t.a.v. het oprichting van de Stichting Beheer Museumkwartier. De toetsing van het financiële risico is hierbij een belangrijke afweging. In het statenvoorstel is beschreven welke aspecten/keuzes in het beheermodel bijdragen aan de conclusie dat het financiële risico voor de provincie beperkt is. Onderhavige beantwoording op uw vragen geeft een nadere toelichting.

Wellicht ten overvloede, want ook genoemd in het statenvoorstel, twee belangrijke overwegingen voor de provincie om de stichting op te richten en het beheer op afstand te plaatsen zijn:

- Vastgoedmanagement is geen kerntaak van de provincie, er is geen expertise en/of capaciteit voor beschikbaar;
- Fiscale afspraken tussen provincie en Belastingdienst over de verrekening van de BTW over de bouwinvestering: de provincie zal de panden verhuren aan één hoofdhuurder die de panden voor minimaal 90% gebruikt voor BTW belaste prestaties waaronder onderverhuur.

11. De stichting heeft geen subsidierelatie met de provincie en/of de gemeente, de belangrijkste huurders (waarmee langdurige huurcontracten worden afgesloten) hebben dat echter wel.
- a. Hoe onafhankelijk kan de provincie (en de gemeente) toekomstige subsidieaanvragen toetsen als deze subsidies integraal onderdeel uitmaken van de exploitatierekening van instellingen die ons huur verschuldigd zijn?
 - b. Hoe gaan gemeente en provincie om met exploitatietekorten van gesubsidieerde huurders? Wordt er dan via de subsidie bijgesprongen om de huur alsnog te kunnen innen?
 - c. Wat gebeurt er wanneer de huur niet betaald kan worden? Kan het huurcontract met de (onder)huurder dan worden verbroken? En wat betekent dat voor de provincie?
 - d. Is het mogelijk om als onderdeel van de huurovereenkomst een jaarlijkse exploitatietoets in te bouwen? Of is het mogelijk om de huur binnen de te verstrekken subsidie te labelen?
 - e. Hoe wordt geborgd, of kunnen we borgen dat de provincie linksom of rechtsom niet de dupe wordt van exploitatietekorten bij gesubsidieerde huurders?
 - f. Is het niet verstandiger om de huurpenningen rechtstreeks aan de stichting over te maken, en deze te korten op het totale subsidiebedrag?

Geprobeerd is om de publiekrechtelijke (subsidie) en privaatrechtelijk (huurovereenkomst) relaties tussen provincie en het Noordbrabants Museum en Erfgoed Brabant gescheiden te houden in de uitwerking van dit beheermodel (en hetzelfde geldt voor de relatie tussen het SM's en de gemeente). De afspraken in dit beheermodel betreffen de privaatrechtelijke relaties. Hiervoor gelden dus ook de regels van het privaatrecht, zoals het huurrecht, met de rechten en verplichtingen die daaruit volgen.

Terecht stelt u vast dat de genoemde partijen ook een subsidierelatie hebben met de provincie (en de gemeente). En daarmee komen bij de provincie (en de gemeente) het publiekrecht en privaatrecht bij elkaar. Dit is een gevolg van keuzes die in het verleden zijn gemaakt (het verhuren van provinciale panden aan door de provincie gesubsidieerde instellingen) en staat in wezen los van de oprichting van de Stichting Beheer Museumkwartier. De onderlinge afhankelijkheid is in de afgelopen jaren wel toegenomen cq kritischer geworden (economische crisis, bezuinigingen, keuzes n.a.v. takendiscussie), zo constateert u ook terecht in uw vragen.

We kunnen op dit moment geen garanties geven dat alle ruimten in het Museumkwartier tot in een lengte van jaren aaneengesloten verhuurd zullen blijven. De provincie loopt risico's zoals alle vastgoedaanbieders in de markt. We hebben in het beheermodel dat voorligt verschillende maatregelen getroffen om de risico's zoveel mogelijk te beperken, zie ook de risicoparagraaf in het

statenvoorstel. Uitgaande van de huidige situatie is de exploitatie van het vastgoed in het Museumkwartier sluitend.

Het feit dat de onderhuurders in het complex op dit moment een subsidierelatie hebben met de provincie (en/of gemeente) is tegelijk een beperking van risico's (provincie en gemeente mogen als solide partners worden gezien) als ook een risico in zichzelf (immers ook provincie en gemeente krijgen te maken met bezuinigingen en/of maken op basis van veranderende omstandigheden nieuwe beleidskeuzes). De risico's zouden niet kleiner, eerder groter, zijn geweest wanneer de ruimten in het Museumkwartier slechts op de markt zou worden aangeboden. Hierbij moeten we niet vergeten dat een groot deel van het Museumkwartier bestaat uit museale ruimten die niet marktconform zijn noch marktconform aan een museum kunnen worden verhuurd.

Indien omstandigheden inderdaad veranderen (zoals ook benoemd in verschillende subvragen) dan zal daar separate besluitvorming over plaatsvinden. Indien dit van invloed is op de provinciale begroting dan vindt besluitvorming plaats in PS.

N.B. de onderhuurders in het Museumkwartier die een subsidierelatie hebben met provincie zijn het Noordbrabants Museum (museale en kantoorruimten) en Erfgoed Brabant (kantoorruimten). Verder worden in De Griffie kantoorruimten verhuurd aan het SM's. Het Provinciaal Depot Bodemvondsten is ook gevestigd in het pand De Griffie, maar is in het complex alleen 'gebruiker' en geen huurder (dit deel van het pand De Griffie wordt niet meeverhuurd aan de Stichting, omdat het depot onderdeel is van de provinciale organisatie).

12. Er wordt gesproken over marktconforme huurprijzen, maar wat betekent dat nog gegeven de huidige marktsituatie?

Marktconforme huurprijzen fluctueren met de markt mee, dit kunnen 'veranderende omstandigheden' zijn zoals bedoeld bij de beantwoording van vraag 11. Dit is een risico dat de provincie neemt wanneer zij vastgoed aanbiedt op de markt. In het statenvoorstel en bij de beantwoording van eerdere vragen is echter aangegeven dat het feitelijke risico voor de Stichting en provincie op dit moment beperkt is.

13. In hoeverre wordt aan PS teruggekoppeld wat de resultaten van de stichting zullen zijn?

Via de provinciale begroting en jaarverantwoording.

14. Wie vertegenwoordigt de provincie in de raad van toezicht: een gedeputeerde, een statenlid of een ambtenaar? En als de vertegenwoordiger niet een gedeputeerde of statenlid is, hoe kunnen GS dan voldoende toezicht houden op het bestuur?

De provincie (en de gemeente) worden ambtelijk vertegenwoordigd in de Raad van Toezicht. In het proces van begroting en jaarverantwoording zijn er in ieder geval twee momenten per jaar waarop GS (en PS) regulier toezicht kunnen houden op de resultaten van de Stichting cq de exploitatie van het vastgoed. Indien zich een calamiteit voordoet wordt tussentijds gerapporteerd.

15. Worden de leden van de raad van toezicht benoemd door de raad van toezicht?

Ja dat klopt. Provincie en gemeente hebben besloten (en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst en statuten Stichting) dat de Raad van Toezicht bestaat uit minimaal drie leden, waarvan een vertegenwoordiger van de provincie, een vertegenwoordiger van de gemeente en een onafhankelijk voorzitter. Een onafhankelijk voorzitter kan niet rechtstreeks wordt benoemd of ontslagen door provincie en/of gemeente.

16. Kunnen de leden van de Commissie C&S de volgende documenten toegezonden krijgen: de oprichtingsakte/statuten van de stichting, de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en provincie, de concept huurovereenkomsten met de stichting, de exploitatiebegroting van de stichting, de beheerinstructie van provincie en gemeente en de onderverhuurovereenkomsten?

De documenten waar u naar vraagt zijn deels in concept gereed (statuten Stichting, samenwerkingsovereenkomst en de huurovereenkomsten m.b.t. het pand De Griffie) en deels nog in ontwikkeling (de beheerinstructie, de huurovereenkomsten m.b.t. de museale ruimten en als gevolg hiervan ook de exploitatiebegroting). Dat heeft enerzijds te maken met het gegeven dat de bouw nog niet is afgerond en finale keuzes in de documenten worden verwerkt, en anderzijds met de volgorde waarin we het beheermodel en onderliggende documenten uitwerken. Prioriteit ligt bij De Griffie, daar zijn de eerste gebruikers reeds vorig jaar ingetrokken en ondertekening van de huurovereenkomsten dient z.s.m. plaats te vinden. Dit kan plaatsvinden wanneer de Stichting een feit is.

De beschikbare concept documenten zullen vertrouwelijk ter inzage worden gelegd bij de griffie. Desgewenst kunt u hier een nadere (mondelinge) toelichting bij krijgen. Zie ook contactinformatie onder de beantwoording van deze vragen.

N.B. De samenwerkingsovereenkomst tussen provincie en gemeente wordt openbaar zodra deze definitief is vastgesteld in beide colleges.

17. Wat moeten provincie en gemeente nog investeren in het Museumkwartier t.b.v. een haalbare exploitatie? Is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van andere investeerders?
- a. Hoe ziet de planning van het project eruit?

Provincie en gemeente investeren in de restauratie, verbouwing en nieuwbouw in het Museumkwartier o.a. met als doel deze panden in de komende decennia te kunnen exploiteren. Vanzelfsprekend worden keuzes in de bouw getoetst aan het criterium 'duurzame exploitatie'. Over de voortgang van de bouw (tijd, kwaliteit en geld) wordt iedere zes maanden aan PS gerapporteerd, u ontvangt dit kwartaal een rapportage over de periode juli-december 2011. De eerste besluitvorming over het realiseren van het Museumkwartier in samenwerking met de gemeente heeft reeds in 2004 in PS plaatsgevonden. De mogelijkheid van andere investeerders is nooit onderwerp van gesprek geweest.

18. Is er al een huurder gevonden voor de horeca?
- a. Welke vorm krijgt de horeca?
- b. Wie richt de horeca locatie in?
- c. Geen concurrentie voor de Bossche horeca?

Op dit moment loopt de aanbesteding van de horecaconsessie (combinatie van huurovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst tussen het Noordbrabants Museum, het SM's en de horecaondernemer). Naar verwachting wordt in de tweede week van maart de horecaondernemer in het Museumkwartier bekend. De horeca voorziet in daghoreca t.b.v. de museumbezoekers, kleine banquetting en evenementen tijdens openingstijden van de musea en grote banquetting en partijen buiten openingstijden van de musea. De horecaondernemer richt zich dus op een wat ander segment dan de horeca in de directe omgeving van het Museumkwartier. De horecaondernemer wordt gevraagd een businessplan op te stellen waarin o.a. de marktconforme huur van de horecaruimten is meegenomen.

Indien u nog nadere vragen heeft over het beheermodel, de exploitatie van het vastgoed in het Museumkwartier of de oprichting van de Stichting Beheer Museumkwartier kunt u contact opnemen met Jolanda Schneider (jschneider@brabant.nl) of 06-27745054).

Memo

Onderwerp

Aanvullende technische vragen dossier Stichting Beheer Museumkwartier

Naar aanleiding van de bespreking van het dossier Stichting Beheer Museumkwartier in de Commissie Cultuur & Samenleving d.d. 10 en 17 februari j.l. heeft de fractie Partij voor de Vrijheid aanvullende technische vragen gesteld. De vragen worden hieronder beantwoord.

1. Waarom is voor een Stichtingsvorm gekozen voor de operationele Stichting en niet bijv. voor een BV. In de stichtingsvorm blijven ook de verhuurders/eigenaren ten allen tijde aansprakelijk, ook voor de verliezen in de huurderstichting. Wat de Stichting betreft die dit gaat beheren, blijft de provincie dus wel aansprakelijk en wordt het vastgoedbeheer zeker niet op afstand geplaatst. De keuze voor de Stichtingsvorm onderbouwen met argumenten en juridische overwegingen.

In een eerder stadium is ook bekeken of verhuur en uitbesteding beheer aan een marktpartij en/of het oprichten van bijvoorbeeld een BV een optie is. Er is gekozen voor de oprichting van een stichting, samen met de gemeente 's-Hertogenbosch, omdat we van mening zijn dat op deze wijze het beste invulling kan worden gegeven aan het gezamenlijke beheer in het Museumkwartier én de cultureel-maatschappelijke functie van het Museumkwartier voor de stad 's-Hertogenbosch en de provincie Brabant. Inderdaad blijft de provincie (idem gemeente) als eigenaar aansprakelijk voor haar eigendommen, er is nooit sprake van geweest dat afstand van eigendom wordt gedaan. Met 'op afstand plaatsen' wordt in deze bedoeld dat de provincie de (onder)verhuur en het beheer van het vastgoed niet zelf ter hand neemt omdat daar capaciteit en expertise voor ontbreekt.

2. Is er een meerjarenbegroting en exploitatie berekening gemaakt met daarin o.a. een opgave van de investeringen, de beheerskosten en de huuropbrengsten. Inzage van deze begroting en exploitatierekening.

Voor de voorlopige exploitatiebegroting van de Stichting Beheer Museumkwartier zie bijlage 3 bij het Memorie van Antwoord. De investeringskosten, gebaseerd op besluitvorming in Provinciale Staten, maken onderdeel uit van de provinciale begroting en zijn derhalve niet meegenomen in de exploitatiebegroting van de Stichting.

3. Wat gaat de Provincie Brabant als Mede-eigenaar per jaar kosten in de vorm van o.a. subsidies en wat zijn de bijdragen/subsidies van de Gemeente Den Bosch.

Provincie en gemeente verlenen geen subsidie aan de Stichting Beheer Museumkwartier. De Stichting huurt de panden in het Museumkwartier van

Aan

Fractie Partij voor de Vrijheid

Kopie aan

Gedeputeerde van Haften

Stuknummer

2900333

Datum

28 februari 2012

Contactpersoon

Jolanda Schneider

Telefoon

(073) 681 26 03



provincie en gemeente en onderverhuurt deze aan het Noordbrabants Museum, het Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch, Erfgoed Brabant, een horeca-ondernemer en derden (waar het gaat om nog beschikbare kantoorruimten). Vanuit de (onder)huurinkomsten en de inrekening gebrachte servicekosten bekostigt de Stichting onderhoud en beheer (exclusief vervangingsinvesteringen). Het saldo dat resteert vloeit terug naar de provincie en de gemeente naar rato huurinkomsten en verdeelsleutel onderhoud.

4. Wat moeten de Provincie en de Gemeente Den Bosch nu investeren om dit project haalbaar te maken en zijn er nog andere investeerders behalve de Provincie en de Gemeente Den Bosch. Is er trouwens wel een onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van andere investeerders.

Provinciale Staten hebben voor de verbouwing een krediet beschikbaar van €26,4 miljoen en voor de post onvoorzien van € 2,6 miljoen. Besluitvorming heeft achtereenvolgens plaatsgevonden in PS van 23 april 2004, 14 december 2007 en 9 juli 2010. Uw fractie heeft een kopie van deze dossiers uitgereikt gekregen. Er zijn geen andere investeerders (dan provincie en gemeente, voor de nieuwbouw van het SM's) betrokken bij de nieuwbouw en restauratie van de panden in het Museumkwartier.

5. Wie richt de horeca locatie in, wat zijn de kosten daarvoor – let op alleen al de keukeninrichting – en is er al een huurder.

Op dit moment loopt de aanbesteding van de horecaconsessie (combinatie van huurovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst tussen het Noordbrabants Museum, het SM's en de horecaondernemer). Naar verwachting wordt in de tweede week van maart de horecaondernemer in het Museumkwartier bekend. De horeca voorziet in daghoreca t.b.v. de museumbezoekers, kleine banquetting en evenementen tijdens openingstijden van de musea en grote banquetting en partijen buiten openingstijden van de musea. De horecaondernemer richt zich dus op een wat ander segment dan de horeca in de directe omgeving van het Museumkwartier. De horecaruimten worden casco opgeleverd. De horecaondernemer is gevraagd een businessplan op te stellen waarin o.a. de marktconforme huur van de horecaruimten is meegenomen en de inrichting van de horecaruimten.

6. Aan wat voor soort horeca wordt gedacht, grand café, restaurant en is wel gekeken naar de haalbaarheid van een dergelijke horecalocatie.

Zie beantwoording vraag 5. Ter voorbereiding op de aanbesteding is een marktverkenning uitgevoerd.

7. Wat de horeca uitbater betreft, wat voor soort horeca wordt aangetrokken en is dit geen concurrentie voor de Bossche horeca die het in deze tijd toch al moeilijk heeft

Zie beantwoording vraag 5.

8. Wat is de project ontwikkelingsplanning.

De oplevering van de bouw is voorzien voor de bouwvak 2012. De commissie C&S wordt ieder half jaar geïnformeerd over de voortgang van de verbouwing.

9. Overleggen van de huurcontracten - die moeten reeds bekend zijn indien wij moeten afgaan op de beantwoording van de vraag 18 uit de memo van 13-2-2012 - met daarin opgenomen de m2 huurprijs, de looptijd en de onderhoudskosten van alle hurende partijen.

Zie bijlagen bij Memorie van Antwoord.

10. Overleggen van de oprichtingsakten en statuten van de Beheerstichting met daarin de aansprakelijkheidsclausules van de oprichters/aandeelhouders.

Zie bijlagen bij Memorie van Antwoord.

11. In de memo van 13-2-2012 wordt onder punt 16 wordt genoemd dat een deel van de documenten reeds in concept gereed zijn. Wij verzoeken om toesturen van deze concepten.

Zie bijlagen bij Memorie van Antwoord.

12. Onder punt 16 van in 11 genoemde memo wordt vermeld dat de bouw van de griffie nog niet is afgerond maar dus wel gaande is. Op grond hiervan verzoeken wij om toezenden van de onderhavige bouwbegroting.

Het pand De Griffie is in 2011 opgeleverd, de nieuwbouw van het Noordbrabants Museum en de restauratie van het Paleis worden voor de bouwvak 2012 opgeleverd. Voor besluitvorming investeringskrediet, zie dossiers PS d.d. 23 april 2004, 14 december 2007 en 9 juli 2010.

13. Onder hetzelfde punt 16 wordt vermeld dat er reeds sprake is van een huursituatie. Op grond daarvan vragen wij om toezending van de hierop betrekking hebbende huurovereenkomsten.

Zie bijlagen bij Memorie van Antwoord.

14. Onder 10 van de memo 13-2-2012 wordt in de laatste alinea vermeld dat er een afspraak is gemaakt met de fiscus over de BTW verrekening op de bouwinvestering. Wij gaan er van uit dat deze afspraak heeft plaatsgevonden op basis van een aan de fiscus voorgelegde investeringsbegroting. Graag toesturen van deze begroting.

Voor besluitvorming investeringskrediet, zie dossiers PS d.d. 23 april 2004, 14 december 2007 en 9 juli 2010.

Voorlopige exploitatiebegroting dd 29 februari 2012
Stichting Beheer Museumkwartier
(voor wat betreft de panden van de provincie)

Inkomsten

Martkconforme huur De Griffie (incl alg + gem. ruimtes en parkeerplaatsen, excl. depot)

Stuknummer 2900348
bedragen: opmerkingen:

Reële huur museale ruimten

383647 Marktconform getaxeerd door DTZ//Zadelhoff (zie bijlage 4 'Huurprijsbepaling De Griffie')
Huur Nbm: € 151.357
Huur SM's: € 66.365
Huur Erfgoed Brabant: € 83.104
Huur winkel (Nbm): € 10.964
Huur horeca: € 54.398
Huur derden: € 17.014
N.b. De omvang van het aandeel Provinciaal Depot Bodemvondsten (PDB) is meegenomen in de bijlage 'Huurprijsbepaling'. Deze ruimten worden echter niet verhuurd aan de Stichting Beheer Museumkwartier, omdat het de eigen provinciale organisatie betreft. Het PDB is als gebruiker van het complex wel gebonden aan de gebruiksafspraken (zoals betaling bijkomende leveringen en diensten) gebonden.

Toeslag onbelaste verhuur/onderhoud Erfgoed Brabant

400000 Is besproken met de directie van het Nbm en inmiddels vastgelegd in de subsidiebeschikking 2012.
PM Het BTW nadeel van de onbelaste verhuur/onderhoud aan Erfgoed Brabant kan volgens fiscale wet- en regelgeving worden doorberekend aan de 'veroorzaker'. Wanneer dit bedrag in het geheel wordt doorberekend aan Erfgoed Brabant betekent dat een aanzienlijke stijging van hun huisvestingslasten. Op dit moment wordt bekeken wat de verschillende opties zijn om hiermee om te gaan.

Totaal inkomsten

783647

Uitgaven

Huur parkeergarage
BTW nadeel onbelaste verhuur/onderhoud Erfgoed Brabant

30006 Zie bijlage 4 'Huurprijsbepaling De Griffie', exclusief € 3334 huur parkeerplaats door PDB.
PM Zie opmerking hierboven.

Beheerlasten De Griffie en museale ruimten
Zakelijke lasten (verzekeringen, belastingen e.d.)

30000 Schatting kosten beheerorganisatie op basis marktverkenning
75000 Schatting omvang zakelijke lasten op basis van bouwinvestering.

Groot onderhoud (eigenaarslasten gemiddeld over 25 jaar) De Griffie

67615 O.b.v. het grootboek onderhoud (opgesteld medio 2011). Dit bedrag is nog INCLUSIEF de vervangingsinvesteringen, het besluit om hiervoor een voorziening te treffen bij de provincie is pas later genomen. Eea zal worden verwerkt in de finale afspraken met de Stichting.

Groot onderhoud (eigenaarslasten gemiddeld over 25 jaar) museale ruimten

115000 Voorlopige berekening (december 2011) van de eigenaarslasten van het groot onderhoud op basis van bestekken EXCLUSIEF vervangingsinvesteringen à € 270.000 p/j.

SALDO '+/-

466026

Overschot wordt op basis van een provinciale factuur aan de provincie overgemaakt.

VERVANGINGSINVESTERINGEN
Voorlopige berekening (december 2011) van de vervangingsinvesteringen komt uit op € 270.000 p/j.



Projectnaam "De Griffie"
Projectnummer Z1040.01.01
Onderwerp Huurprijsbepaling
Versie concept 6
Datum 8-dec-11
Adviseur Anton van den Burg

Versie 8 december 2011

Huurprijs bepaling																		
Onderhuurders																		
Huurpenningen, ex btw	Eenheidsprijs	kantoren NbM		kantoren SM's		Kantoren EB		Kantoren PDB		Depot PDB		Horeca WSC		Winkel		Derden		opmerking
per verdieping/ruimtesoort + opslag algemene ruimten	per m2 vvo	m2/#	huurprijs	m2/#	huurprijs	m2/#	huurprijs	m2/#	huurprijs	m2/#	huurprijs	m2	huurprijs	m2/#	huurprijs	m2/#	huurprijs	
Begane grond																		
-winkel	€ 100													95,2	€ 9.520			
-horeca	€ 90											442,9	€ 39.861					
-statenzaal	€ 80	225,5	18040															
-provinciaal depot bodemvondsten, depot	€ 60									322	€ 19.320							
-provinciaal depot bodemvondsten, kantoor	€ 150							116,15	€ 17.423									
-Erfgoed Brabant	€ 150					113,45	€ 17.018											
-SM's																		
-NBM																		
-algemeen	€ 150																	
1e verdieping																		
-winkel																		
-horeca																		
-statenzaal	€ 80	33,3	2664															
-provinciaal depot bodemvondsten, depot	€ 60									330,2	€ 19.812							
-provinciaal depot bodemvondsten, kantoor	€ 140			427,7	€ 59.878													
-Erfgoed Brabant	€ 140					348,9	€ 48.846											
-SM's	€ 140																	
-NBM	€ 140																	
-algemeen	€ 140																	
2e verdieping																		
-winkel																		
-horeca																		
-statenzaal																		
-provinciaal depot bodemvondsten, depot	€ 60									134,8	€ 8.088							
-provinciaal depot bodemvondsten, kantoor	€ 135	707,7	€ 95.540													102,2	€ 13.797	
-Erfgoed Brabant	€ 135																	
-SM's																		
-NBM	€ 135																	
-algemeen	€ 60																	
3e verdieping																		
-winkel																		
-horeca																		
-statenzaal																		
-provinciaal depot bodemvondsten, depot																		
-provinciaal depot bodemvondsten, kantoor	€ 125	15,1	€ 1.888															
-Erfgoed Brabant	€ 125					13,5	€ 1.688											
-SM's																		
-NBM																		
-algemeen	€ 120																	
Kelder																		
-winkel																		
-horeca	€ 50											94,4	€ 4.720					
-statenzaal																		
-provinciaal depot bodemvondsten, depot																		
-provinciaal depot bodemvondsten, kantoor																		
-Erfgoed Brabant																		
-SM's																		
-NBM																		
-algemeen																		
Totale m2 vvo privaat	3.523	982		427,7		475,85		116,15		787		537,3		95,2		102,2		
Totaal kale huurprijs	€ 378.101		€ 118.131		€ 59.878		€ 67.551		€ 17.423		€ 47.220		€ 44.581		€ 9.520		€ 13.797	
-Totaal m2 vvo i.v.m. gemeenschappelijke ruimte	131																	
-Totaal m2 vvo i.v.m. algemene ruimten	329,6																	
Totaal m2 vvo algemeen en gemeenschappelijk	460,6																	
-Huurprijs algemene en gemeenschappelijke ruimten	€ 100																	
Totaal m2 vvo privaat en alg / gem.	3.984																	
restopslag ivm 0,4 toeslag depot	€ 5.784		€ 2.056		€ 896		€ 996		€ 243			€ 1.125		€ 199		€ 214		
Opslag huurprijs ivm alg / gem. ruimten (bvo/vvo)	€ 46.060		€ 14.889		€ 6.487		€ 7.218		€ 1.762		€ 4.116		€ 8.150		€ 1.444		€ 1.550	
(verrekening opslag op basis van totaal m2 vvo privaat / totaal m2 vvo)																		
Parkeren binnen, prijs per pp	€ 1.667	11	€ 18.337	0	€ -	5	€ 8.335	2	€ 3.334			1	€ 1.667	0	€ -	1	€ 1.667	
aantal pp * huurprijs																		
Totale kosten pp buiten en binnen	€ 33.340		€ 18.337		€ -		€ 8.335		€ 3.334				€ 1.667				€ 1.667	
Totale kale huurprijs, incl opslag en pp	€ 457.501		€ 151.357		€ 66.365		€ 83.104		€ 22.518		€ 51.336		€ 54.398		€ 10.964		€ 17.014	
Bijkomende leveringen en diensten, ex btw	Voorschot		m2 * voorschot		m2 * voorschot		m2 * voorschot		m2 * voorschot				m2 * voorschot		m2 * voorschot		m2 * voorschot	
voorschot per m2 vvo	€ 68																	
Standaard voorschot (op basis van demarcatie lijst) p/m2	€ 239.564		€ 66.749		€ 29.084		€ 32.358		€ 7.898		€ 53.516		€ 36.536		€ 6.474		€ 6.950	
Opslag voorschot i.v.m. algemene en gemeenschappelijke m2	€ 31.321		€ 8.727		€ 3.802		€ 4.230		€ 1.033		€ 6.997		€ 4.777		€ 846		€ 909	
Voorschot sk per parkeerplaats/per jaar	€ 60		€ 660		€ -		€ 300		€ 120		€ -		€ 60		€ -		€ 60	
Extra toeslag Specials Bijkomende leveringen en diensten (overzicht Asbo 5-12-2011)			3.280		0		0		0		18.957		16.750					
Totale voorschot leveringen en diensten	€ 311.072		€ 79.416		€ 32.886		€ 36.888		€ 9.051		€ 79.470		€ 58.123		€ 7.320		€ 7.918	
Totaal Generaal	€ 768.572		€ 230.773		€ 99.251		€ 119.992		€ 31.569		€ 130.805		€ 112.521		€ 18.284		€ 24.932	

** prijzen zijn allen exclusief BTW

Partijen

1. de rechtspersoon krachtens publiekrecht **Provincie Noord-Brabant**, gevestigd en kantoorhoudende te (5216 TV) 's-Hertogenbosch, aan Brabantlaan 1, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 17278718, vertegenwoordigd door de gedeputeerde, mevrouw S.C. van Haaften-Harkema, hierna te noemen: "provincie Noord-Brabant";
2. de rechtspersoon krachtens publiekrecht **Gemeente 's-Hertogenbosch**, gevestigd en kantoorhoudende te (5211 HH) 's-Hertogenbosch, aan Wolvenhoek 1, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 17278704, vertegenwoordigd door de wethouder, de heer J.A.W.P. Weyers, hierna te noemen: "gemeente Den Bosch";

hierna gezamenlijk ook te noemen: of "Partijen:", en ieder afzonderlijk: "Partij";

Overwegende dat

- (a) Er thans twee musea naast elkaar worden gebouwd, met horeca voorzieningen, op een aantrekkelijke plek in het centrum van 's-Hertogenbosch welke locatie het Museumkwartier (het "**Museumkwartier**") wordt genoemd.
- (b) Het Museumkwartier een brede culturele en sociale functie moet krijgen binnen de provincie Noord-Brabant in het algemeen en de gemeente 's-Hertogenbosch in het bijzonder.
- (c) Partijen willen sturen op doelmatigheid, efficiency en samenwerking om de doelen onder (b) te realiseren.
- (d) Partijen zich realiseren dat de gebouwde omgeving en de technische installaties onverbrekkelijk met elkaar verbonden zijn en er naar streven de privaatrechtelijke aspecten van het Museumkwartier te 's-Hertogenbosch onder gezamenlijk vastgoed management te brengen en de mogelijkheden daartoe willen faciliteren.
- (e) Partijen middels flankerend publiekrechtelijk beleid ook door het subsidie instrument de doelen onder (b) bevorderen.
- (f) Partijen definitief overeenstemming hebben bereikt over de wijze waarop het vastgoed management van het Museumkwartier, onder de voorwaarden zoals vastgelegd in deze overeenkomst (de "**Overeenkomst**"), gestalte krijgt.
- (g) Partijen voorts hebben voldaan aan de overige op hen van toepassing zijnde regelgeving en mededelingsverplichtingen en beschikken over of actief zijn met het verkrijgen van benodigde goedkeuringen van toezichthoudende organen om de verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst aan te gaan en daaraan uitvoering te geven.

Overeenkomst

1. Oprichting beheerstichting

- 1.1. Partijen komen overeen om zo spoedig mogelijk een stichting op te richten, met het doel het exploiteren van het vastgoed in het Museumkwartier te 's-Hertogenbosch en het namens Partijen beheren van de verschillende in te brengen panden, bedoeld in artikel 2 van deze Overeenkomst.
- 1.2. De verplichtingen voortvloeiende uit het eerste lid kunnen slechts worden uitgevoerd wanneer de daartoe door artikel 158 van de Provinciewet onderscheidenlijk artikel 160 van de Gemeentewet vereiste procedure is gevolgd.

2. Inbreng

- 2.1. De provincie Noord-Brabant verplicht zich het pand aan de **Waterstraat** te verhuren aan de op te richten stichting, waarbij deze stichting het pand kan onderverhuren aan een of meerdere huurders zoals: musea, kantoorhuurders of horecagelegenheden.
- 2.2. De provincie Noord-Brabant verplicht zich voorts het pand aan de **Verwerstraat** te verhuren aan de op te richten stichting, waarbij deze stichting het pand zal onderverhuren aan het Noordbrabants Museum.
- 2.3. De gemeente Den Bosch verplicht zich het pand aan de **De Mortel** te verhuren aan de op te richten stichting, waarbij deze stichting het pand zal onderverhuren aan het Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch.
- 2.4. De provincie Noord-Brabant onderscheidenlijk de gemeente Den Bosch maken met de op te richten stichting nadere afspraken omtrent de huur van de in dit artikel genoemde panden. Deze afspraken worden vastgelegd in de onderscheiden huurovereenkomsten. In de huurovereenkomst worden ten minste afspraken met betrekking tot het gebruik, de mogelijkheden van onderhuur en het servicekostenpakket gemaakt. Het bestuur van de op te richten stichting sluit met derden slechts onderhuurovereenkomsten na goedkeuring door de raad van toezicht.
- 2.5. Partijen kunnen aan de op te richten stichting leningen verstrekken voor de uitoefening van haar taken. De leningen worden afgelost op grond van een vooraf tussen de betreffende Partij en de stichting afgesproken aflosschema. De terugbetaling van de lening staat los van het krachtens de huurovereenkomsten, bedoeld in het vorige lid, te betalen bedrag voor de huur.

3. Taken beheerstichting

- 3.1. De op te richten stichting heeft tot taak het vastgoedmanagement in het Museumkwartier uit te voeren.
- 3.2. De stichting oefent haar taken uit ter exploitatie en beheer van de gebouwen en installaties in het Museumkwartier.

- 3.3. De stichting faciliteert de wederzijdse versterking van musea en horeca ter ondersteuning van de doelen onder overweging (b).
- 3.4. Onder het beheren van het Museumkwartier vallen technisch beheer (het onderhoud van de betrokken panden en installaties), financieel beheer en de aan beheer gerelateerde dienstverlening aan de betrokken huurders conform hetgeen bepaald is in 3.1 en 3.2. De op te richten stichting maakt hierover afspraken met de betrokken huurders.
- 3.5. De op te richten stichting besteedt haar taken met betrekking tot het technisch en financieel beheer en de aan beheer gerelateerde dienstverlening uit overeenkomstig het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (BAO).
- 3.6. Met de beheerder, bedoeld in lid 3.6., wordt een beheerinstructie overeengekomen waarin afspraken worden gemaakt omtrent machtigingen/volmachten, verantwoordelijkheden, aansprakelijkheden en budgetten tussen de op te richten stichting en de beheerder, alsmede omtrent de wijze en frequentie van verantwoording door de beheerder aan de stichting over de hem opgedragen werkzaamheden. Het werkveld van de beheerder is enerzijds Financieel/Administratief en anderzijds Technisch van aard. Daarnaast beslaat het werkveld de aan beheer gerelateerde dienstverlening aan de betrokken huurders. Onder Financieel/Administratief zal, niet limitatief, worden verstaan: het uitvoeren en doen regelen van alle huurcontract zaken zoals versturen facturen, incasso, bankboeken, overzicht voorschotten servicekosten en verloop middels kostenuitgaven en de afrekening opmaken. Onder Technisch beheer wordt, niet limitatief, verstaan het (doen)organiseren van service en prestatieovereenkomsten ten behoeve van de individuele of technische installaties. Het bepalen van de servicekosten verdeelsleutels. Het (doen)opmaken van een meerjaren technische begroting eventueel op basis van een conditiemeting.
- 3.7. In de beheerinstructie, bedoeld in het vorige lid, wordt opgenomen dat maximaal ingezet wordt op zogenaamd 'social return', dit betekent: waar mogelijk worden mensen met een afstand tot de reguliere arbeidsmarkt ingezet.

4. Organisatie beheerstichting

- 4.1. De stichting wordt bestuurd door haar bestuur. De voorzitter en overige leden van het bestuur worden door de raad van toezicht benoemd en ontslagen.
- 4.2. De leden van het bestuur van de stichting zijn niet tevens:
 - a. Commissaris van de Koningin of gedeputeerde van de provincie Noord-Brabant;
 - b. Burgemeester of wethouder van de gemeente Den Bosch;
 - c. Ambtenaar, door of vanwege het provinciebestuur van de provincie Noord-Brabant onderscheidenlijk het gemeentebestuur van de gemeente Den Bosch aangesteld of daaraan ondergeschikt;
 - d. Eigenaar, bestuurder of werknemer van een van de musea of de horecagelegenheid of kantoorhuurder welke met de stichting onderhuurovereenkomsten sluit; of
 - e. Eigenaar, bestuurder of werknemer van de beheerder, bedoeld in artikel 3.6.

- 4.3. De raad van toezicht houdt toezicht op het handelen van de stichting, zodat de stichting haar taak in het algemeen belang uitoefent.
- 4.4. Partijen komen overeen zitting te nemen in de raad van toezicht van de op te richten stichting, om daarmee invloed te kunnen uitoefenen op het bestuur van de stichting. De raad zal bestaan uit minimaal drie leden, waarvan één onafhankelijk voorzitter.
- 4.5. De raad van toezicht moet in elk geval statutenwijzigingen, de reglementen, de beheerinstructie bedoeld in artikel 3.7 en begrotingen van de stichting goedkeuren, waarbij de raad van toezicht slechts kan beslissen met instemming van de vertegenwoordigers van Partijen.

5. Overleg

- 5.1. Het bestuur van de stichting en de raad van toezicht voeren ten minste twee maal per jaar overleg over de verwezenlijking van de doelstellingen van de stichting en de uitoefening van de taken door de stichting.
- 5.2. Het bestuur van de stichting overlegt ten minste tweemaal per jaar met de beheerder, bedoeld in artikel 3.6, en met vertegenwoordigers van de huurders van “De Griffie” die een onderhuurovereenkomst met de stichting hebben over de doorontwikkeling van het Museumkwartier. Het overleg heeft ten doel te komen tot realisatie hetgeen onder “overwegingen” is beschreven.
- 5.3. De betrokken musea mogen binnen de kaders van de onderhuurovereenkomsten zelf beslissen omtrent de klimaatcondities, de schoonmaak en de beveiliging van het eigen gehuurde (voor zover het niet direct de installaties betreft). De klimaatbeheersing, schoonmaak en beveiliging worden zoveel mogelijk op elkaar afgestemd in het overleg, bedoeld in het tweede lid.
- 5.4. Partijen stellen vast dat met de realisatie van deze nieuwbouw en substantiële verbouw de Partijen hiervoor genoemd in samenspraak met de onderhuurders, een hoog ambitieniveau hebben gerealiseerd. De sfeer, uitstraling en afwerking in de dagelijkse gang van zaken zal met dit ambitieniveau in overeenstemming moeten blijven, hetgeen wordt getoetst in het overleg in het tweede lid.

6. Financiën

- 6.1. Partijen stellen zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst een eerste meerjarenbegroting en balansprojectie op en stellen verdeelsleutels voor.
- 6.2. Partijen geven aan de stichting toestemming de jaarlijkse huurpenningen te reserveren voor beheerskosten en zakelijke verplichtingen.
- 6.3. Het overschot berekend conform lid 6.2 zal eerst aangewend worden om eventuele (jaarlijkse) leningskosten te betalen.

- 6.4. Het overschot berekend conform lid 6.3 zal eerst aangewend worden om jaarlijkse onderhoudskosten (minus de vervangingsinvesteringen) te betalen. De onderhoudsplanning dient hiervoor als basis.
- 6.5. Het overschot dat dan resteert zal als vergoeding betaald worden aan Partijen conform de in artikel 6.1 genoemde verdeelsleutels, waarbij de huurverplichtingen uit de ingebrachte huurovereenkomsten verminderd worden met de uitgaven genoemd in artikelen 6.2, 6.3 en 6.4.
- 6.6. Partijen dragen zelf zorg voor het groot onderhoud/vervangingsinvesteringen, welke niet wordt uitgevoerd door de stichting, conform gezamenlijke meerjarenbegroting en balansprojectie zoals genoemd in artikel 6.1.

7. Opzeggen en toevoegingen

- 7.1. Wanneer een der Partijen deze overeenkomst, de taakbehartiging door de stichting of de huurovereenkomst met de stichting wil opzeggen, wordt dit medegedeeld aan het bestuur van de stichting en aan Partijen.
- 7.2. De huurovereenkomst kan slechts worden opgezegd onder de voorwaarden die het Burgerlijk Wetboek hiervoor stelt.
- 7.3. Wanneer een der Partijen de eigendom van een van de bij deze overeenkomst betrokken panden wil overdragen, dan wordt het pand eerst aangeboden aan achterenvolgens de stichting en Partijen, zodat deze het pand binnen acceptabele voorwaarden, kunnen verkrijgen.
- 7.4. Indien één der Partijen een pand of huurcontract ter beheer wil inbrengen wordt dit gemeld aan de andere Partij en ter goedkeuring voorgelegd aan het bestuur en de raad van toezicht van de stichting.
- 7.5. Tenzij anders bepaald in deze Overeenkomst, kan deze Overeenkomst alleen worden gewijzigd door middel van een geschreven document dat door alle Partijen is ondertekend.

8. Gelding en ontbinding overeenkomst

- 8.1. Deze Overeenkomst is een aanvulling op de eerdere samenwerkingsovereenkomst tussen Partijen met betrekking tot het Museumkwartier.
- 8.2. Indien de Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend zal blijken te zijn, zullen Partijen aan de overige bepalingen van de Overeenkomst gebonden blijven. Partijen zullen in dat geval in overleg treden teneinde het ongeldig of onverbindend gebleken gedeelte van de Overeenkomst te vervangen door bepalingen die wel geldig en verbindend zijn en die, gelet op de inhoud en strekking van de Overeenkomst, zo veel mogelijk overeenkomen met die van het ongeldig of onverbindend gebleken gedeelte.
- 8.3. Ieder der Partijen is bevoegd deze overeenkomst, door schriftelijke gemotiveerde aanzegging aan de andere Partij, te ontbinden in geval van een ernstige toerekenbare tekortkoming van de andere Partij in de nakoming van een verplichting onder deze overeenkomst, die na schriftelijke ingebrekestelling niet binnen veertien dagen is hersteld.

Stuknummer 2900359

Samenwerkingsovereenkomst *Museumkwartier – Actief vastgoedmanagement van het Museumkwartier in 's-Hertogenbosch*

- 8.4. Ieder der partijen draagt haar eigen (adviseurs)kosten met betrekking tot de voorbereiding, onderhandeling en ondertekening van deze Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud op

Naam: mevrouw S.C. Van Haaften-Harkema Titel: Gedeputeerde Datum:	Naam: de heer J.A.W.P. Weyers Titel: Wethouder Datum:

LEXPERIENCE Notariaat www.lexperience.nl	CONCEPT Dit concept is mede gebaseerd op partij-informatie. Bestudeert u het daarom goed. Indien afspraken van partijen ten onrechte niet of niet juist zijn verwerkt, kunt u dat uiteraard melden, vóór de ondertekening van de akte.
10-01/14-02-2012	

OPRICHTING

Stichting Museumkwartier 's-Hertogenbosch

Vandaag, [*datum nog te verwerken] tweeduizend twaalf, verscheen voor mij, Eduard Arie de Jong, notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch: [*De gegevens van de vertegenwoordiger moeten nog worden verwerkt.], handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. **Provincie Noord-Brabant**, een publiekrechtelijk lichaam gevestigd te 's-Hertogenbosch, met adres: Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.
2. **Gemeente 's-Hertogenbosch**, een publiekrechtelijk lichaam gevestigd te 's-Hertogenbosch, met adres: Markt 1, 5211 JV 's-Hertogenbosch.

1. OPRICHTING

De verschenen persoon verklaarde dat de provincie en de gemeente bij deze akte een stichting oprichten en stelt daarvoor vast de volgende

STATUTEN:

1. Naam en Zetel

1. De stichting draagt de naam: **Stichting Beheer Museumkwartier 's-Hertogenbosch**.
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente 's-Hertogenbosch.

2. Doel

1. De stichting heeft ten doel:
 - a. het exploiteren en beheren van het vastgoed in het Museumkwartier te 's-Hertogenbosch;
 - b. het verrichten van alle handelingen die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.
2. De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door:
 - a. het huren en verhuren van de tot het Museumkwartier behorende complex; en
 - b. het bevorderen/faciliteren van de wederzijdse versterking van musea en horeca.
3. De stichting heeft geen winstoogmerk.

3. Bestuur: samenstelling en wijze van benoemen

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een door de raad van toezicht vast te stellen, oneven aantal van ten minste drie bestuurders.
2. De bestuurders worden benoemd en geschorst door de raad van toezicht. In vacatures moet zo spoedig mogelijk worden voorzien.
3. De voorzitter, secretaris en penningmeester worden in functie benoemd. De functies van secretaris en penningmeester kunnen door één persoon worden vervuld.
4. Tot bestuurder kunnen niet worden benoemd:
 - a. de commissaris van de koningin of een gedeputeerde van provincie Noord-Brabant;
 - b. de burgemeester of een wethouder van gemeente 's-Hertogenbosch;
 - c. elke ambtenaar die door of vanwege provincie Noord-Brabant of gemeente 's-Hertogenbosch is aangesteld of daaraan ondergeschikt is;
 - d. elke eigenaar, bestuurder of werknemer van een museum of horecagelegenheid in het Museumkwartier dan wel elke kantoorhuurder die met de stichting een onderhuurovereenkomst heeft gesloten; en
 - e. elke eigenaar, bestuurder of werknemer van de beheerder aan wie de taken met betrekking tot het financieel en technisch beheer zullen worden uitbesteed.
4. De bestuurders worden benoemd door de raad van toezicht uit een bindende voordracht van ten minste twee personen voor elke vacature, op te maken door het bestuur. De raad van toezicht kan aan een voordracht het bindend karakter ontnemen bij een besluit, genomen met een meerderheid van ten minste twee derden van de uitgebrachte stemmen, die meer dan de helft van het aantal stemmen uitmaken dat in een voltallige vergadering van de raad van toezicht kan worden uitgebracht.
De raad van toezicht is vrij in de benoeming ingeval aan de voordracht het bindend karakter werd ontnomen en voorts indien de voordracht niet uiterlijk drie maanden na het ontstaan van de vacature aan de raad van toezicht werd medegedeeld.
4. De bestuurders worden benoemd voor een periode van vier jaar. Zij treden af volgens een door het bestuur op te maken rooster. Een volgens het rooster afgetreden bestuurder is onmiddellijk, maar ten hoogste één maal (vier jaar) herbenoembaar. De in een tussentijdse vacature benoemde bestuurder neemt op het rooster van aftreden de plaats in van degene in wiens vacature hij werd benoemd.
5. Ingeval van een of meer vacatures in het bestuur behoudt het bestuur zijn bevoegdheden.
6. De bestuurders ontvangen geen beloning voor hun werkzaamheden. Zij hebben wel recht op vergoeding van de door hen in de uitoefening van hun functie gemaakte kosten.

4. Bestuur: taak en bevoegdheden

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding, bezwaring, verhuur of huur van registergoederen, tenzij het besluit wordt genomen met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de raad van toezicht.
3. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt, tenzij het besluit wordt genomen met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de raad van toezicht.
4. Het bestuur zal het feitelijke financiële en technische beheer door de stichting uitbesteden aan een derde, aan de hand van een overeen te komen beheerinstructie. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van deze beheerinstructie, tenzij het besluit wordt genomen met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de raad van toezicht.
5. Het bestuur is niet bevoegd om te besluiten om begrotingen voor de stichting vast te stellen, tenzij met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de raad van toezicht.
6. De raad van toezicht is bevoegd ook andere besluiten dan die in de voorgaande leden zijn genoemd aan zijn goedkeuring te onderwerpen. Die andere besluiten dienen duidelijk te worden omschreven en schriftelijk aan het bestuur te worden medegedeeld.
7. Erfstellingen mogen slechts onder het voorrecht van boedelbeschrijving worden aanvaard.

5. Bestuur: vergaderingen

1. De vergaderingen van het bestuur worden gehouden in Nederland in de gemeente waar de stichting haar zetel heeft dan wel op de (andere) plaats als bij de oproeping is bepaald.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering van het bestuur (de jaarvergadering) gehouden, waar in elk geval aan de orde komt de vaststelling van de balans en de staat van baten en lasten.
3. Voorts worden vergaderingen gehouden wanneer een van de bestuurders daartoe de oproeping doet.
4. De oproeping tot een vergadering geschiedt ten minste zeven dagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend, door middel van een oproepingsbrief.
5. Een oproepingsbrief vermeldt, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen.

6. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Indien deze afwezig is voorzien de aanwezige bestuurders in de leiding van de vergadering. Tot dat moment wordt de vergadering geleid door de in leeftijd oudste aanwezige bestuurder.
7. De secretaris notuleert de vergadering. Bij afwezigheid van de secretaris wordt de notulist aangewezen door degene die de vergadering leidt. De notulen worden vastgesteld en getekend door degenen, die in de vergadering als voorzitter en notulist hebben gefungeerd. De notulen worden vervolgens bewaard door de secretaris.
8. Toegang tot de vergaderingen van het bestuur hebben de in functie zijnde bestuurders en degenen die daartoe door het bestuur zijn uitgenodigd.

6. Bestuur: besluitvorming

1. Het bestuur kan in een vergadering alleen besluiten nemen indien de meerderheid van de in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is.
Een bestuurder kan zich in een vergadering door een andere bestuurder laten vertegenwoordigen nadat een schriftelijke, ter beoordeling van de voorzitter van de vergadering voldoende, volmacht is afgegeven. Een bestuurder kan daarbij slechts voor één andere bestuurder als gevolmachtigde optreden.
2. Is in een vergadering niet de meerderheid van de in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders worden besloten omtrent de onderwerpen welke op de eerste vergadering op de agenda waren geplaatst. Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders.
3. Zolang in een vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, ook al zijn de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.
4. Het bestuur kan met algemene stemmen ook buiten vergadering besluiten nemen. Van een aldus genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na mede-ondertekening door de voorzitter als notulen wordt bewaard.
5. Iedere bestuurder heeft het recht tot het uitbrengen van één stem.
Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
6. Alle stemmingen in een vergadering geschieden mondeling, tenzij één of meer

bestuurders vóór de stemming een schriftelijke stemming verlangen. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.

7. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
8. In alle geschillen omtrent stemmingen beslist de voorzitter van de vergadering.

7. Bestuur: defungeren

Een bestuurder defungeert door:

- a. zijn overlijden of indien de bestuurder een rechtspersoon is, door haar ontbinding of indien zij ophoudt te bestaan;
- b. het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
- c. zijn aftreden, al dan niet volgens het in artikel 3 bedoelde rooster van aftreden;
- d. ontslag door de raad van toezicht;
- e. ontslag op grond van artikel 2:298 Burgerlijk Wetboek;
- f. zijn toetreding tot de raad van toezicht; of
- g. door verkrijging van een onverenigbare functie vermeld in artikel 3 lid 4.

8. Vertegenwoordiging

1. Het bestuur vertegenwoordigt de stichting.
2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuurders.
3. Tegen een handelen in strijd met artikel 4 leden 2 tot en met 6 kan tegen derden beroep worden gedaan.
4. Het bestuur kan volmacht verlenen aan één of meer bestuurders, alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

9. Raad van toezicht

1. De stichting stelt een raad van toezicht in.
De raad van toezicht heeft tot taak het toezicht houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting alsmede het uitoefenen van die taken en bevoegdheden die in deze statuten aan de raad van toezicht zijn opgedragen of toegekend. De raad van toezicht toetst het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting ook aan het algemeen belang.
2. De raad van toezicht bestaat uit ten minste drie leden, waarvan er één voorzitter is. Ten minste één lid van de raad dient een afgevaardigde te zijn van provincie Noord-Brabant en ten minste één lid van de raad dient een afgevaardigde te zijn van gemeente 's-Hertogenbosch. De voorzitter dient onafhankelijk te zijn en mag niet zijn gelieerd aan de provincie of de gemeente.
Indien en zolang in de raad van toezicht een afgevaardigde van de provincie of de gemeente ontbreekt als lid, kan de raad geen geldige besluiten nemen.

3. De leden van de raad van toezicht worden benoemd en ontslagen door de raad van toezicht. In vacatures moet zo spoedig mogelijk worden voorzien.
4. De raad van toezicht wijst uit zijn midden een voorzitter en een secretaris aan.
5. De leden van de raad van toezicht kunnen geen deel uitmaken van het bestuur.
6. Het bestuur verschaft de raad van toezicht tijdig de voor de uitoefening van diens taken en bevoegdheden noodzakelijke gegevens en voorts aan ieder lid van de raad alle inlichtingen betreffende de aangelegenheden van de stichting die deze mocht verlangen. De raad van toezicht is bevoegd inzage te nemen en te doen nemen van alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de stichting.
7. De raad van toezicht kan zich voor rekening van de stichting in de uitoefening van zijn taak doen bijstaan door een of meer deskundigen.
8. Een lid van de raad van toezicht defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
 - c. door zijn aftreden;
 - d. door zijn toetreding tot het bestuur;
 - e. door ontslag hem verleend door de raad van toezicht.

Een besluit tot ontslag als in dit lid bedoeld, kan slechts worden genomen in een vergadering van de raad van toezicht waarin alle leden van de raad van toezicht, met uitzondering van het lid wiens ontslag aan de orde is, aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
9. Het bepaalde in de artikelen 5 en 6 is op de raad van toezicht zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing. De raad van toezicht komt ten minste één maal per jaar bijeen.

10. Gemeenschappelijke vergadering van het bestuur en de raad van toezicht

1. Ten minste twee maal per jaar komen het bestuur en de raad van toezicht in gemeenschappelijke vergadering bijeen ter bespreking van de algemene lijnen van het gevoerde en in de toekomst te voeren beleid.
2. Tot de bijeenroeping van een gemeenschappelijke vergadering zijn het bestuur en de raad van toezicht gelijkelijk bevoegd.
3. De gemeenschappelijke vergaderingen worden geleid door de voorzitter van de raad van toezicht. Indien deze afwezig is voorzien de aanwezige bestuurders en leden van de raad van toezicht in de leiding van de vergadering. Tot dat moment wordt de vergadering geleid door het in leeftijd oudste aanwezige lid van de raad van toezicht.

11. Boekjaar en jaarstukken

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles

betreffende de werkzaamheden van de stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat daaruit te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.

3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten van de stichting te maken, op papier te stellen en vast te stellen. De balans en de staat van baten en lasten behoeven de goedkeuring van de raad van toezicht. Daartoe worden de vastgestelde stukken binnen één maand na de vaststelling aan de raad van toezicht toegezonden. De raad van toezicht kan, alvorens zijn goedkeuring te verlenen, het bestuur opdragen de balans en de staat van baten en lasten te doen onderzoeken door een door de raad van toezicht aangewezen registeraccountant, accountant-administratieconsulent dan wel een andere deskundige in de zin van artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek. Deze deskundige brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de raad van toezicht en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de in het vorige lid bedoelde stukken. Hij brengt zijn verslag ter kennis van het bestuur.
4. De raad van toezicht is bevoegd de bestuurders decharge te verlenen voor hun bestuur, voor zover daarvan uit de vastgestelde stukken blijkt of anderszins aan hem bekend is gemaakt.
5. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.
6. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

12. Reglement

1. Het bestuur is bevoegd een reglement vast te stellen waarin die onderwerpen worden geregeld, die naar het oordeel van het bestuur (nadere) regeling behoeven.
2. Het reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
3. Het bestuur is bevoegd het reglement te wijzigen of te beëindigen.
4. Op de vaststelling, wijziging en beëindiging van het reglement is het bepaalde in artikel 13 lid 1 van toepassing.

13. Statutenwijziging

1. Het bestuur is, na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de raad van toezicht,

bevoegd deze statuten te wijzigen. Een besluit tot statutenwijziging moet met algemene stemmen worden genomen in een vergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

2. De wijziging moet op straffe van nietigheid bij notariële akte tot stand komen. Iedere bestuurder afzonderlijk is bevoegd de desbetreffende akte te doen verlijden.
3. De bestuurders zijn verplicht een authentiek afschrift van de wijziging en de gewijzigde statuten neer te leggen ten kantore van het handelsregister.

14. Ontbinding en vereffening

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. Het besluit van het bestuur tot ontbinding moet met algemene stemmen worden genomen in een vergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Indien het bestuur besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld. Het besluit tot ontbinding en de daarvan deel uitmakende bestemming van het liquidatiesaldo behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de raad van toezicht. In andere gevallen van ontbinding wordt de bestemming van het liquidatiesaldo door de vereffenaars vastgesteld.
4. Na ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders, tenzij bij het besluit tot ontbinding anderen tot vereffenaars zijn aangewezen.
5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.
6. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing

15. Slotbepalingen

1. In alle gevallen waarin zowel de wet als deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur.
2. Onder schriftelijk wordt in deze statuten verstaan elk via de gangbare communicatiekanalen overgebracht bericht, waarvan uit geschrift blijkt.

2. OVERGANGSBEPALING

1. Indien en zolang er geen raad van toezicht is ingesteld, komen zijn bevoegdheden toe aan het bestuur.
2. Het eerste bestuur van de stichting bestaat in afwijking van het bepaalde in de statuten, uit twee bestuurders.

3. SLOTVERKLARINGEN

Ten slotte verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld:

- a. de eerste bestuurders van de stichting zijn:
 - (i) een door provincie Noord-Brabant aan te wijzen persoon; en

- (ii) een door gemeente 's-Hertogenbosch aan te wijzen persoon.
- b. Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op een en dertig december tweeduizend twaalf (31-12-2012).

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te 's-Hertogenbosch op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. Die heeft verklaard tijdig voor het verlijden een concept van de akte te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, door de verschenen persoon en mij, notaris.

Huurovereenkomst

'De Griffie'
Waterstraat 14 t/m 16,
5211 JD 's-Hertogenbosch

Voor meer informatie over dit huurcontract kunt u contact opnemen met:

DTZ Zadelhoff v.o.f.

J.C. van Vooren MRICS RT

073 6 132 424

jvooren@dtz.nl

Jvo/Npi/S9455

Kerngegevens huurovereenkomst

- **Verhuurder** : Provincie Noord-Brabant
- **Huurder** : Stichting Museumkwartier
- **Object/gehuurde** : 'De Griffie', Waterstraat 14 t/m 16, 5211 JD 's-Hertogenbosch
- **Huuringangsdatum** : 1 juli 2011
- **Huurtermijn** : twintig jaar
- **Verlenging** : aansluitende periode(n) van telkens tien jaar
- **Opzegtermijn** : ja, voor verhuurder van tenminste één jaar en voor huurder van tenminste zes maanden
- **Aanvangshuurprijs** : EUR 457.501,- per jaar, exclusief btw
- **BTW over huurprijs** : ja
- **Servicekosten** : EUR 299.970,- per jaar, te vermeerderen met btw
- **Betaaltermijn** : met drie maanden achteraf
- **Eerste huurbetaling** : 30 september 2011
- **Bankgarantie** : niet van toepassing
- **Indexering** : ja, jaarlijks, voor het eerst per 1 april 2012 op basis van het 'CPI- Alle Huishoudens' (2006 = 100)
- **Beheerder** : huurder
- **Bijzondere bepalingen** : zie artikel 8

S9455
30-6-2011

DTZ Zadelhoff v.o.f.
Pettelaarpark 64, 5216 PP 's-Hertogenbosch
073 6 132 424
jvooren@dtz.nl

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

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

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de Raad uitgesloten.

Ondergetekenden

Provincie Noord-Brabant

gevestigd/~~wonende~~ te **Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch,**

hierna te noemen 'verhuurder',

ingeschreven in het handelsregister te onder nummer **17278718, kopie van een recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel is aan deze huurovereenkomst gehecht**

omzetbelastingnummer **NL[*****]B[**]**

vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw x, kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze huurovereenkomst gehecht.**

EN

Stichting Museumkwartier

gevestigd/~~wonende~~ te **x x, xxxx xx 's-Hertogenbosch,**

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister te onder nummer **x, kopie van een recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel is aan deze huurovereenkomst gehecht**

omzetbelastingnummer **NL[*****]B[**]**

vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw x, kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze huurovereenkomst gehecht.**

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen: **Waterstraat 14 t/m 16, 5211 JD 's-Hertogenbosch**, kadastraal bekend **gemeente 's-Hertogenbosch, sectie H, nummer 5862 en nummer 5964 gedeeltelijk, alsmede twintig parkeerplaatsen in de parkeergarage gelegen aan het Beurdse Pleintje**, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deels uitmakende door partijen geparafeerde **oppervlaktestaat**, tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's. **Aanvullend wordt opgemerkt dat de depotruimte niet tot het gehuurde behoort.**
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **kantoorruimte, en hieraan ondergeschikt als kantine, horecaruimte en museumwinkel, en parkeerplaatsen, ten behoeve van wederverhuur.**
- 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.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **voor de kantoorfuncties 2,5 kN/m² en voor de gangzones 3,0 kN/m².**

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', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

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

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **twintig** jaar, ingaande op **1 juli 2011** en lopende tot en met **30 juni 2031**.
- 3.2** Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **tien** jaar, derhalve tot en met **30 juni 2041**. **De in de vorige zin bedoelde verlengingsperiode geldt wel als een optie voor de huurder. Indien sprake is van een optie voor de huurder, kan de verhuurder deze overeenkomst (in afwijking van het bepaalde in lid 3 van dit artikel) niet eerder opzeggen dan tegen het einde van de verlengingsperiode.** Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **tien** jaar.
- 3.3** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van **voor verhuurder tenminste één jaar en voor huurder tenminste zes maanden**.
- 3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **EUR 457.501,-** zegge: **vierhonderdzevenenvijftigduizend vijfhonderdenéén euro**.
- 4.2** Partijen komen overeen dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in artikel 19.1 t/m 19.9 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

- 4.3** ~~Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur.~~ Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.4** Het boekjaar van huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.
- 4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per **1 juli** voor het eerst met ingang van **1 juli 2012** aangepast overeenkomstig artikel 9.1 t/m 9.4 van de algemene bepalingen.
- 4.6** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor, door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
 - ~~de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;~~
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
- 4.7.2** Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.3.a van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 19.3.a sub I bedoelde vergoeding ~~bij voorbaat vastgesteld op ...%~~ **alsdan nader tussen partijen overeengekomen.**

4.8	Per betaalperiode van drie kalendermaand(en) bedraagt bij de aanvang van de huurovereenkomst:	EUR
	• De huurprijs	114.375,25
	• De over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of	21.731,30
	• De afzonderlijke vergoeding als genoemd in artikel 4.2 indien geen met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen of de in artikel 4.7.2 genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen	0,00
	• het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	89.241,08
	Totaal	225.347,63

zegge: **tweehonderdvijfentwintigduizend driehonderdzevenenveertig euro en drieënzestig eurocent.**

- 4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 juli 2011** tot en met **30 september 2011** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **EUR 225.347,63**. Dit bedrag is **inclusief** omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. Huurder zal dit bedrag, voldoen vóór of op **30 september 2011**. **In aanvulling op de eerste betaling van huurder wordt verwezen naar artikel 8.1.**
- 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 **achterafbetaling** verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de **laatste** 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.

Leveringen en diensten

- 5 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:
- **diensten en leveringen conform meest recente 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', waarvan de basislijst is opgenomen als bijlage bij deze huurovereenkomst.**

Bankgarantie

- 6 Het in artikel 12.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op **niet van toepassing**.
zegge: **n.v.t.**

Beheerder

- 7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **huurder**.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Bijzondere Bepalingen

Huurprijskorting

- 8.1 In verband met de verlate huuringangsdatum van onderhuurder Stedelijk Museum wordt aan huurder door verhuurder een huurkorting verstrekt van EUR 71.247,18, zijnde een bedrag ter grootte van de door onderverhuurder Stedelijk Museum verschuldigde huur en voorschot bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting over een periode van zeven maanden, namelijk de periode van 1 juli 2011 tot 1 februari 2012. Genoemd bedrag wordt verrekend met de eerste drie kwartaalbetalingen van huurder.

Bijlagen bij huurovereenkomst

- 8.2 Middels de ondertekening van de huurovereenkomst verklaren verhuurder en huurder kennis genomen te hebben van de inhoud van de bijlagen behorende bij deze huurovereenkomst.

Prijsindex

- 8.3 Het in artikel 9.1 (Huurprijswijziging) van de algemene bepalingen genoemde basisjaar "2000 = 100" voor het prijsindexcijfer is gewijzigd in "2006 = 100".

Energiecertificaat

- 8.4 Verhuurder zal bij ondertekening van deze huurovereenkomst een geldig Energieprestatiecertificaat met betrekking tot het gehuurde afgeven aan huurder. Dit Energieprestatiecertificaat dient te zijn opgesteld conform de Europese richtlijn Energieprestatie van gebouwen (2002/91/EG) en mag niet ouder zijn dan 10 (tien) jaar.

Duur, verlenging en opzegging

- 8.5 Huurder en verhuurder komen overeen dat, in afwijking van en in aanvulling op hetgeen bepaald is in artikel 3.3, de huurovereenkomst alleen door huurder kan worden opgezegd. Mitsdien kan de aansluitende periode van 1 april 2031 tot 31 maart 2041 gezien worden als een optierecht van huurder. Per 31 maart 2041 en zo vervolgens telkens 10 jaren hebben beide partijen het recht de huurovereenkomst te beëindigen, zulks met inachtnaam van het bepaalde in de artikelen 3.3 en 3.4.

Leveringen en diensten

- 8.6 De door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten, als genoemd in artikel 5 kunnen in overleg met de huurder worden gewijzigd.

Gebruik

- 8.7 In afwijking van het gestelde in artikel 6.1 van de algemene bepalingen is huurder niet verplicht om het gehuurde daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf te gebruiken en derhalve het gehuurde te voorzien van inrichting en inventaris.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

- 8.8 In aanvulling op het bepaalde in artikel 6.11.2.5 van de algemene bepalingen dienen de eventuele voorschriften van verhuurder redelijk te zijn.
- 8.9 In afwijking van het gestelde in artikel 6.11.2.7 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat huurder gerechtigd is om de, door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen, bij het einde van de huurovereenkomst in het object achter te laten, zonder dat hij hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.

- 8.10 In aanvulling op het gestelde in artikel 6.11.6, laatste zin, van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat een en ander niet eerder zal plaats vinden dan na overleg met huurder.

Boetebepaling

- 8.11 Het gestelde in artikel 7 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

Onderhuur

- 8.12 In afwijking van het bepaalde in artikel 8.1 van de algemene bepalingen is huurder gerechtigd om, onder voorwaarden zonder nadere toestemming van verhuurder, het object aan een derde onder te verhuren, danwel een derde in haar plaats te stellen. Het gestelde in artikel 8.2 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

Voor het aangaan van een onderhuurovereenkomst(en) gelden wel de navolgende voorwaarden:

- branche onderhuurder(s) dient complementair te zijn aan de overige onderhuurder(s), en is bij voorkeur actief in de culturele branche (een horecafunctie kan als complementair worden aangemerkt);
- verhuurder krijgt inzage in de onderhuurovereenkomst(en);
- huurder blijft volledig aansprakelijk voor de correcte nakoming van de huurovereenkomst;
- onderhuurder is verplicht zich aan te sluiten bij de Huurders Belangen Vereniging (HBV);
- alle bijlagen behorende bij deze huurovereenkomst dienen integraal aan onderhuurder(s) te worden doorgelegd en van toepassing worden verklaard;
- onderhuurder heeft niet het recht de ruimte aan een andere partij te verhuren, danwel haar huurrechten en plichten over te dragen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van onderverhuurder.

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspectie en keuringen

- 8.13 Het bepaalde in artikel 13.1 t/m 13.10 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijken van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Aanpassingen door of vanwege verhuurder

- 8.14 Het bepaalde in artikel 14.2, artikel 14.4 en artikel 14.5 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. Verhuurder is, behoudens de uitdrukkelijke toestemming van huurder, niet

gerechtigd om gedurende de huurperiode renovatie werkzaamheden uit te voeren. Huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Toegang verhuurder

- 8.15 Het bepaalde in artikel 15.1 t/m 15.3 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijken van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Kosten van leveringen en diensten

- 8.16 Het bepaalde in artikel 16.1 t/m 16.11 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijkt van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.
- 8.17 Artikel 16.7 van de algemene bepalingen wordt het zinsdeel "*na overleg met huurder*" gewijzigd in "*na overleg met huurder en haar instemming*".
- 8.18 Aan artikel 16.8 van de algemene bepalingen wordt toegevoegd: "*Dit uitsluitend na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van huurder.*"

Kosten, verzuim

- 8.19 Het gestelde in artikel 17.1 en 17.2 van de algemene bepalingen geldt zowel voor huurder als verhuurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drievoud**.

Plaats **'s-Hertogenbosch**, datum __ juli 2011

Verhuurder:

Provincie Noord-Brabant

namens deze,

de heer/mevrouw

Plaats **'s-Hertogenbosch**, datum __ juli 2011

Huurder:

Stichting Museumkwartier

namens deze,

de heer/mevrouw

(handtekening verhuurder)

(handtekening huurder)

Bijlagen:

- algemene bepalingen;
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte;
- proces-verbaal van oplevering;
- bankgarantie;
- **recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel van zowel verhuurder als huurder;**
- **kopie geldig legitimatiebewijs van de bevoegde persoon van zowel verhuurder als huurder;**
- **energiecertificaat;**
- **demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten;**
- **Taakbeschrijving bewaking en beveiliging ten behoeve van onderhuurders 'De Griffie';**
- **samenwerkingsovereenkomst onderhuurders;**
- **Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie';**
- **Overeenkomst Facilitair Management inzake service- en exploitatie dienstverlening 'De Griffie';**
- **Taakbeschrijving facilitaire servicedienst ten behoeve van onderhuurders 'De Griffie'.**

Onderhuurovereenkomst

'De Griffie'
Waterstraat 14 t/m 16,
5211 JD 's-Hertogenbosch

Voor meer informatie over dit huurcontract kunt u contact opnemen met:

DTZ Zadelhoff v.o.f.

J.C. van Vooren MRICS RT

073 6 132 424

jvooren@dtz.nl

Jvo/Npi/S9455

Kerngegevens onderhuurovereenkomst

- **Hoofdverhuurder** : Provincie Noord-Brabant
- **Onderverhuurder** : Stichting Museumkwartier
- **Onderhuurder** : NbM
- **Object/gehuurde** : 'De Griffie', Waterstraat 14 t/m 16, 5211 JD 's-Hertogenbosch, gedeeltelijk
- **Huuringangsdatum** : 1 juli 2011
- **Huurtermijn** : twintig jaar
- **Verlenging** : aansluitende periode(n) van telkens tien jaar
- **Opzegtermijn** : ja, van tenminste twaalf maanden
- **Aanvangshuurprijs** : EUR 137.692,- per jaar, exclusief btw
- **Btw over huurprijs** : ja
- **Servicekosten** : EUR 70.030,- per jaar, te vermeerderen met btw
- **Betaaltermijn** : met drie maanden vooruit
- **Eerste huurbetaling** : 1 juli 2011
- **Bankgarantie** : niet van toepassing
- **Indexering** : ja, jaarlijks, voor het eerst per 1 juli 2012 op basis van het 'CPI- Alle Huishoudens' (2006 = 100)
- **Beheerder** : onderverhuurder
- **Bijzondere bepalingen** : zie artikel 8

S9455
9 februari 2011

DTZ Zadelhoff v.o.f.
Pettelaarpark 64, 5216 PP 's-Hertogenbosch
073 6 132 424
jvooren@dtz.nl

Paraaf onderverhuurder:

Paraaf onderhuurder:

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

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de Raad uitgesloten.

Ondergetekenden

Stichting Museumkwartier

gevestigd/~~wonende~~ te **x x, xxxx xx 's-Hertogenbosch**,

hierna te noemen '**onderverhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer **x**, kopie van een recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel is aan deze huurovereenkomst gehecht

omzetbelastingnummer **NL[*****]B[**]**,

vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw x**, kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze huurovereenkomst gehecht.

EN

NbM

gevestigd/~~wonende~~ te **x x, xxxx xx 's-Hertogenbosch**,

hierna te noemen '**onderhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer **x**, kopie van een recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel is aan deze huurovereenkomst gehecht

omzetbelastingnummer **NL[*****]B[**]**

vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw x**, kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze huurovereenkomst gehecht.

Paraaf Onderverhuurder:

Paraaf Onderhuurder:

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1** **Onderverhuurder** verhuurt aan **onderhuurder** en **onderhuurder** huurt van **onderverhuurder** de bedrijfsruimte, **groot circa 723 m² v.v.o. kantoorruimte en circa 95,2 m² v.v.o. museumwinkel, alsmede het (mede)gebruik door onderhuurder van gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, die bij aanvang van de huur aanwezig zijn in het gebouw/complex waarin het gehuurde zich bevindt**, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen: **Waterstraat 14 t/m 16, 5211 JD 's-Hertogenbosch**, kadastraal bekend **gemeente 's-Hertogenbosch, sectie H, nummer 5862 en nummer 5964 gedeeltelijk, alsmede elf parkeerplaatsen in de parkeergarage gelegen aan het Beurdse Pleintje**, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deels uitmakende door partijen geparafeerde **oppervlaktestaat**, tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.
- 1.2** Het gehuurde zal door of vanwege **onderhuurder** uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **kantoorruimte, museumwinkel en parkeerplaatsen ten behoeve van het NBM**.
- 1.3** Het is **onderhuurder** niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van **onderverhuurder** een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4** De hoogst toelaatbare belasting van de vloer(en) van het gehuurde bedraagt **voor de kantoor- en winkelfuncties functies 2,5 kN/m² en voor de gangzones 3,0 kN/m²**.

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, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'Algemene Bepalingen'. De inhoud van deze Algemene Bepalingen is

Paraaf Onderverhuurder:

Paraaf Onderhuurder:

partijen bekend. **Onderhuurder** en **onderverhuurder** 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 overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is. **Daar waar in de algemene bepalingen wordt gerefereerd aan 'verhuurder' en 'huurder' dienen partijen dit te interpreteren als respectievelijk 'onderverhuurder' en 'onderhuurder'.**

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **twintig** jaar, ingaande op **1 juli 2011** en lopende tot en met **30 juni 2031**.
- 3.2** Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **tien** jaar, derhalve tot en met **30 juni 2041**. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **tien** jaar.
- 3.3** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.
- 3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 3.5** **Deze onderhuurovereenkomst zal in ieder geval eindigen op het moment dat de hoofdhuurovereenkomst eindigt.**

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **EUR 137.692,-** zegge: **honderdenachtduizend driehonderdéénnegentig euro**.
- 4.2** Partijen komen overeen dat onderverhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is **onderhuurder** naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan **onderverhuurder** verschuldigd ter compensatie van het nadeel dat **onderverhuurder** c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de

omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van **onderverhuurder** niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in artikel 19.1 t/m 19.9 van de Algemene Bepalingen is dan niet van toepassing.

- 4.3** ~~Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur.~~ Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.4** Het boekjaar van **onderhuurder** loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.
- 4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per **1 juli** voor het eerst met ingang van **1 juli 2012** aangepast overeenkomstig artikel 9.1 t/m 9.4 van de algemene bepalingen.
- 4.6** De vergoeding die **onderhuurder** verschuldigd is voor, door of vanwege **onderverhuurder** te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7.1** De betalingsverplichting van **onderhuurder** bestaat uit:
- de huurprijs;
 - ~~de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;~~
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste **onderverhuur** zijn overeengekomen;
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege **onderverhuurder** te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
- 4.7.2** Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.3.a van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 19.3.a sub I bedoelde vergoeding ~~bij voorbaat vastgesteld op ...%.~~ **alsdan nader tussen partijen overeengekomen.**

4.8	Per betaalperiode van drie kalendermaand(en) bedraagt bij de aanvang van de huurovereenkomst:	EUR
	• De huurprijs	34.423,00
	• De over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of	6.540,37
	• De afzonderlijke vergoeding als genoemd in artikel 4.2 indien geen met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen of de in artikel 4.7.2 genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen	0,00
	• het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege onderverhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	20.833,93
	Totaal	61.797,30

zegge: **eenenzestigduizend zeventienhonderdzevenennegentig euro en dertig eurocent.**

- 4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van **onderhuurder** betrekking op de periode van **1 juli 2011** tot en met **30 september 2011** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **EUR 61.797,30**. Dit bedrag is **inclusief** omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als **onderhuurder** omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. **Onderhuurder** zal dit bedrag, voldoen vóór of op **1 juli 2011**.
- 4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door **onderhuurder** aan **onderverhuurder** 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.

Leveringen en diensten

- 5** Als door of vanwege **eigenaar** te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

Paraaf Onderverhuurder:

Paraaf Onderhuurder:

- diensten en leveringen conform meest recente 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', waarvan de basislijst is opgenomen als bijlage bij deze huurovereenkomst.

Als door of vanwege onderverhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

- diensten en leveringen conform meest recente 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', waarvan de basislijst is opgenomen als bijlage bij deze huurovereenkomst.

Bankgarantie

- 6 Het in artikel 12.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op **niet van toepassing** zegge: **n.v.t.**

Beheerder

- 7.1 Totdat **onderverhuurder** anders meedeelt, treedt als beheerder op **onderverhuurder**.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient **onderhuurder** zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met beheerder te verstaan.

Bijzondere Bepalingen

Bijlagen bij huurovereenkomst

- 8.1 Middels de ondertekening van de huurovereenkomst verklaren onderverhuurder en onderhuurder kennis genomen te hebben van de inhoud van de bijlagen behorende bij deze huurovereenkomst.

Prijsindex

- 8.2 Het in artikel 9.1 (Huurprijswijziging) van de algemene bepalingen genoemde basisjaar "2000 = 100" voor het prijsindexcijfer is gewijzigd in "2006 = 100".

Energiecertificaat

- 8.3 Onderverhuurder zal bij ondertekening van deze huurovereenkomst een geldig Energieprestatiecertificaat met betrekking tot het gehuurde afgeven aan onderhuurder. Dit

Energieprestatiecertificaat dient te zijn opgesteld conform de Europese richtlijn Energieprestatie van gebouwen (2002/91/EG) en mag niet ouder zijn dan 10 (tien) jaar.

Leveringen en diensten

- 8.5 Wijziging van de door of vanwege eigenaar en/of onderverhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten, als genoemd in artikel 5 kunnen na overleg met de onderhuurder worden gewijzigd.

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspectie en keuringen

- 8.12 Het bepaalde in artikel 13.1 t/m 13.10 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijken van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Toegang verhuurder

- 8.14 Het bepaalde in artikel 15.1 t/m 15.3 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijken van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Kosten van leveringen en diensten

- 8.15 Het bepaalde in artikel 16.1 t/m 16.11 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijkt van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Huurders Belangen Vereniging

- 8.16 Middels de ondertekening van de huurovereenkomst verklaart onderhuurder zich aan te sluiten bij de Huurders Belangen Vereniging (HBV).

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drievoud**.

Plaats **'s-Hertogenbosch**, datum __ juli 2011

Onderverhuurder:
Stichting Museumkwartier
namens deze,
de heer/mevrouw

(handtekening onderverhuurder)

Plaats **'s-Hertogenbosch**, datum __ juli 2011

Onderhuurder:
NbM
namens deze,
de heer/mevrouw

(handtekening onderhuurder)

Bijlagen:

- algemene bepalingen;
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte;
- proces-verbaal van oplevering;
- bankgarantie;
- **goedkeuring onderverhuur eigenaar;**
- **huurovereenkomst verhuurder-onderverhuurder**
- **recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel van zowel onderverhuurder als onderhuurder;**
- **kopie geldig legitimatiebewijs van de bevoegde persoon van zowel onderverhuurder als onderhuurder;**
- **energiecertificaat;**
- **demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten;**
- **Taakbeschrijving bewaking en beveiliging ten behoeve van onderhuurders 'De Griffie';**
- **samenwerkingsovereenkomst onderhuurders;**
- **Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie';**
- **Overeenkomst Facilitair Management inzake service- en exploitatie dienstverlening 'De Griffie';**
- **Taakbeschrijving facilitaire servicedienst ten behoeve van onderhuurders 'De Griffie'.**

Onderhuurovereenkomst

'De Griffie'
Waterstraat 14 t/m 16,
5211 JD 's-Hertogenbosch

Voor meer informatie over dit huurcontract kunt u contact opnemen met:

DTZ Zadelhoff v.o.f.

J.C. van Vooren MRICS RT

073 6 132 424

jvooren@dtz.nl

Jvo/Npi/S9455

Kerngegevens onderhuurovereenkomst

- **Hoofdverhuurder** : Provincie Noord-Brabant
- **Onderverhuurder** : Stichting Museumkwartier
- **Onderhuurder** : EB
- **Object/gehuurde** : 'De Griffie', Waterstraat 14 t/m 16, 5211 JD 's-Hertogenbosch, gedeeltelijk
- **Huuringangsdatum** : 1 juli 2011
- **Huurtermijn** : twintig jaar
- **Verlenging** : aansluitende periode(n) van telkens tien jaar
- **Opzegtermijn** : ja, van tenminste twaalf maanden
- **Aanvangshuurprijs** : EUR 83.104,- per jaar, exclusief btw(-compensatie)
- **Btw over huurprijs** : nee
- **Servicekosten** : EUR 40.655,- per jaar, te vermeerderen met btw
- **Betaaltermijn** : met drie maanden vooruit
- **Eerste huurbetaling** : 1 juli 2011
- **Bankgarantie** : niet van toepassing
- **Indexering** : ja, jaarlijks, voor het eerst per 1 juli 2012 op basis van het 'CPI- Alle Huishoudens' (2006 = 100)
- **Beheerder** : onderverhuurder
- **Bijzondere bepalingen** : zie artikel 8

S9455
9 februari 2011

DTZ Zadelhoff v.o.f.
Pettelaarpark 64, 5216 PP 's-Hertogenbosch
073 6 132 424
jvooren@dtz.nl

Paraaf onderverhuurder:

Paraaf onderhuurder:

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

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de Raad uitgesloten.

Ondergetekenden

Stichting Museumkwartier

gevestigd/~~wonende~~ te **x x, xxxx xx 's-Hertogenbosch**,

hierna te noemen '**onderverhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer **x**, kopie van een recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel is aan deze huurovereenkomst gehecht

omzetbelastingnummer **NL[*****]B[**]**,

vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw x**, kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze huurovereenkomst gehecht.

EN

EB

gevestigd/~~wonende~~ te **x x, xxxx xx 's-Hertogenbosch**,

hierna te noemen '**onderhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer **x**, kopie van een recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel is aan deze huurovereenkomst gehecht

omzetbelastingnummer **NL[*****]B[**]**

vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw x**, kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze huurovereenkomst gehecht.

Paraaf Onderverhuurder:

Paraaf Onderhuurder:

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1** **Onderverhuurder** verhuurt aan **onderhuurder** en **onderhuurder** huurt van **onderverhuurder** de bedrijfsruimte, **groot circa 475,85 m² v.v.o., alsmede het (mede)gebruik door onderhuurder van gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, die bij aanvang van de huur aanwezig zijn in het gebouw/complex waarin het gehuurde zich bevindt**, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen: **Waterstraat 14 t/m 16, 5211 JD 's-Hertogenbosch**, kadastraal bekend **gemeente 's-Hertogenbosch, sectie H, nummer 5862 en nummer 5964 gedeeltelijk, alsmede vijf parkeerplaatsen in de parkeergarage gelegen aan het Beurdse Pleintje**, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde **oppervlaktestaat**, tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.
- 1.2** Het gehuurde zal door of vanwege **onderhuurder** uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **kantoorruimte en parkeerplaatsen ten behoeve van het EB**.
- 1.3** Het is **onderhuurder** niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van **onderverhuurder** een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4** De hoogst toelaatbare belasting van de vloer(en) van het gehuurde bedraagt **voor de kantoorfuncties 2,5 kN/m² en voor de gangzones 3,0 kN/m²**.

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, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'Algemene Bepalingen'. De inhoud van deze Algemene Bepalingen is partijen bekend. **Onderhuurder** en **onderverhuurder** hebben een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen.

Paraaf Onderverhuurder:

Paraaf Onderhuurder:

- 2.2** De Algemene Bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is. **Daar waar in de algemene bepalingen wordt gerefereerd aan 'verhuurder' en 'huurder' dienen partijen dit te interpreteren als respectievelijk 'onderverhuurder' en 'onderhuurder'.**

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **twintig** jaar, ingaande op **1 juli 2011** en lopende tot en met **30 juni 2031**.
- 3.2** Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **tien** jaar, derhalve tot en met **30 juni 2041**. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **tien** jaar.
- 3.3** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.
- 3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 3.5** **Deze onderhuurovereenkomst zal in ieder geval eindigen op het moment dat de hoofdhuurovereenkomst eindigt.**

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **EUR 83.104,-** zegge: **drieëntachtigduizend honderdenvier euro**.
- 4.2** Partijen komen overeen dat onderverhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is **onderhuurder** naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan **onderverhuurder** verschuldigd ter compensatie van het nadeel dat **onderverhuurder** c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van **onderverhuurder** niet (meer)

afrekbaar zijn. Het gestelde in artikel 19.1 t/m 19.9 van de Algemene Bepalingen is dan niet van toepassing.

- 4.3** ~~Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.~~
- 4.4** Het boekjaar van **onderhuurder** loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.
- 4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per **1 juli** voor het eerst met ingang van **1 juli 2012** aangepast overeenkomstig artikel 9.1 t/m 9.4 van de algemene bepalingen.
- 4.6** De vergoeding die **onderhuurder** verschuldigd is voor, door of vanwege **onderverhuurder** te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7.1** De betalingsverplichting van **onderhuurder** bestaat uit:
- de huurprijs;
 - de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste **onderverhuur** is overeengekomen;
 - ~~de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste **onderverhuur** zijn overeengekomen;~~
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege **onderverhuurder** te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
- 4.7.2** ~~Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.3.a van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ..%.~~

Paraaf Onderverhuurder:

Paraaf Onderhuurder:

4.8	Per betaalperiode van drie kalendermaand(en) bedraagt bij de aanvang van de huurovereenkomst:	EUR
	• De huurprijs	20.776,00
	• De over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of	0,00
	• De afzonderlijke vergoeding als genoemd in artikel 4.2 indien geen met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen of de in artikel 4.7.2 genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen	0,00
	• het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege onderverhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	12.094,86
	Totaal	32.870,86

zegge: **tweëëndertigduizend achthonderdzeventig euro en zesentachtig eurocent.**

- 4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van **onderhuurder** betrekking op de periode van **1 juli 2011** tot en met **30 september 2011** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **EUR 32.870,86**. Dit bedrag is **inclusief** omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als **onderhuurder** omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. **Onderhuurder** zal dit bedrag, voldoen vóór of op **1 juli 2011**.
- 4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door **onderhuurder** aan **onderverhuurder** 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.

Leveringen en diensten

- 5** Als door of vanwege **eigenaar** te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

Paraaf Onderverhuurder:

Paraaf Onderhuurder:

- diensten en leveringen conform meest recente 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', waarvan de basislijst is opgenomen als bijlage bij deze huurovereenkomst.

Als door of vanwege onderverhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

- diensten en leveringen conform meest recente 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', waarvan de basislijst is opgenomen als bijlage bij deze huurovereenkomst.

Bankgarantie

- 6 Het in artikel 12.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op **niet van toepassing** zegge: **n.v.t.**

Beheerder

- 7.1 Totdat **onderverhuurder** anders meedeelt, treedt als beheerder op **onderverhuurder**.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient **onderhuurder** zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met beheerder te verstaan.

Bijzondere Bepalingen

Bijlagen bij huurovereenkomst

- 8.1 Middels de ondertekening van de huurovereenkomst verklaren onderverhuurder en onderhuurder kennis genomen te hebben van de inhoud van de bijlagen behorende bij deze huurovereenkomst.

Prijsindex

- 8.2 Het in artikel 9.1 (Huurprijswijziging) van de algemene bepalingen genoemde basisjaar "2000 = 100" voor het prijsindexcijfer is gewijzigd in "2006 = 100".

Energiecertificaat

- 8.3 Onderverhuurder zal bij ondertekening van deze huurovereenkomst een geldig Energieprestatiecertificaat met betrekking tot het gehuurde afgeven aan onderhuurder. Dit

Energieprestatiecertificaat dient te zijn opgesteld conform de Europese richtlijn Energieprestatie van gebouwen (2002/91/EG) en mag niet ouder zijn dan 10 (tien) jaar.

Leveringen en diensten

- 8.5 Wijziging van de door of vanwege eigenaar en/of onderverhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten, als genoemd in artikel 5 kunnen na overleg met de onderhuurder worden gewijzigd.

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspectie en keuringen

- 8.12 Het bepaalde in artikel 13.1 t/m 13.10 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijken van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Toegang verhuurder

- 8.14 Het bepaalde in artikel 15.1 t/m 15.3 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijken van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Kosten van leveringen en diensten

- 8.15 Het bepaalde in artikel 16.1 t/m 16.11 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijkt van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Huurders Belangen Vereniging

- 8.16 Middels de ondertekening van de huurovereenkomst verklaart onderhuurder zich aan te sluiten bij de Huurders Belangen Vereniging (HBV).

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drievoud**.

Plaats '**s-Hertogenbosch**, datum __ juli 2011

Onderverhuurder:
Stichting Museumkwartier
namens deze,
de heer/mevrouw

(handtekening onderverhuurder)

Plaats '**s-Hertogenbosch**, datum __ juli 2011

Onderhuurder:
EB
namens deze,
de heer/mevrouw

(handtekening onderhuurder)

Bijlagen:

- algemene bepalingen;
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte;
- proces-verbaal van oplevering;
- bankgarantie;
- **goedkeuring onderverhuur eigenaar;**
- **huurovereenkomst verhuurder-onderverhuurder**
- **recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel van zowel onderverhuurder als onderhuurder;**
- **kopie geldig legitimatiebewijs van de bevoegde persoon van zowel onderverhuurder als onderhuurder;**
- **energiecertificaat;**
- **demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten;**
- **Taakbeschrijving bewaking en beveiliging ten behoeve van onderhuurders 'De Griffie';**
- **samenwerkingsovereenkomst onderhuurders;**
- **Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie';**
- **Overeenkomst Facilitair Management inzake service- en exploitatie dienstverlening 'De Griffie';**
- **Taakbeschrijving facilitaire servicedienst ten behoeve van onderhuurders 'De Griffie'.**

Onderhuurovereenkomst

'De Griffie'
Waterstraat 14 t/m 16,
5211 JD 's-Hertogenbosch

Voor meer informatie over dit huurcontract kunt u contact opnemen met:

DTZ Zadelhoff v.o.f.

J.C. van Vooren MRICS RT

073 6 132 424

jvooren@dtz.nl

Jvo/Npi/S9455

Kerngegevens onderhuurovereenkomst

- **Hoofdverhuurder** : Provincie Noord-Brabant
- **Onderverhuurder** : Stichting Museumkwartier
- **Onderhuurder** : SM's
- **Object/gehuurde** : 'De Griffie', Waterstraat 14 t/m 16, 5211 JD 's-Hertogenbosch, gedeeltelijk
- **Huuringangsdatum** : 1 februari 2012
- **Huurtermijn** : negentien jaar en vijf maanden
- **Verlenging** : aansluitende periode(n) van telkens tien jaar
- **Opzegtermijn** : ja, van tenminste twaalf maanden
- **Aanvangshuurprijs** : EUR 66.365,- per jaar, exclusief btw
- **Btw over huurprijs** : ja
- **Servicekosten** : EUR 36.271,- per jaar, te vermeerderen met btw
- **Betaaltermijn** : met drie maanden vooruit
- **Eerste huurbetaling** : 1 februari 2012
- **Bankgarantie** : niet van toepassing
- **Indexering** : ja, jaarlijks, voor het eerst per 1 juli 2012 op basis van het 'CPI- Alle Huishoudens' (2006 = 100)
- **Beheerder** : onderverhuurder
- **Bijzondere bepalingen** : zie artikel 8

S9455
9 februari 2011

DTZ Zadelhoff v.o.f.
Pettelaarpark 64, 5216 PP 's-Hertogenbosch
073 6 132 424
jvooren@dtz.nl

Paraaf onderverhuurder:

Paraaf onderhuurder:

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

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de Raad uitgesloten.

Ondergetekenden

Stichting Museumkwartier

gevestigd/~~wonende~~ te **x x, xxxx xx 's-Hertogenbosch**,

hierna te noemen '**onderverhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer **x**, kopie van een recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel is aan deze huurovereenkomst gehecht

omzetbelastingnummer **NL[*****]B[**]**,

vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw x**, kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze huurovereenkomst gehecht.

EN

SM's

gevestigd/~~wonende~~ te **x x, xxxx xx 's-Hertogenbosch**,

hierna te noemen '**onderhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer **x**, kopie van een recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel is aan deze huurovereenkomst gehecht

omzetbelastingnummer **NL[*****]B[**]**

vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw x**, kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze huurovereenkomst gehecht.

Paraaf Onderverhuurder:

Paraaf Onderhuurder:

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 **Onderverhuurder** verhuurt aan **onderhuurder** en **onderhuurder** huurt van **onderverhuurder** de bedrijfsruimte, **groot circa 427,7 m² v.v.o. kantoorruimte, alsmede het (mede)gebruik door onderhuurder van gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, die bij aanvang van de huur aanwezig zijn in het gebouw/complex waarin het gehuurde zich bevindt**, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen: **Waterstraat 14 t/m 16, 5211 JD 's-Hertogenbosch, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie H, nummer 5862 en nummer 5964 gedeeltelijk**, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde **oppervlaktestaat**, tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege **onderhuurder** uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **kantoorruimte ten behoeve van het SM's**.
- 1.3 Het is **onderhuurder** niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van **onderverhuurder** een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloer(en) van het gehuurde bedraagt **voor de kantoor- en winkelfuncties 2,5 kN/m² en voor de gangzones 3,0 kN/m²**.

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, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'Algemene Bepalingen'. De inhoud van deze Algemene Bepalingen is partijen bekend. **Onderhuurder** en **onderverhuurder** hebben een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen.

Paraaf Onderverhuurder:

Paraaf Onderhuurder:

- 2.2** De Algemene Bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is. **Daar waar in de algemene bepalingen wordt gerefereerd aan 'verhuurder' en 'huurder' dienen partijen dit te interpreteren als respectievelijk 'onderverhuurder' en 'onderhuurder'.**

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **negentien jaar en vijf maanden**, ingaande op **1 februari 2012** en lopende tot en met **30 juni 2031**.
- 3.2** Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **tien** jaar, derhalve tot en met **30 juni 2041**. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **tien** jaar.
- 3.3** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.
- 3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 3.5** **Deze onderhuurovereenkomst zal in ieder geval eindigen op het moment dat de hoofdhuurovereenkomst eindigt.**

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **EUR 66.365,-** zegge: **zesenzestigduizend driehonderdvijfenzestig euro**.
- 4.2** Partijen komen overeen dat onderverhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is **onderhuurder** naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan **onderverhuurder** verschuldigd ter compensatie van het nadeel dat **onderverhuurder** c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van **onderverhuurder** niet (meer)

afteikbaar zijn. Het gestelde in artikel 19.1 t/m 19.9 van de Algemene Bepalingen is dan niet van toepassing.

- 4.3** ~~Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur.~~ Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.4** Het boekjaar van **onderhuurder** loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.
- 4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per **1 juli** voor het eerst met ingang van **1 juli 2012** aangepast overeenkomstig artikel 9.1 t/m 9.4 van de algemene bepalingen.
- 4.6** De vergoeding die **onderhuurder** verschuldigd is voor, door of vanwege **onderverhuurder** te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7.1** De betalingsverplichting van **onderhuurder** bestaat uit:
- de huurprijs;
 - ~~de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;~~
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste **onderverhuur** zijn overeengekomen;
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege **onderverhuurder** te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
- 4.7.2** Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.3.a van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 19.3.a sub I bedoelde vergoeding ~~bij voorbaat vastgesteld op ...%.~~ **alsdan nader tussen partijen overeengekomen.**

4.8	Per betaalperiode van drie kalendermaand(en) bedraagt bij de aanvang van de huurovereenkomst:	EUR
	• De huurprijs	16.591,25
	• De over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of	3.152,34
	• De afzonderlijke vergoeding als genoemd in artikel 4.2 indien geen met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen of de in artikel 4.7.2 genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen	0,00
	• het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege onderverhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	10.790,62
	Totaal	30.534,21

zegge: **dertigduizend vijfhonderdvierendertig euro en eenentwintig eurocent.**

- 4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van **onderhuurder** betrekking op de periode van **1 februari 2012** tot en met **31 maart 2012** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **EUR 20.356,00**. Dit bedrag is **inclusief** omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als **onderhuurder** omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. **Onderhuurder** zal dit bedrag, voldoen vóór of op **1 februari 2012**.
- 4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door **onderhuurder** aan **onderverhuurder** 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.

Leveringen en diensten

- 5** Als door of vanwege **eigenaar** te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

Paraaf Onderverhuurder:

Paraaf Onderhuurder:

- diensten en leveringen conform meest recente 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', waarvan de basislijst is opgenomen als bijlage bij deze huurovereenkomst.

Als door of vanwege onderverhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

- diensten en leveringen conform meest recente 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', waarvan de basislijst is opgenomen als bijlage bij deze huurovereenkomst.

Bankgarantie

- 6 Het in artikel 12.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op **niet van toepassing** zegge: **n.v.t.**

Beheerder

- 7.1 Totdat **onderverhuurder** anders meedeelt, treedt als beheerder op **onderverhuurder**.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient **onderhuurder** zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met beheerder te verstaan.

Bijzondere Bepalingen

Bijlagen bij huurovereenkomst

- 8.1 Middels de ondertekening van de huurovereenkomst verklaren onderverhuurder en onderhuurder kennis genomen te hebben van de inhoud van de bijlagen behorende bij deze huurovereenkomst.

Prijsindex

- 8.2 Het in artikel 9.1 (Huurprijswijziging) van de algemene bepalingen genoemde basisjaar "2000 = 100" voor het prijsindexcijfer is gewijzigd in "2006 = 100".

Energiecertificaat

- 8.3 Onderverhuurder zal bij ondertekening van deze huurovereenkomst een geldig Energieprestatiecertificaat met betrekking tot het gehuurde afgeven aan onderhuurder. Dit

Energieprestatiecertificaat dient te zijn opgesteld conform de Europese richtlijn Energieprestatie van gebouwen (2002/91/EG) en mag niet ouder zijn dan 10 (tien) jaar.

Leveringen en diensten

- 8.5 Wijziging van de door of vanwege eigenaar en/of onderverhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten, als genoemd in artikel 5 kunnen na overleg met de onderhuurder worden gewijzigd.

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspectie en keuringen

- 8.12 Het bepaalde in artikel 13.1 t/m 13.10 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijken van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Toegang verhuurder

- 8.14 Het bepaalde in artikel 15.1 t/m 15.3 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijken van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Kosten van leveringen en diensten

- 8.15 Het bepaalde in artikel 16.1 t/m 16.11 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijkt van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Huurders Belangen Vereniging

- 8.16 Middels de ondertekening van de huurovereenkomst verklaart onderhuurder zich aan te sluiten bij de Huurders Belangen Vereniging (HBV).

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drievoud**.

Plaats '**s-Hertogenbosch**, datum __ juli 2011

Onderverhuurder:
Stichting Museumkwartier
namens deze,
de heer/mevrouw

(handtekening onderverhuurder)

Plaats '**s-Hertogenbosch**, datum __ juli 2011

Onderhuurder:
SM's
namens deze,
de heer/mevrouw

(handtekening onderhuurder)

Bijlagen:

- algemene bepalingen;
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte;
- proces-verbaal van oplevering;
- bankgarantie;
- **goedkeuring onderverhuur eigenaar;**
- **huurovereenkomst verhuurder-onderverhuurder**
- **recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel van zowel onderverhuurder als onderhuurder;**
- **kopie geldig legitimatiebewijs van de bevoegde persoon van zowel onderverhuurder als onderhuurder;**
- **energiecertificaat;**
- **demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten;**
- **Taakbeschrijving bewaking en beveiliging ten behoeve van onderhuurders 'De Griffie';**
- **samenwerkingsovereenkomst onderhuurders;**
- **Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie';**
- **Overeenkomst Facilitair Management inzake service- en exploitatie dienstverlening 'De Griffie';**
- **Taakbeschrijving facilitaire servicedienst ten behoeve van onderhuurders 'De Griffie'.**

Herziene versie d.d. 05 december 2011										
Gerekend is er met de M2 VVO ipv M2 BVO	m2/vvo privaat	3523	Projectnaam	"De Griffie"						
Voor de berekening EXTRA kosten individuele gebruiker zijn de werkelijke M2 VVO	m2/vvo alg./gem.	461	Projectnummer	Z1040.01.01						
per individuele gebruiker genomen.	m2/Generaal	3984	Onderwerp	Demarcatielijst						
Deze EXTRA kosten doorberekenen (naast de algemene huurderskosten) op basis			Versie	asbo bv						
van de werkelijke M2 VVO x hun extra M2 norm.	m2 Horeca	443	Datum	5-dec-11						
	m2 Depottoren	903	Deel opsteller	Gijs van der Sluijs						
Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten, als bijlage bij huurovereenkomst										
Item/ voor rekening van	Raming	Kosten per	Raming		Raming	Extra per	Raming	Extra per	Raming	Kosten per
	Huurdersdeel	M2 VVO	toeslag Statenzaal		toeslag Horeca	M2 VVO	toeslag Depot	M2 VVO	Eigenaarsdeel	M2 VVO
Bedragen zijn excl. BTW en excl. indexering vanaf 2012		Gemiddelde kosten per jaar over planperiode 2011 t/m 2020 #								
Servicekosten / verbruikskosten	€ 161.828		Statenzaal		Horeca		Depot		Eigenaar	
VVO	3.984	€ 41	VVO 226 m2		VVO 537 m2		VVO 903 m2		3984 m2	
verbruikskosten incl. vaste kosten, meterkosten en energiebelasting	€ 90.480	€ 23	€ 1.200	€ 5	€ 12.840	€ 24	€ 12.000	€ 13	€ -	€ 0
water verbruik voorschot	€ 480				€ 840		€ -		€ -	
gas verbruik voorschot	€ 66.000				€ -		€ 12.000		€ -	
elektra verbruik voorschot	€ 24.000		€ 1.200		€ 12.000		€ -		€ -	
servicekosten	€ 71.348	€ 18			€ -	€ 0	€ -	€ 0	€ -	€ 0
schoonmaakkosten gemeenschappelijke en algemene ruimten	€ 6.500				€ -		€ -		€ -	
glasbewassing ramen binnenzijde bu.gevel + voorzet (2x p/jr)	€ 4.234				€ -		€ -		€ -	
glasbewassing inpandige ramen/glasdeuren ruimtes	€ 1.500				€ -		€ -		€ -	
groenonderhoud gemeenschappelijke en algemene ruimten	€ 3.500				€ -		€ -		€ -	
Taken beveiliging en bewaking tbv huurders	€ 24.424				€ -		€ -		€ -	
afval en containers	€ 4.660				€ -		€ -		€ -	
Taken Facilitaire dienst tbv huurders	€ 24.705				€ -		€ -		€ -	
contractkosten sanitaire service	€ 1.825				€ -		€ -		€ -	
exploitatiekosten gemeenschappelijke kantine	PM				PM		PM			
Exploitatiekosten	€ 109.475	€ 27	€ 2.080	€ 9	€ 3.910	€ 7	€ 6.957	€ 8	€ 28.323	€ 7
VVO	3.984									
verzekeringen										
opstalverzekering (brand / WA)	€ -				€ -		€ -		PM eigenaar	
glasverzekering buiten	€ -				€ -		€ -		PM eigenaar	
glasverzekering binnen	PM Huurder		PM Huurder		PM Huurder		PM Huurder			
inboedel algemene- en gemeenschappelijke ruimten / inboedel huurders	PM Huurder		PM Huurder		PM Huurder		PM Huurder		PM eigenaar	
(beroeps)aansprakelijkheidsverzekering	€ -				€ -		€ -		PM eigenaar	
belastingen										
ozb eigenaar	€ -				€ -		€ -		PM eigenaar	
ozb huurder	PM Huurder				PM Huurder		PM Huurder			
waterschapsbelasting / afvalstoffenheffing	PM Huurder				PM Huurder		PM Huurder		PM eigenaar	
waterschapslasten (gebruiksbelasting en zuiveringsheffing)	PM Huurder				PM Huurder		PM Huurder		PM eigenaar	
BEHEERDER PREVENTIEF- / CORRECTIEF- EN GROOTONDERHOUD										
Beheerderstaken/coördinatie werkz.heden Bouwkundig Preventief-/Groot OH									PM eigenaar	
Beheerderstaken / coördinatie Technisch Preventief-/ Groot OH									PM eigenaar	
Beheerderstaken / coördinatie en controle Contractonderhoud									PM eigenaar	
Beheerderstaken / afstemming / controle werkzaamheden mbt Dagelijks OH									PM eigenaar	
Actualisering plan en contracten / herinspectie pand / Monumentenwacht									PM eigenaar	
Administratieve taken beheerder mbt dagelijks-/ preventieve- en contract OH									PM eigenaar	

installaties (contracten incl. preventief OH en kleine partiele vervangingen)		Huurders		Statenzaal		Horeca		Depot		Eigenaar	
1	Warmteopwekking incl. contracten overige techniek *	€ 27.654				€ -		€ -		€ 773	
2	Afvoeren (Hw-afvoeren + buiten- en binnenriolering)	€ 170				€ 170		€ -		€ 798	
3	Water (waterinstallatie/hydrofoor) en Gassen (gasinstallatie)	€ 1.483				€ -		€ -		€ 24	
4	Koude opwekking (koelmachine/splitunits)	€ 1.449				€ -		€ -		€ -	
5	Warmtedistributie (luchtverwarmers)	€ 44				€ -		€ -		€ -	
6	Luchtbehandeling (LBK/mechn.afz./ont-en bevochtiger)	€ 2.355				€ -		€ -		€ 483	
7	Regeling Klimaat (Priva)	€ 111				€ -		€ -		€ -	
8	Centrale Elektravoorziening (NEN-keuringen/noodverl./signalering)	€ 2.220				€ -		€ -		€ 1.213	
9	Verlichting (remplace vervanging incl. reinigen armatuur)	€ 3.432				€ -		€ -		€ 24	
10	BEVEILIGING									€ -	
11	brandmeld-/ ontruimingsinstallatie / doormelding / NEN 2654	€ 21.188				€ -		€ -		€ -	
12	inbraakinstallatie (incl. database)	€ 9.287				€ -		€ -		€ -	
13	camera-installatie (CCTV)	€ 1.178				€ -		€ -		€ 350	
14	toegangscontrolesysteem	€ 8.886				€ -		€ -		€ -	
15	intercom	€ 145				€ -		€ -		€ -	
16	UPS No-breakinstallatie	€ 3.324				€ -		€ -		€ -	
17	sprinkler installatie (35 % van gehele installatie Museumkwartier !!!!!.)	€ -				€ -		€ 4.244		€ -	
18	brandslanghaspels en poederblussers	€ 698				€ -		€ -		€ 70	
19	bliksembeveiliging	€ -				€ -		€ -		€ 573	
20	liftinstallatie lift depot	€ -				€ -		€ 2.622		€ 765	
21	liftinstallatie centraal	€ 5.626				€ -		€ -		€ 1.665	
22	opheffen storingen installaties algemeen incl. materiaalpost	€ 4.300				€ -		€ -		€ -	
Bouwkundig (preventief OH/contracten en kleine partiele vervangingen)				Statenzaal		Horeca		Depot		Eigenaar	
23	glasbewassing uitpandig 4 x per jaar	€ -				€ -		€ -		€ 4.234	
24	kruipruimte + fundering	€ -				€ -		€ -		€ 398	
25	binnenwanden	€ 135								€ -	
26	buitenwanden + vandalisme	€ -				€ -		€ -		€ 1.999	
27	vloeren	€ 70						€ -		€ 72	
28	trappen en hellingen incl.afwerking	€ 183		€ 10		€ -		€ -		€ 16	
29	daken + dakopeningen									€ 809	
30	buitenwandopeningen + zonwering	€ 1.601				€ -		€ 21		€ 474	
31	binnenwandopeningen	€ 1.258		€ 35		€ 35		€ -		€ -	
32	binnenwandafwerkingen	€ 608				€ 55		€ -		€ -	
33	vloerafwerkingen	€ 5.171		€ 1.932		€ 1.480		€ 70		€ 844	
34	plafondafwerkingen	€ 597		€ -		€ 48		€ -		€ -	
35	schilderwerk incl. beglazing uitpandig									€ 9.826	
36	schilder-/ sauswerken inpandig	€ 4.696		€ 103		€ 416		€ -		€ -	
37	dakafwerkingen									€ 2.913	
38	diverse / sanitair	€ 181				€ 356		€ -		€ -	
39	vetvangput ledigen en reinigen	€ -				€ 1.350		€ -		€ -	
40	opheffen klachten bouwkundig algemeen incl. materiaalpost	€ 1.425				€ -		€ -		€ -	
Gemiddelde kosten per jaar over planperiode 2011 t/m 2020 #											
Totaal bijkomende levering en diensten Huurder		€ 271.303	€ 68								
EXCL. PM KOSTEN VVO		3.984									
Totaal bijkomende levering en diensten Eigenaar										€ 28.323	€ 7
EXCL. PM KOSTEN BEHEER ASBO VVO		3.984									
Extra bijkomende levering en diensten Statenzaal / NBr.Museum		VVO = 226 m2		€ 3.280	€ 15						
Extra bijkomende levering en diensten Horeca		VVO = 537 m2				€ 16.750	€ 31				
Extra bijkomende levering en diensten Depottoren		VVO = 903 m2						€ 18.957	€ 21		
OPMERKING		Gemiddelde kosten per jaar over planperiode 2021 t/m 2030 #									
		stijgen aanzienlijk door dan aanwezig preventief inpandig onderhoud en vervangingen techniek									
PM-POSTEN ofwel ook NIET opgenomen in MJOP		zie bijlage MJOP asbo bv									

**SELECTIELEIDRAAD HORECACONCESSIE
MUSEUMKWARTIER 'S-HERTOGENBOSCH**

STICHTING BEHEER MUSEUMKWARTIER 'S-
HERTOGENBOSCH IN OPRICHTING



2 december 2011
075922027:AR - Definitief
E08011.242101.0620

Inhoud

Begripsbepalingen	2
1 Algemeen	4
1.1 Doelstelling nationale aanbesteding	4
1.2 Algemene informatie Museumkwartier	4
1.3 Exploitatieconcept/-uitgangspunten horecadienstverlening	5
1.4 Algemene informatie over de gevraagde horecadienstverlening	6
2 Aanbestedingsprocedure	8
2.1 Algemene procedure	8
2.2 Voorschriften voor aanmelding als gegadigde	9
2.2.1 Voorschriften voor gegadigden	9
2.2.2 Overige voorschriften ten aanzien van de Selectiefase	10
2.2.3 Enkele voorwaarden voor de Gunningfase	11
2.2.4 Proactieve houding gegadigden ten aanzien van eventuele opmerkingen	11
2.2.5 Geschillen	11
2.3 Inlichtingen	12
2.4 Procedureplanning	13
3 Selectiefase	14
3.1 Uitsluitingsgronden / minimumeisen	14
3.2 Selectiecriteria	16
3.3 Scoremethodiek	17
3.3.1 Scoremethodiek referentieprojecten	18
3.3.2 Scoremethodiek tevredenheidsverklaring	18
3.4 Bijlagen	19
3.5 Externe bijlagen	19

Begripsbepalingen

Selectiefase

De fase vanaf het verschijnen van de publicatie ter aankondiging van de opdracht tot het moment dat de Uitnodiging tot Inschrijving aan de geselecteerde bedrijven (of de combinatie van bedrijven) wordt verstuurd.

Selectieleidraad

De leidraad die de Selectiefase beschrijft.

Selectiecommissie

De commissie die verantwoordelijk is voor de selectie van de gegadigden.

Combinatie

Een samenwerkingsverband van bedrijven die zich in dat verband als gegadigde opgeven.

Gegadigde

Het bedrijf (of een combinatie van bedrijven) dat, op basis van deze Selectieleidraad, zich als belangstellende heeft aangemeld.

Gunningfase

De fase vanaf het versturen van de Uitnodiging tot Inschrijving aan de geselecteerde bedrijven (of de combinatie van bedrijven) tot het moment van het gunnen van de aangekondigde opdracht.

Gunningleidraad

De leidraad die de Gunningfase beschrijft.

Inschrijver

Het bedrijf (of de combinatie van bedrijven) die, na daarvoor door de Stichting Beheer Museumkwartier 's-Hertogenbosch (in oprichting) te zijn uitgenodigd, in het kader van deze aanbesteding een inschrijving uitbrengt.

Leidraad

Een beschrijving van de gevraagde documenten, de procedurele voorschriften, de voorwaarden voor deelneming, de geschiktheidseisen, een omschrijving van de voorwaarden waar de horecaconcessiehouder gedurende de uitvoering van de opdracht aan moet voldoen, alsmede de te hanteren beoordelingsmethodiek.

Opdrachtgever / aanbestedende dienst

Stichting Beheer Museumkwartier 's-Hertogenbosch (in oprichting). De formele oprichting van deze stichting is in het 1^e kwartaal van 2012 voorzien. De Stichting Beheer Museumkwartier 's-Hertogenbosch opereert derhalve onder voorbehoud van haar definitieve oprichting.

Bestek

De inhoudelijke beschrijving van de horecaconcessie en de daarbij behorende voorwaarden, zoals deze tijdens de gunningfase aan de inschrijvers zal worden verstrekt.

HOOFDSTUK 1 Algemeen

1.1

DOELSTELLING NATIONALE AANBESTEDING

Stichting Beheer Museumkwartier 's-Hertogenbosch (in oprichting) beoogt een horecaexploitant voor het nieuwe Museumkwartier te 's-Hertogenbosch te verwerven. Met deze nationale aanbesteding wordt een horecaconcessie (combinatie van een huur- en exploitatieovereenkomst) middels een niet-openbare nationale aanbesteding met voorselectie in de markt gezet.

De aanbesteding zal geschieden met inachtneming van hoofdstuk 8 (concessieovereenkomst nationaal) van het ARW 2005 op basis van een Economisch Meest Voordelige Inschrijving. Deze aanbesteding zal een Selectie- en Gunningfase kennen; voor beide fasen zal een leidraad worden verstrekt. De aanbesteding zal tevens digitaal via www.aanbestedingskalender.nl worden gepubliceerd.

1.2

ALGEMENE INFORMATIE MUSEUMKWARTIER

De Provincie Noord-Brabant en de gemeente 's-Hertogenbosch realiseren gezamenlijk een vernieuwd onderkomen: het Museumkwartier. Dit wordt een nieuw deel van de binnenstad van 's-Hertogenbosch. De plek waar kunst en cultuur samenkomen in een mooie omgeving. Bezoekers kunnen er genieten van de veelzijdige tentoonstellingen van het Noordbrabants Museum en het Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch, een prachtige tuin en een hoogwaardige horeca.

Het Noordbrabants Museum (NbM) was reeds op deze locatie gehuisvest en ondergaat een metamorfose; het achttiende-eeuwse gouvernementspaleis wordt grondig gerestaureerd en de salons krijgen de stijlvolle grandeur van weleer terug. Alle ruimtes in dit prachtige monument komen daarmee beschikbaar voor presentaties. De eerder hierin gehuisveste stafdiensten zijn inmiddels verhuisd naar het eveneens reeds gerenoveerde naastgelegen pand; de negentiende-eeuwse Griffie. Naast voorgenoemde restauratie verkrijgt het Noordbrabants Museum tevens een flinke uitbreiding; het tentoonstellingsoppervlak gaat van 2.380 naar 3.980 m². Het totale bouwkundige deel van het Noordbrabants Museum zal ca. 6.000 m² bvo groot worden.

Het Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch (SM's) verkrijgt een geheel nieuwe huisvesting met een eigen hoofdentree aan de Mortel. Een bijzondere glazen gevel en uitkragende massa's die meedraaien met de richting van het aangrenzende straatje vormen een eigentijdse ingreep in een vergeten hoek van de binnenstad.

Het gebouw bestaat uit vier verdiepingen en is 4.125 m² bvo groot. De begane grond is volledig openbaar. Hier bevinden zich naast de entree het auditorium en het kenniscentrum van het museumcomplex. De grote monumentale wenteltrap trekt het publiek naar de verdiepingen, waar de expositieruimten zijn gelegen. In de kelder zijn de depotruimtes van het museum gelegen. Aan het interieurontwerp werken verschillende ontwerpers mee, onder andere de Campana Brothers uit Brazilië en Ingo Maurer uit Duitsland.

Beide musea en de gemeenschappelijke functies worden met elkaar verbonden door een centrale corridor. Deze hoge, vrij toegankelijke ruimte heeft een glazen gevel aan de tuinzijde en maakt een rondgang om de binnentuin mogelijk. Deze glazen corridor, ook wel centrale verbindingsgang genoemd, verbindt de verschillende gebouwen tot een ruimtelijk geheel, terwijl het eigentijdse SM's en het monumentale Noordbrabants Museum hun eigen identiteit behouden.

De horeca wordt gesitueerd op de begane grond van het Waterstraatcomplex "De Griffie." Dit gebouw is nu een Rijksmonument. Het complex is in 1897 ontworpen door Jacobus van Lokhorst en heeft tot 1971 dienst gedaan als het Provinciehuis van Brabant. De Griffie telt drie verdiepingen en een souterrain. Het horecagedeelte ligt direct aan de centrale verbindingsgang. Deze gang is samen met het terras en de binnentuin voor bezoekers vrij toegankelijk.

De belangrijkste architectonische uitgangspunten bij het ontwerp van de horecaruimtes zijn gelegen in het gewelvenplafond in de gang en de hal en de drie losse stijlkamers (de Commissaris kamer, de Gedeputeerden kamer en de Griffier kamer). Het naastgelegen auditorium van het Noordbrabants Museum - de Statenzaal - is eveneens van hoge monumentale waarde.

Meer informatie over het gezamenlijke initiatief kunt u vinden op de website www.museumkwartiershertogenbosch.nl.

1.3

EXPLOITATIECONCEPT/ -UITGANGSPUNTEN HORECADIENSTVERLENING

Beide musea verwachten gezamenlijk 175.000 museumbezoekers per jaar te ontvangen. Zoals eerder vermeld is het café-restaurant ook algemeen toegankelijk voor passanten. Op dit moment wordt ook nog de mogelijkheid van een opstelplaats voor rondvaartboten ter plaatse van het Noordbrabants Museum verkend. Mocht dit doorgaan, dan kan dit aantrekkelijk zijn voor de concessiehouder.

Naast voorgenoemde museumbezoekers en algemene passanten zal de concessiehouder haar exploitatie gaan runnen op overige feesten, zakelijke afspraken en diners. Hiervoor is een algemene horecavergunning reeds afgegeven; daartoe kan/mag de horecavoorziening 21 dagdelen per week actief zijn. De finaal noodzakelijke vergunningen (waaronder gebruiksvergunning) zullen door de concessiehouder moeten worden gecheckt op volledigheid, waar nodig moeten worden aangevuld, allen worden nageleefd alsook moeten worden onderhouden.

Van de concessiehouder wordt verwacht dat zij een bijdrage zal leveren aan de merkidentiteit van het Museumkwartier. In dat kader wordt een nadrukkelijke en innige samenwerking tussen concessiehouder en beide musea vereist.

In de externe bijlage “Museumkwartier 's-Hertogenbosch - concept brief 30 november 2011 versie 4” is door Vijverborgh Adviseurs en Ontwerpers het beoogde horecaconcept en de daarbij ‘vereiste’ samenwerkingsvorm tussen de horecaconcessiehouder en beide musea nader uitgewerkt.

In de Gunningfase van deze aanbesteding zal een expliciet Concept Samenwerkingscontract worden voorgelegd, waarin ook het vereiste servicelevel zal worden gedefinieerd. Dit Concept Samenwerkingscontract zal in combinatie met het businessplan van de gegunde horecaconcessiehouder moeten leiden tot de Definitieve Samenwerkingsovereenkomst tussen de horecaconcessiehouder en beide musea. In de Gunningleidraad zal de procedure dienaangaande nader worden verduidelijkt.

1.4

ALGEMENE INFORMATIE OVER DE GEVRAAGDE HORECADIENSTVERLENING

De te realiseren horecavoorziening zal vanaf de beoogde openingsdatum in december 2012 vele mogelijkheden gaan bieden; het verkrijgt immers een brede algemene horecafunctie. Naast het gastheerschap, de dag exploitatie ten behoeve van het regulier museumbezoek, zal deze horecavoorziening ook kleine vergaderingen en bijeenkomsten verzorgen en het decor zijn voor de grotere bijeenkomsten of evenementen.

In de externe bijlage van deze Selectieleidraad “Aanbesteding Horeca Museumcomplex d.d. 8 november 2011 Bierman Henket Architecten” is nadere informatie opgenomen betreffende de situering van de locatie, inclusief een aantal impressies en foto's van de huidige (verbouwings)status. Hiermee kan de gegadigde zich een beeld vormen van de kwaliteiten van het gebouw en zijn omgeving. Voorzien is dat deze horecavoorziening in een casco+ (dus bouwtechnisch afgewerkt en inclusief technische installaties) zal worden opgeleverd. De exacte opleverstatus van het gebouw en de installaties zal in de Gunningfase nader worden aangeduid. Hoewel het Museumkwartier in de bouwsteigers staat en ook de horecaruimtes zeker nog niet opleveringswaardig zijn, bestaat er een mogelijkheid voor gegadigden om de locatie te bezichtigen. Daartoe zal op 15 december 2011 (van 14.00 tot 15.00 uur) een rondleiding worden georganiseerd. Indien u hieraan wilt deelnemen, dient u zich hiervoor per e-mail aan te melden.

De aanmelding voor de bezichtiging dient **uiterlijk maandag 12 december 2011 17.00 uur** per e-mail te worden gericht aan:

Contactpersoon: de heer ing. A.C.H. van den Burg
E-mail: anton.vandenburg@arcadis.nl
O.v.v.: “Aanmelding Bezichtiging Museumkwartier”

De externe bijlage “Aanbesteding Horeca Museumcomplex d.d. 8 november 2011 Bierman Henket Architecten” geeft tevens zicht op het - te huren - horecadeel. Het dedicated beschikbare horecadeel bestaat uit een café-restaurant (voormalige Commissaris kamer), café hal en gang, de Gedeputeerden kamer (voormalige kamer van Gedupeerde Staten), de Griffier kamer, een keuken en meerdere faciliterende ruimten, waaronder een opslagkelder. In zijn totaliteit bedraagt het te huren dedicated horecadeel 537,3 m². Deze (netto verhuurbare) m² zullen door de horecaconcessiehouder moeten worden gehuurd. De beoogde contractduur daarvoor bedraagt vijf jaar met een verlengingsoptie van eveneens vijf jaar. De exacte huursom zal in de Gunningfase van deze aanbesteding definitief kenbaar worden gemaakt; indicatief te rekenen op ca. € 85,- /m²-exclusief BTW, prijspeil 2011. Naast voorgenoemde huurkosten zal de concessiehouder tevens een bijdrage moeten leveren in de afrekening van de bijkomende leveringen en diensten. Deze bedragen zullen naar verwachting ca. € 80,- per m² per jaar exclusief BTW, prijspeil 2011 bedragen. Meerdere onderdelen van de ‘bijkomende leveringen en diensten’ zijn variabel van aard (waaronder de energiekosten). De exacte hoogte van de bijkomende leveringen en diensten zal jaarlijks achteraf onder regie van de Stichting Beheer Museumkwartier 's-Hertogenbosch worden bepaald en is mede afhankelijk van de wijze van bedrijfsvoering.

Naast voorgenoemde huurpenning en bijdragen in de bijkomende leveringen en diensten (te voldoen aan de Stichting Beheer Museumkwartier in oprichting) zal de horecaconcessiehouder op basis van de - gezamenlijk nader vast te stellen - Samenwerkingsovereenkomst ook een concessievergoeding schuldig zijn aan beide musea. Beide musea zullen immers - in de ‘vereiste’ samenwerking - hun relatienetwerk voor de concessiehouder inzetten om de horecaopbrengsten te vergroten. De hoogte van deze concessievergoeding zal uit de inschrijving van de horecaconcessiehouder moeten blijken en vertegenwoordigt feitelijk de financiële variabele in deze aanbesteding, gelet op het feit dat de huurpenningen en de bijkomende leveringen en diensten voor de dedicated horecaruimtes een vast kostencomponent vormen. In de vaststelling van de concessievergoeding kan/mag daarbij nog een onderscheid worden gemaakt tussen de omzet in het dedicated beschikbare horecadeel en de omzet in de facultatief (aanvullend te huren) beschikbare horecaruimtes van beide musea.

De horecaconcessiehouder wordt geacht om - voor eigen rekening - de losse inrichting evenals de gehele keukeninrichting te verzorgen / te investeren. De inrichtingsstijl van de losse inrichting zal daarbij zeker moeten passen bij de huidige monumentale styling van het gebouw. De architect (Bierman Henket Architecten) zal in de Gunningfase daartoe een aanwijzing verzorgen en realiseert zich terdege, dat dit ook moet passen in de exploitatie van de concessiehouder.

HOOFDSTUK

2 Aanbestedingsprocedure

Tijdens de voorselectie zullen maximaal vijf gegadigden worden geselecteerd, waarna zij worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving conform de later te verstrekken Gunningleidraad.

2.1**ALGEMENE PROCEDURE**

Gezien de omvang van deze dienstverlening/concessie zal de selectie van horecaexploitant middels een nationale aanbesteding plaatsvinden. De aanbestedende dienst heeft gekozen voor een niet-openbare nationale aanbesteding, waarbij de procedure concessieovereenkomst conform hoofdstuk 8 van het ARW 2005 wordt gerespecteerd. Deze leidraad beschrijft de fase van voorselectie (hierna selectie genoemd).

Een kandidaat dient zich aan te melden als gegadigde op de in paragraaf 2.2 omschreven wijze. Vervolgens zal een selectie plaatsvinden, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze leidraad.

Nadat de selectie heeft plaatsgevonden, zullen de geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving op basis van het bestek. De aanbestedende dienst is voornemens de opdracht te gunnen op basis van het criterium 'Economisch Meest Voordelige Inschrijving' (EMVI). De gunningprocedure zal worden beschreven in een separate Gunningleidraad. Deze Gunningleidraad zal worden verstrekt aan de geselecteerde gegadigden bij de uitnodiging voor het doen van een inschrijving.

Voor alle onderdelen van de aanbestedingsprocedure geldt, dat ingediende documenten geweigerd kunnen worden indien er naar mening van de aanbestedende dienst sprake is van onvolledigheid, onjuistheid of niet tijdig indienen.

De Selectiecommissie bestaat uit de volgende leden:

- een afvaardiging van het Noordbrabants Museum;
- een afvaardiging van het Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch;
- een afvaardiging van de gemeente 's-Hertogenbosch;
- een dubbele afvaardiging van de Provincie Noord-Brabant, als vertegenwoordiger van de Stichting Beheer Museumkwartier in oprichting. Een van beide zal tevens als voorzitter van de Selectiecommissie optreden.

Vijverborgh Adviseurs en Ontwerpers alsmede de Bouwprojectmanager zullen als algemene adviseurs bij deze aanbesteding betrokken zijn.

ARCADIS verzorgt de gehele aanbestedingsprocedure en zal in deze hoedanigheid de Selectiecommissie ook nader adviseren en ondersteunen (waaronder het opmaken van de conceptbeoordeling van de aanmeldingen). ARCADIS heeft echter zelf géén stemrecht in deze Selectiecommissie.

2.2

VOORSCHRIFTEN VOOR AANMELDING ALS GEGADIGDE

- Door het indienen van een aanmelding gaat de aanmelder tevens akkoord met de proceduregang en, meer in het bijzonder, de Selectieleidraad. Uitsluitend aanmeldingen die volledig en tijdig zijn ingediend, zullen worden beoordeeld.
- Aanmelding dient ondertekend te zijn door de vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder(s) van de gegadigde. Indien de vertegenwoordigingsbevoegdheid niet blijkt uit het uittreksel dient bij de aanmelding een volmacht te zijn gevoegd waaruit de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de ondertekenaar(s) blijkt en welke volmacht is ondertekend door de vertegenwoordigingsbevoegde(n), zoals blijkt uit het uittreksel.
- De aanmelding dient **uiterlijk vrijdag 13 januari 2012 17.00 uur** in bezit te zijn van:

ARCADIS Nederland BV
De heer ing. A.C.H. van den Burg
Postbus 784
5600 AT EINDHOVEN

Bezoekadres: Beukenlaan 42a te Eindhoven.

2.2.1

VOORSCHRIFTEN VOOR GEGADIGDEN

- Een gegadigde mag zich als rechtspersoon slechts éénmaal aanmelden; ofwel zelfstandig, ofwel in combinatie.
- Voor rechtspersonen die binnen dezelfde holding vallen geldt dat slechts één onderneming van de holding waartoe zij behoort zich kan aanmelden als gegadigde tenzij, op verzoek van de aanbestedende dienst, de betreffende ondernemingen kunnen aantonen dat voor iedere aanmelding/inschrijving geldt, dat deze onafhankelijk van de andere gegadigden/inschrijvers (waaronder zij die deel uitmaken van de holding) is opgesteld, in vrije concurrentie tot stand is gekomen, en er vertrouwelijkheid in acht is genomen. Indien dit niet kan worden aangetoond, leidt dit tot uitsluiting van alle gegadigden/inschrijvers van die holding.
- De samenstelling van de zich aanmeldende combinatie kan na aanmelding niet worden gewijzigd.

- Teneinde aan te tonen dat een gegadigde kan voldoen aan de minimumeisen en selectiecriteria kan zij zich uitsluitend op de ervaring en middelen van derden beroepen, indien de betreffende gegadigde bij de aanmelding een kopie van een overeenkomst conform bijlage 3 tussen gegadigde en de betreffende derde voegt, waaruit blijkt dat die derde zich jegens de gegadigde onvoorwaardelijk en gedurende de gehele looptijd heeft verbonden om alle noodzakelijke middelen - daaronder mede (maar niet uitsluitend) begrepen: ervaring en personeel - aan de gegadigde ter beschikking te stellen voor de uitvoering van de overeenkomst.¹
- Gegadigde beschikt over voldoende eigen personeel en heeft voldoende continuïteit in de personeelsbezetting om de gevraagde werkzaamheden naar behoren te kunnen uitvoeren.
- Gegadigde is bekend met, alsmede in staat en bereid om te handelen naar de Nederlandse wet- en regelgeving, de geldende normen en richtlijnen.
- Gegadigde zorgt ervoor dat haar personeel de Nederlandse taal in woord en geschrift beheerst en hanteert de Nederlandse taal als voertaal.
- Gegadigde beschikt over een bewijs van verzekering tegen wettelijke alsmede beroepsaansprakelijkheden, danwel zal op het moment van gunning beschikken over een dergelijke verzekering. Het verzekerde bedrag bedraagt minimaal € 1.000.000,- per gebeurtenis.

2.2.2

OVERIGE VOORSCHRIFTEN TEN AANZIEN VAN DE SELECTIEFASE

- Het risico voor postvertraging is voor de gegadigde. Met strafport bezwaarde inzendingen worden geweigerd. Tevens maken wij u erop attent dat het kantoor van ARCADIS op bovengenoemd adres voor persoonlijke afgifte van documenten geopend is op werkdagen van 9.00 uur tot 17.00 uur.
- Aanmelding dient plaats te vinden door het invullen van het aanmeldingsformulier (zie bijlage) en het verstrekken van de documenten, zoals beschreven in hoofdstuk 3. De aanmelding en alle overige correspondentie dienen in de Nederlandse taal gesteld te zijn.
- De gegadigde dient zijn aanmelding overzichtelijk en verzorgd in ordners of presentatiemappen in tweevoud in te dienen (dus geen losse documentatie bijvoegen).
- Daarnaast dient van alle documenten een digitaal exemplaar (bij voorkeur Adobe Pdf-formaat) op één DVD, Cd-rom of USB-stick te worden aangeboden. Het papieren exemplaar blijft echter leidend voor de beoordeling.
- De door de gegadigde gemaakte kosten voor het opstellen en het aanbieden van de aanmelding worden niet vergoed. Correspondentie en ontvangen aanmeldingen zullen na afloop niet worden geretourneerd.
- De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referenties te benaderen.

¹ Uiteraard is het ook toegestaan een combinatie te vormen conform de voorschriften in deze leidraad, zodat de combinanten gezamenlijk als gegadigde voldoen aan de minimumeisen.

2.2.3 ENKELE VOORWAARDEN VOOR DE GUNNINGFASE

Onderstaand staan alvast enkele voorwaarden aangegeven, die in de Gunningfase aan de orde zullen komen. Deze voorwaarden zijn niet limitatief; de complete contractdocumenten komen pas in de Gunningfase aan de orde.

Ter informatie wenst de aanbestedende dienst alvast te melden dat:

- de gegadigde bereid dient te zijn om bij inschrijving een businessplan aan de aanbestedende dienst te overleggen inclusief een voldoende gedetailleerde exploitatiebegroting;
- de gestanddoeningstermijn van het inschrijfbiljet 90 dagen dient te bedragen;
- de door de gegadigde gemaakte kosten voor het opstellen en het aanbieden van de aanmelding en de inschrijving niet worden vergoed;
- correspondentie en ontvangen aanmeldingen na afloop niet worden geretourneerd;
- de gegadigde wordt geacht om direct na gunning te starten met de bouwtechnische afstemming/voorbereidingen van de locatie. Dit alles tot doel om gelijktijdig met de heden beoogde opening van beide musea (medio december 2012) haar exploitatie en dienstverlening te (kunnen) starten.

2.2.4 PROACTIEVE HOUDING GEGADIGDEN TEN AANZIEN VAN EVENTUELE OPMERKINGEN

Aan het opstellen van dit document is veel zorg besteed. Mocht de gegadigde desondanks menen dat in dit document, danwel in de bijlagen, danwel in de nota's sprake is van onduidelijkheden, onjuistheden, onrechtmatigheden of andere onregelmatigheden, dan dient de gegadigde voor de 'uiterste datum van indienen schriftelijke vragen' zoals opgenomen in de procedureplanning onder paragraaf 2.4, de onder paragraaf 2.3 vermelde contactpersoon hiervan op de hoogte te stellen. Na dit moment kan de gegadigde hier geen beroep meer op doen.

2.2.5 GESCHILLEN

Op de procedure, de contracten en overige juridische aspecten van de opdracht is het Nederlands recht van toepassing.

De aanbestedende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor om deze aanbesteding of een deel daarvan tijdelijk of definitief stop te zetten, zonder dat zij hiervoor gehouden is tot vergoeding van de kosten. Tevens heeft de aanbestedende dienst geen verplichting tot het aangaan van een overeenkomst.

Geschillen voortvloeiende uit of verband houdend met deze aanbesteding dienen in eerste aanleg te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter te 's-Hertogenbosch. Het geschil dient binnen 15 kalenderdagen, op straffe van niet-ontvankelijkheid, aanhangig gemaakt te worden nadat de gegadigde bekend is geworden (of behoorde te zijn) met de aanhangig gemaakte feiten of omstandigheden. Naast de wettelijke verplichtingen behorende bij de rechtsvordering (Rv), dient een kopie dagvaarding per aangetekende post te worden verzonden naar het onder paragraaf 2.3 genoemd adres.

Indien het geschil betrekking heeft op feiten of omstandigheden die na het verstrijken van de in deze paragraaf genoemde vervaltermijn bekend zijn geworden, dient het geschil binnen 15 kalenderdagen nadat de gegadigde bekend is geworden (of behoorde te zijn) met die feiten of omstandigheden aanhangig te zijn gemaakt, op straffe van niet-ontvankelijkheid, onverminderd eventueel eerder verval of verwerking van rechten.

2.3

INLICHTINGEN

Eventuele vragen betreffende de Selectiefase dienen **uiterlijk vrijdag 30 december 2011 17.00 uur** per e-mail te worden gericht aan:

Contactpersoon: de heer ing. A.C.H. van den Burg

E-mail: anton.vandenburg@arcadis.nl

O.v.v.: "Aanbesteding Horecaconcessie"

Van iedere vraag of reeks vragen die per e-mail worden verzonden ontvangt u een ontvangstbevestiging. Indien u voor de sluiting van de termijn geen bevestiging heeft ontvangen, dient u telefonisch contact op te nemen met de heer Van den Burg op telefoonnummer +316 526 68 703.

Indien de vragen hier aanleiding toe geven zal **uiterlijk vrijdag 6 januari 2012** een Nota van Inlichtingen, Aanvullingen en Wijzigingen worden verstrekt.

Met betrekking tot de communicatie geldt in het algemeen, dat informatie niet wordt overlegd met derden voordat de betrokken partijen op de hoogte zijn gesteld.

Specifiek gelden de volgende uitgangspunten:

- communicatie met aanmelders geschiedt door of via ARCADIS;
- communicatie over de selectie en de gunning geschiedt alleen nadat de Selectiecommissie respectievelijk de gunningcommissie een besluit heeft genomen over de uit te nodigen partij(en).

Ook vragen over verplichtingen ten aanzien van de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in de lidstaat, het gebied of de plaats waar de verrichtingen moeten worden uitgevoerd en die gedurende de uitvoering van de opdracht op die verrichtingen van toepassingen zullen zijn, kunnen (uitsluitend schriftelijk) worden gesteld aan bovengenoemd persoon.

Voorliggend Selectiedocument en andere bescheiden behorende tot de Selectieprocedure worden digitaal beschikbaar gesteld op www.aanbestedingskalender.nl.

2.4

PROCEDUREPLANNING

Onderstaand treft u de beoogde planning voor de Selectiefase aan. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om deze planning – indien nodig – te wijzigen.

Tabel 1

Planning Selectiefase

Fase 1 – Selectiefase	startdatum tijdvak	(eind)datum tijdvak
Publicatie / aankondiging		2 december 2011
Aanmelden voor bezichtiging Museumkwartier	2 december 2011	12 december 2011
Bezichtiging Museumkwartier		15 december 2011
Uiterste datum indienen schriftelijke vragen	2 december 2011	30 december 2011
Nota van inlichtingen en vragen		6 januari 2012
Aanmeldingstermijn start – eind	2 december 2011	13 januari 2012
Evaluatie aanmeldingen		19 januari 2012
Definitief selectieresultaat		20 januari 2012
Berichtgeving gegadigden		20 januari 2012

Onderstaand treft u de beoogde planning voor de Gunningfase aan. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om deze planning – indien nodig – te wijzigen.

Tabel 2

Planning Gunningfase

Fase 2 – Gunningfase	startdatum tijdvak	(eind)datum tijdvak
Versturen Uitnodiging tot Inschrijving		23 januari 2012
Termijn voor het stellen van vragen	23 januari 2012	13 februari 2012
Beantwoording vragen / Nota van Inlichtingen		17 februari 2012
Dag van Inschrijving / Presentatie		1 maart 2012
Berichtgeving 'Voornemen tot Gunning'		2 maart 2012
Bezwaartermijn – Standstill periode	3 maart 2012	18 maart 2012
Nadere definiëren samenwerkingsovereenkomst	3 maart 2012	18 maart 2012
Definitieve gunning / Opdrachtverstrekking		19 maart 2012

HOOFDSTUK

3 Selectiefase

De Selectiefase bestaat uit twee delen. Ten eerste worden de aanmeldingen getoetst aan de uitsluitingsgronden / minimeisen. Indien u als gegadigde één of meerdere van de gevraagde gegevens genoemd in paragraaf 3.1 niet of niet volledig heeft overlegd, kan dat tot uitsluiting van de verdere procedure leiden.

Indien er meer dan vijf aanmeldingen voldoen aan de uitsluitingsgronden/ minimeisen, dan worden deze beoordeeld op basis van de in paragraaf 3.2 beschreven selectiecriteria/ beoordelingsaspecten en de in paragraaf 3.3 beschreven scoringsmethodiek.

Deze Selectieprocedure beoogt minimaal en maximaal vijf gegadigden te selecteren, die worden uitgenodigd een inschrijving te doen. De vijf gegadigden met de hoogst behaalde scores worden geselecteerd.

Indien op basis van de hoogste scores een groter aantal geselecteerden overblijft dan vijf, bijvoorbeeld omdat partijen gelijk scoren, zal de aanbestedende dienst gebruik maken van loting ten overstaan van een notaris. De loting vindt in dat geval plaats tussen de gegadigden die met een gelijke score in beginsel als nummer 5 zouden worden aangemerkt, teneinde te bepalen welke gegadigde als vijfde een Uitnodiging tot Inschrijving zal ontvangen.

3.1

UITSLUITINGSGRONDEN / MINIMEISEN

Bij de aanmelding dient gegadigde de onderstaande documenten/ verklaringen te verstrekken. De onderdelen 1 tot en met 4 zullen worden beoordeeld op basis van aanwezigheid, volledigheid en juistheid. Deze onderdelen vormen de minimeisen die gesteld worden aan gegadigden; indien u als gegadigde één of meerdere van de gevraagde gegevens niet of niet volledig heeft overlegd, kan dat tot uitsluiting van de verdere procedure leiden.

1. Gegadigde dient een recent **bewijs van inschrijving in het handelsregister of beroepsregister** te kunnen overleggen. Het bewijs dient de huidige situatie van de onderneming te beschrijven en mag niet ouder zijn dan zes maanden, gerekend vanaf de sluitingsdatum van de aanmeldingstermijn.
2. Gegadigden die verkeren in omstandigheden als bedoeld in artikel 3.7 van het ARW 2005 kunnen van deelname worden uitgesloten. De aanbestedende dienst vraagt de gegadigden om nadere informatie omtrent deze omstandigheden door het invullen van de **Eigen Verklaring Omtrent Uitsluitingsgronden** zoals weergegeven in bijlage 1 en 2.

Indien de omstandigheden niet van toepassing zijn, dient deze verklaring per criterium te worden geparafeerd en vervolgens te worden ondertekend door een tekeningsbevoegde persoon van de onderneming. Indien een van de omstandigheden wel van toepassing is, en de gegadigde meent dat dit niet tot uitsluiting zou mogen leiden, dient hij dit aan te geven in de daarvoor bestemde ruimte op de verklaring.

Wanneer er wordt ingeschreven als combinatie of gebruik gemaakt wordt van onderaanneming, dan dienen alle combinanten en onderaannemers, ten bewijze dat de uitsluitingsgronden op hen niet van toepassing zijn, het beschreven bewijs te overleggen. Indien één of meer uitsluitingsgronden op de onderaannemers of combinanten van toepassing is, kan de gehele combinatie of gegadigde (bij onderaanneming) uitgesloten worden van de verdere procedure.

Indien de eigen verklaringen bij aanmelding volledig zijn geparafeerd en ondertekend, dient de gegadigde op eerste verzoek van de aanbestedende dienst aanvullende bewijsstukken of verklaringen als bewijs dat hij niet verkeert in één van de artikel 3.7 van de ARW 2005 genoemde omstandigheden te overleggen. Daarbij aanvaardt de aanbestedende dienst als voldoende bewijs:

- voor punt A en I geldt de Eigen Verklaring, die als bijlage 1 en 2 bij deze leidraad is gevoegd;
- voor de punten B, E en F: een Verklaring Omtrent het Gedrag bedoeld in artikel 30 van de Wet Justitiële en Strafvorderlijke gegevens (VOG), niet ouder dan zes maanden. Deze kan aangevraagd worden bij het Ministerie van Justitie;
- voor de punten C en D: een verklaring van de griffier van de bevoegde rechtbank in het arrondissement waar de gegadigde is gevestigd, niet ouder dan zes maanden;
- voor punt G: zowel voor de bijdragen ten behoeve van werknemersverzekeringen als voor de bijdragen ten behoeve van de volksverzekeringen, een verklaring van de ontvanger onder wie de gegadigde ressorteert voor de inning van deze bijdragen, over het boekjaar 2010;
- voor punt H: een verklaring van de ontvanger onder wie de gegadigde ressorteert voor de inning van belastingen, over het boekjaar 2010.

NB: In eerste instantie voldoet bovengenoemde Eigen Verklaring voor aanmelding. De aanbestedende dienst zal alleen de vijf geselecteerde gegadigden om bewijsstukken vragen. Dit betekent dat na een eerste strekkend verzoek daartoe de bovengenoemde bewijsstukken **binnen 7 kalenderdagen** moeten worden aangereikt aan de aanbestedende dienst. In verband met lange wachttijden wordt geadviseerd deze verklaringen / bewijsstukken (voor zover niet voorradig) **onmiddellijk** - met spoed - aan te vragen! Het niet tijdig verstrekken van documenten na een daartoe strekkend verzoek kan leiden tot uitsluiting van de procedure.

3. Gegadigde dient een **Eigen Verklaring Jaaromzet** te overleggen, zoals weergegeven in bijlage 1 en 2 waaruit de totale jaaromzet blijkt en waaruit tevens blijkt dat de omzet over de jaren 2008 t/m 2010 gemiddeld minimaal € 1.000.000,- exclusief BTW bedroeg.

Op eerste verzoek van de aanbestedende dienst dienen gegadigden **binnen 7 kalenderdagen** een accountantsverklaring te kunnen overleggen, die overeenkomt met de opgave van de totale omzetcijfers genoemd in bijlage 1 en 2.

4. Gegadigde dient te beschikken over voldoende kennis en ervaring in de horecadienstverlening; zij dient minimaal één horecadienstverleningsopdracht in uitvoering te hebben met een minimale omzet van € 100.000,- exclusief BTW over het jaar 2011.

3.2

SELECTIECRITERIA

Indien meer dan vijf gegadigden voldoen aan de hierboven beschreven minimumeisen, dan zal een selectie plaatsvinden op basis van referentieprojecten, die bij de aanvraag tot deelneming dienen te worden verstrekt.

Een gegadigde dient - op voorhand / bij aanmelding - **drie referentieprojecten** in te dienen. De opgegeven referentieprojecten moeten voldoen aan de onderstaande criteria:

- de betreffende horecadienstverlening heeft een minimaal uitgevoerde contractduur van drie jaar, is nog lopende of is tot in 2011 uitgevoerd;
- de gemiddelde som van de door de gegadigde verleende dienst (horecadienstverlening) binnen het project dient een omzet van minimaal € 100.000,- exclusief BTW per jaar te bedragen.

Let op: Indien een referentie niet voldoet aan de eisen als hierboven genoemd, kan dit leiden tot uitsluiting van de betreffende referentie (voldoet niet = 0 punten).

Om de aanbestedende dienst een goed beeld te verschaffen van de ingediende referentieprojecten dient in ieder geval de onderstaande informatie te worden verstrekt c.q. te worden bijgevoegd:

- een korte omschrijving van het project/object en de door de aanmelder verrichte horecadiensten (maximaal één A4);
- naam en contactpersoon (inclusief telefoonnummer) van de klant / samenwerkingspartner;
- de opdrachtsom alsmede frequentie van de horecadienstverlening van gegadigde exclusief BTW;
- de contractperiode;
- de vergelijkbaarheid van het referentieproject met de beoogde dienstverlening in het Museumkwartier.

Op basis van de verstrekte informatie worden de referenties vervolgens inhoudelijk beoordeeld op de volgende beoordelingsaspecten.

Kennis & Ervaring (wegingsfactor 65%)

De aanmelder dient aan te tonen dat zij ervaring heeft met in aard en omvang vergelijkbare projecten/ objecten. De gegadigde dient expliciet aan te geven waarom zij meent dat het referentieproject qua aard en omvang vergelijkbaar is met de onderhavige dienstverleningsopdracht (zie externe bijlage Museumkwartier 's-Hertogenbosch - concept brief 30 november 2011 versie 4). Bij de beoordeling hiervan worden onder andere de volgende aspecten meegenomen:

- **aard:**
 - overeenkomsten ten aanzien van doelgroep(en), type en combinatie van dienstverleningen;
 - organisatie-/ exploitatieopzet, exploitatie-samenwerking met culturele instelling;
 - de diversiteit van de geleverde diensten.
- **omvang:**
 - (beoogde) financiële omvang op basis van de vernoemde bezoekersaantallen en mogelijkheden voor de banqueting en evenementen.

Bovenstaande opsomming is niet limitatief. Indien de aanmelder andere aspecten aantoont waardoor de referentie in aard en omvang vergelijkbaar is met onderhavige opdracht, kan dit bijdragen tot een hogere beoordeling.

Bij de beoordeling van de referentieprojecten zullen in het algemeen projecten die in aard, omvang en complexiteit meer vergelijkbaar zijn met het te realiseren project hoger gewaardeerd worden dan projecten die minder vergelijkbaar zijn. Hierbij wordt de gegadigde verzocht om haar visie inzake de vergelijkbaarheid expliciet toe te lichten.

De duidelijkheid en volledigheid van de informatie over het referentieproject is mede bepalend voor de waardering.

Bij de toekenning van punten zal relatief worden getoetst, hetgeen impliceert dat bij de beoordeling rekening wordt gehouden met hetgeen door andere gegadigden is ingediend.

Tevredenheidsverklaring (wegingsfactor 35%)

Van het onderhavige project/object dient een tevredenheidsverklaring van de verhuurder/ samenwerkingspartner te worden overlegd. Deze tevredenheidsverklaring dient door verhuurder/ samenwerkingspartner te zijn opgemaakt en te zijn ondertekend. Ter mogelijke verificatie dient naam en toenaam van de organisatie en ondertekenaar te worden toegevoegd.

3.3**SCOREMETHODIEK**

Gegadigde wordt nadrukkelijk verzocht om de gevraagde gegevens uit paragraaf 3.1 en 3.2 aan te leveren op de in deze paragrafen genoemde volgorde, gescheiden door tabbladen, zoveel als mogelijk in één band weergegeven.

In de selectie zullen de onderdelen uit paragraaf 3.1 worden beoordeeld op basis van aanwezigheid, volledigheid en/of juistheid. Deze onderdelen vormen de minimeisen die gesteld worden aan gegadigden.

Vervolgens zal een kwalitatieve beoordeling plaatsvinden op basis van de aangeleverde referenties.

3.3.1

SCOREMETHODIEK REFERENTIEPROJECTEN

De referentieprojecten worden op het aspect 'Kennis & Ervaring' en aanwezigheid van de 'Tevredenheidsverklaring' beoordeeld. Voor het aspect 'Kennis & Ervaring' kan op basis van een inhoudelijke beoordeling een score tussen 0 en 10 punten (heel cijfer) per project worden toegekend.

De beoordeling zal uitsluitend geschieden op basis van de aangeleverde informatie. Indien er in de aanmelding geen informatie omtrent het beoordelingsaspect aanwezig is, zal dus een score van 0 punten worden toegekend. De selectiecommissie zal dus geen eigen interpretatie geven van het aangemelde object/ project, maar uitsluitend de verstrekte informatie toetsen/ beoordelen.

Deze kwalitatieve beoordeling van de (maximaal drie) referentieprojecten zal met behulp van onderstaand puntenwaardingsstelsel plaatsvinden.

Puntenwaardingsstelsel / referentie van de score:

0 punten: geen of onvoldoende informatie aanwezig voor een beoordeling
 2 punten: onvoldoende
 5 punten: matig
 8 punten: goed
 10 punten: uitstekend

De score zal daarbij relatief worden vastgesteld; dat wil zeggen in verhouding tot de overige inschrijvers. Een score van 5 betekent derhalve dat het betreffende referentie in verhouding tot de andere inschrijvers matig is beoordeeld.

Vervolgens wordt deze waarde vermenigvuldigd met de voorgenoemde wegingsfactor van 65.

3.3.2

SCOREMETHODIEK TEVREDENHEIDSVERKLARING

Er wordt beoordeeld op basis van aanwezigheid, volledigheid en juistheid. Per referentie kan hiervoor 0 punten (indien niet aanwezig of onjuist/ onvolledig) of 35 punten (juiste tevredenheidsverklaring) worden gescoord.

In onderstaande tabel is weergegeven welke maximale scores op de verschillende onderdelen behaald kunnen worden met de daarbij geldende wegingsfactoren.

Tabel 3

Beoordelingstabel
referenties

	referentiescore selectiecommissie	x wegingsfactor vergelijkbaarheid = 65	max. score vergelijkbaarheid	wel of geen tevredenheids- verklaring
Referentie 1	van 0 tot 10	x 65	max. 65	0 of 35
Referentie 2	van 0 tot 10	x 65	max. 65	0 of 35
Referentie 3	van 0 tot 10	x 65	max. 65	0 of 35
Maximale score per gegadigde			max. 300	

3.4

BIJLAGEN

In de bijlagen is een aantal formulieren opgenomen die gebruikt dienen te worden bij aanmelding. Bijlage 1 bevat formulieren voor aanmelding van een enkele partij. Combinaties dienen gebruik te maken van bijlage 2. Indien een gegadigde gebruik wil maken de ervaring en middelen van derden (die geen deel uitmaken van een combinatie) om te voldoen aan de minimumeisen en selectiecriteria, dient de overeenkomst conform bijlage 3 te worden gebruikt (zie ook paragraaf 2.2.1).

De formulieren uit de bijlagen zullen u ter invulling digitaal worden verstrekt. Het is niet toegestaan de format van deze formulieren op enigerlei wijze te bewerken c.q. te wijzigen. Indien blijkt dat het format van de formulieren is bewerkt c.q. gewijzigd, behoudt de aanbestedende dienst zich het recht voor om de betreffende partij uit te sluiten voor verdere deelname aan de procedure.

Eventueel ontbrekende en onjuiste informatie als gevolg van het foutief invullen van de formulieren zijn voor verantwoordelijkheid van gegadigde.

3.5

EXTERNE BIJLAGEN

Bij deze Selectieleidraad horen integraal de volgende externe bijlagen:

- Museumkwartier 's-Hertogenbosch - concept brief 30 november 2011 versie 4 Vijverborgh Adviseurs en Ontwerpers;
- Aanbesteding Horeca Museumcomplex d.d. 8 november 2011 Bierman Henket Architecten.

MUSEUM KWARTIER 'S-HERTOGENBOSCH

CONCEPT BRIEF

PROJECTGEGEVENS

project Museumkwartier selectie exploitant

projectnummer O111286

onderwerp Tekst conceptbrief

t.b.v. aanbesteding exploitatie

versienummer 4

onze referentie 113977

datum 30-11-2011

behandeld door de heer F.J.A. Pannekoek

INHOUDSOPGAVE

PROJECT

Projectgegevens

Inhoudsopgave

Inleiding 04

Uitgangspunten 06

Doelgroep & Behoeftes 07

Locatie 08

Food & Beverage 10

Algemene conceptgedachte 11

Deel 1: Bezoekersrestaurant (dag horeca) 13

Deel 2: Banqueting en evenementen 16

Deel 2a: Kleine banqueting 17

Deel 2b: Grote banqueting 18

INLEIDING

Circa eind 2012 zullen het Noordbrabants Museum en het Stedelijk Museum 's Hertogenbosch hun deuren openen in het nieuwe Museumkwartier in hartje Den Bosch. Beide musea krijgen daar een vernieuwde, sterk uitgebreide en verbeterde museale omgeving. De combinatie van deze twee musea, die elkaar perfect aanvullen en de nieuwe tentoonstellingsmogelijkheden die de beide musea kennen, bieden straks een groot en vernieuwend educatief en informatief perspectief voor bezoekers. Het nieuwe Museumkwartier is dan ook niet alleen van lokaal of regionaal belang, maar bovenal van landelijk en internationaal belang.

Horeca of beter gezegd Hospitality¹ zal een wezenlijke bijdrage gaan leveren aan de totaal beleving van het Museumkwartier (hierna MK te noemen). Hiervoor zijn naast de mogelijkheden voor een dagexploitatie (gekoppeld aan de openingstijden van beide musea) diverse hoogwaardige ruimtes beschikbaar voor banqueting en evenementen. De benaming dag horeca kan ruim genomen worden. De horecavergunning biedt veel mogelijkheden om ook in de avond uren actief te zijn.

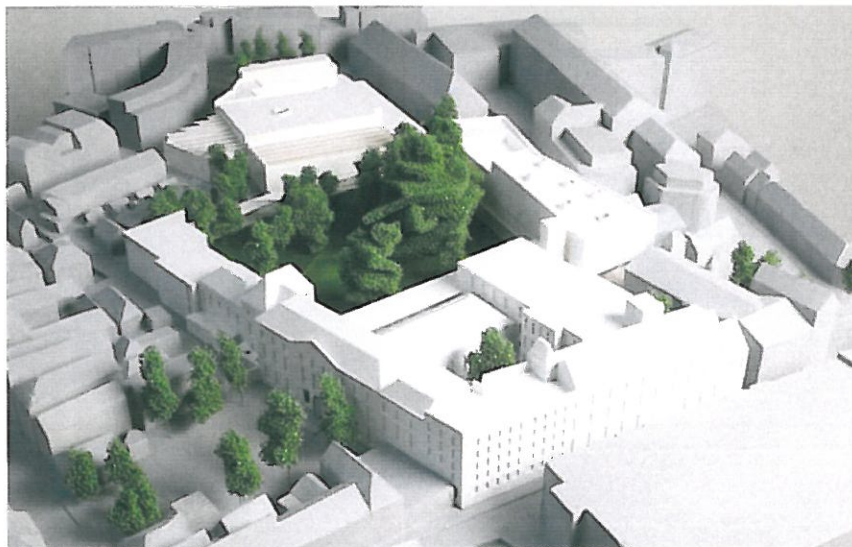
De stakeholders² van het MK streven er naar om een optimale exploitatie mogelijk te maken. De horeca concessie partner wordt daarbij in samenwerking met de culturele ondernemers, in staat gesteld volop te ondernemen.

De onderliggende conceptbrief is de vertaling van de visie op Hospitality, maar bovenal de uitnodiging aan de toekomstige horeca concessie partner om haar kennis, ervaring en creativiteit in te brengen op een toetsende en/of aanvullende wijze.

In de gunningsfase van deze aanbesteding zal een concept horecaconcessiecontract worden opgenomen. Dit concessiecontract zal samen met het door de ondernemer ingediende businessplan worden verwerkt tot een finale horecaconcessieovereenkomst. Daarin zullen tevens afstemmingsafspraken tussen musea en de ondernemer zijn opgenomen om de samenwerking en het overeengekomen hospitalityconcept op periodieke momenten te evalueren.

¹ Verderop in de conceptbrief gaan wij nader in op de diverse onderdelen/ mogelijkheden.

² Gemeente 's-Hertogenbosch, Noordbrabants Museum, Provincie Noord Brabant, Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch



UITGANGSPUNTEN

BASIS UITGANGSPUNTEN

- De horeca moet bijdragen aan de merkidentiteit van het Museumkwartier
- De commerciële belangen van de horeconconcepten moeten in evenwicht zijn met de museale belangen
- De daghoreca activiteiten moeten faciliterend zijn voor alle musea doelgroepen en bedienen daarnaast ook de externe gast
- De horeca moet positief bijdragen aan de financiële resultaten van het Museumkwartier
- Duurzaamheid speelt een belangrijke rol
- Er dient sprake te zijn van kwalitatief hoogwaardige horeca





DOELGROEP & BEHOEFTE

DOELGROEP

De doelgroepen van het Museumkwartier zijn divers. Ten behoeve van de horeca zijn voornamelijk de volgende doelgroepen benoemd:

- Volwassenen individueel
- Kinderen individueel
- Volwassenen in groepsverband
- Gasten voor evenementen en partijen
- Externe gasten

De doelgroep is zowel nationaal als internationaal.

BEHOEFTEONDERZOEK

Er heeft geen specifiek, statistisch correct, doelgroeponderzoek plaats gevonden. Op basis van de binnen het Museumkwartier en Vijverborgh aanwezige kennis en ervaring in andere culturele- en museale omgevingen is richting gegeven aan de behoefte, die vervolgens vertaald is in de conceptgedachte.

MEERDERE CONCEPTEN

Gezien de doelgroepen en haar mogelijkheden is er behoefte aan meerdere (deel) concepten:

- Daghoreca t.b.v. de museumbezoeker
- Daghoreca t.b.v. externe gasten
- Banqueting/evenementen in de horeca omgeving
- Banqueting/evenementen in de museale omgeving

LOCATIE

HORECARUIMTES

Het Museumkwartier beschikt na de oplevering over een aantal ruimtes die geschikt zijn voor banqueting en evenementen. De ruimtes kunnen daarbij verdeeld worden in ruimtes, die:

- Dedicated voor de horeca beschikbaar zijn
- Facultatief voor de horeca beschikbaar zijn

DEDICATED BESCHIKBAAR

- Bezoekers restaurant (zitgebied 89-110 m2)
- Terras 1, gelegen aan de binnentuin
- Terras 2, patio
- Gedeputeerden kamer (60 m2)
- Griffier kamer (37 m2)

FACULTATIEF STEDELIJK MUSEUM

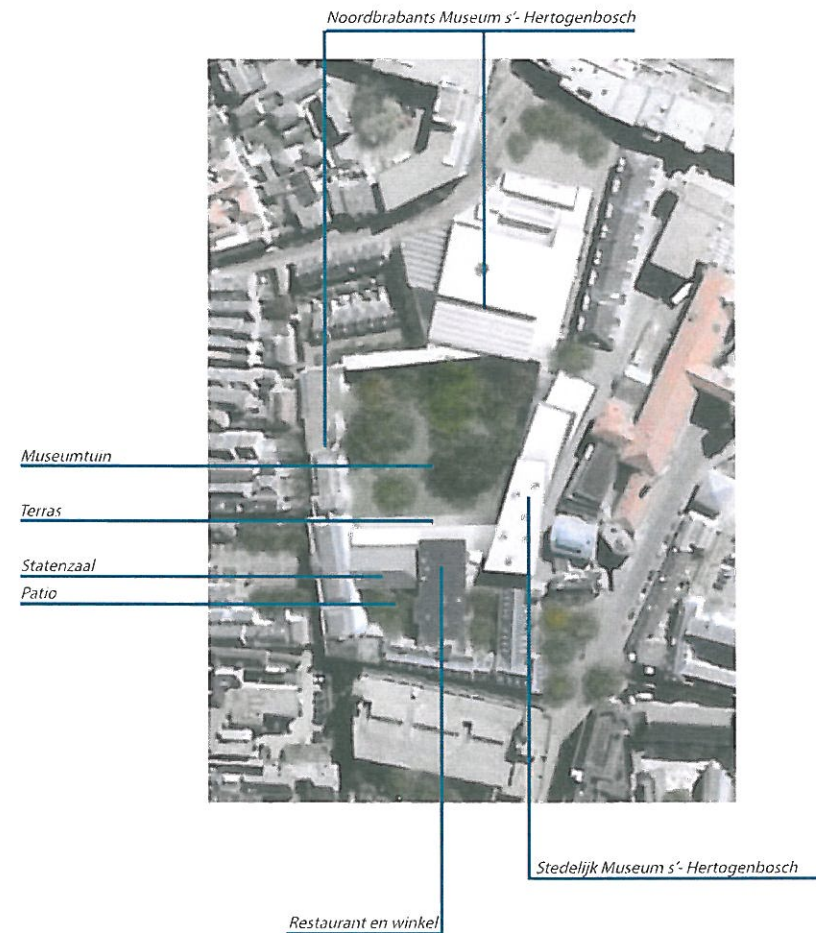
- Auditorium
- Entreehal (289 m2)
- Museumzaal gelegen op de tweede verdieping

FACULTATIEF NOORDBRABANTS MUSEUM

- Statenzaal (Auditorium-204 m2)
- Grote ontvangstzaal, groene salon (93m2)
- Kleine ontvangstzaal, rode salon (62m2)

FACULTATIEF ALGEMEEN

- Museumtuin
- Glazen corridor tussen de twee musea

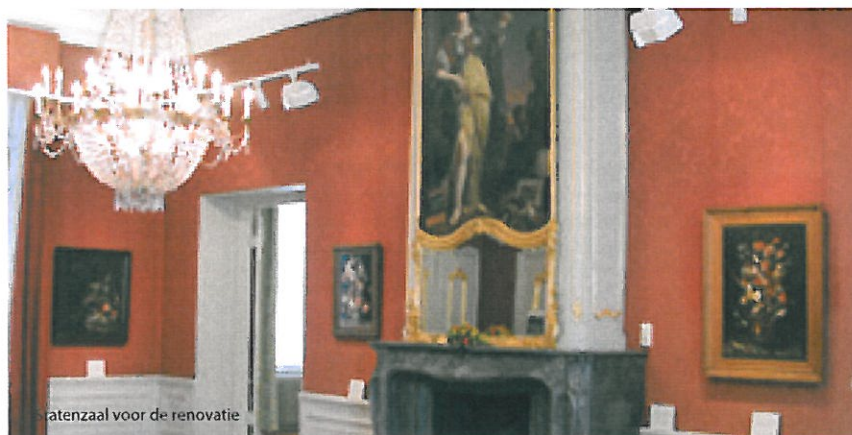




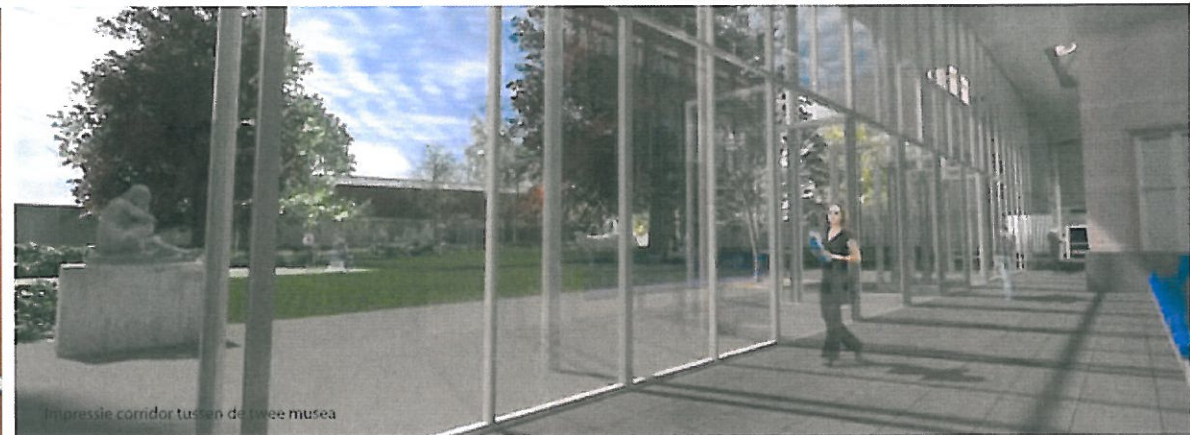
Impressie museumzaal SMS tweede verdieping



Museumtuin oorspronkelijke situatie



Salonzaal voor de renovatie



Impressie corridor tussen de twee musea



Impressie centrale hal SMS



Groene salon NBM voor renovatie

FOOD & BEVERAGE

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Het te voeren assortiment is op hoofdlijnen bepaald. Het echte doorontwikkelen zal door de toekomstige horeca concessie partner moeten gebeuren. Het definitieve assortiment wordt in overleg met beide musea bepaald.

In deze conceptbrief zijn derhalve uitsluitend de uitgangspunten benoemd, waaraan het assortiment moet voldoen.

DUURZAAMHEID

Het Museumkwartier maakt de keuze om duurzame producten te gebruiken. Dit hoeft niet per definitie 100% biologisch in te houden, maar is veel meer een bewuste keuze van producten. Er wordt daarbij rekening gehouden met biologisch, diervriendelijkheid, traceerbaarheid en fair trade.

GEBRUIKTE MERKEN (BRANDING)

Binnen de horeca van het Museumkwartier worden merken bewust toegepast. Waar mogelijk zijn dit regionale of Nederlandse merken. Voorbeelden hiervan zijn onder andere:

- Heineken als bekend Nederlands biermerk of Gulpener als duurzaam merk
- Jan de Groot voor de bekendste Bossche bollen

In het vervolgtraject zullen in overleg met de horeca concessiehouder definitieve keuzes worden gemaakt. Deze zullen naast de merkkeuze ook beïnvloed worden door inkooprijzen en andere commerciële afspraken.



ALGEMENE CONCEPTGEDACHTE

STRATEGISCH BELANG

Het Museumkwartier is een locatie met zeer uiteenlopende doelgroepen; van gezinnen met jonge kinderen tot senioren en van sponsoren tot bedrijven. Voor beide musea geldt vanzelfsprekend dat de museumactiviteit 'core business' is. Horeca/Hospitality is een essentieel onderdeel van de museumbeleving (identiteit) en is daarom een onmisbaar deel geworden van deze museumactiviteit. Ook moet de horeca een financiële bijdrage leveren aan de museumexploitatie door als vergader-, evenementen- en banquetinglocatie te fungeren. Goede horeca is daarom van strategisch belang voor het MK.

IDENTITEIT

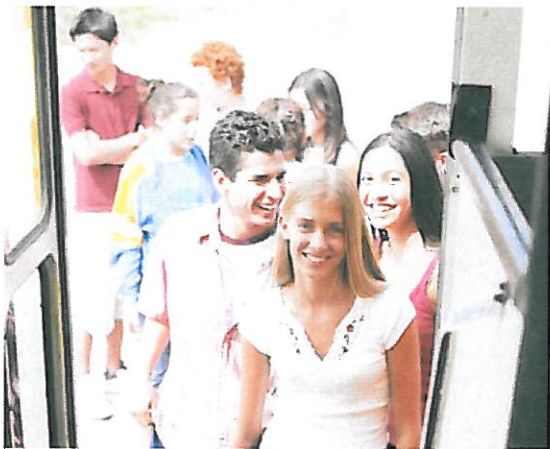
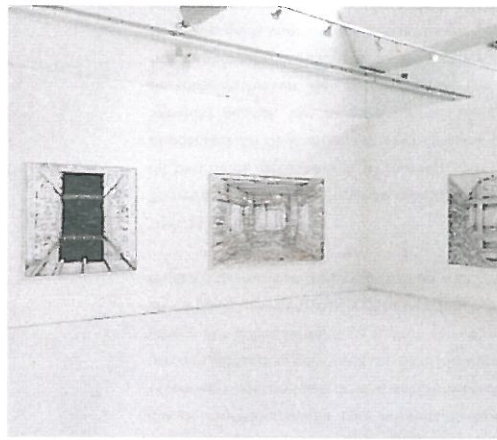
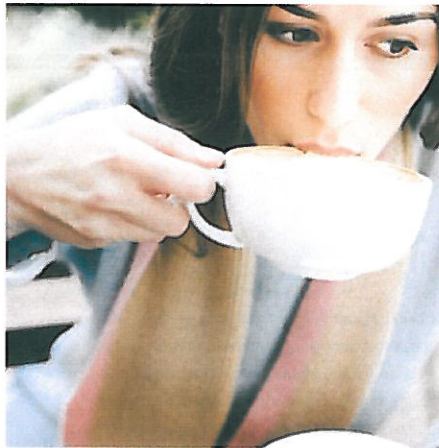
Bij het aanbod van de horeca zal er goed gekeken moeten worden of dit past bij de identiteit van het museum. Een grote discoparty of een popconcert zal de identiteit van het complex niet ten goede komen. Verkeerd gebruik van museale ruimtes zal gevaar opleveren voor de museumstukken. Aanvragen met dit type of een vergelijkbaar risicoprofiel zullen vanuit beide musea niet geaccordeerd worden. Hetzelfde geldt voor de day-to-day business. De (dag)horeca binnen het Museumkwartier is in de eerste plaats aanwezig om bezoekers van de musea op enigerlei wijze te voorzien van eten en drinken. De horeca moet daarom een plek zijn waar de verschillende doelgroepen zich thuis voelen. Het 'scheiden' van doelgroepen die niet samengaan is dan ook belangrijk. Soms gaat dit vanzelf door een verschillend gebruiksmoment, soms zal er een fysieke scheiding moeten plaatsvinden door gebruik te maken van verschillende ruimtes.

3 SOORTEN HORECA

De horeca in het Museumkwartier is op basis van doelgroep en behoefte in 3 items verdeeld:

- Bezoekersrestaurant met terras (de dagexploitatie t.b.v. het reguliere museumbezoek)
- Kleine banqueting (exploitatie van kleinere vergaderingen, bijeenkomsten, lunches)
- Grote banqueting (uitvoering van grotere en/of evenementen met een hoge gemiddelde besteding)

In de volgende hoofdstukken wordt per deelconcept de visie op de horeca omschreven.



DEEL I: BEZOEKERSRESTAURANT

(DAG HORECA)

DOELGROEP

De doelgroepen die gebruik zullen maken van het bezoekersrestaurant zijn:

- Traditionele museumbezoeker
- Ouders en kinderen
- Groepen

Verwacht aantal bezoekers

175.000 op jaarbasis

GEBRUIKSMOMENTEN

- Koffietijd
- Lunch
- Namiddag

OPENINGSTIJDEN

Het bezoekersrestaurant is minimaal geopend tijdens de openingsdagen van het museum, te weten:

- Dinsdag tot en met vrijdag van 10:00 tot 17:00
- Zaterdag, zon – en feestdagen van 12:00 tot 17:00

Verruiming van de openingstijden door de horeca concessiehouder is mogelijk.

CONCEPTGEDACHTE

Het bezoekersrestaurant is de gehele dag open en zal een centrale functie krijgen binnen het Museumkwartier. Dit is de plek waar bezoekers hun bezoek beginnen met een lekkere kop koffie, waar groepen elkaar ontmoeten en de plek waar gasten tussen het bezoeken van exposities

door even een broodje eten.

Sfeer

De sfeer die het bezoekersrestaurant moet gaan uitstralen is die van een modern lunchcafé; eigentijds, warm en levendig als het gaat om kleurstelling en uitstraling. Het moet een plek zijn waar zowel jong als oud zich thuis voelt. Daar het bezoekersrestaurant de plek is om even rustig een kop koffie te drinken of iets te eten, worden er geen museale aspecten in het bezoekersrestaurant toegepast. Het bezoekersrestaurant moet een plek zijn waar de gast rust en ontspanning vindt.

Medewerkers

De medewerkers die in het bezoekersrestaurant werken zijn jonge, enthousiaste mensen, veelal studenten, die graag met mensen en met kinderen omgaan. Het zijn mensen die interesse hebben in het museum, het museumcomplex kennen en op de hoogte zijn van de actuele tentoonstellingen. De horeca concessiehouder zorgt ervoor dat dit, naast de horecatechnische aspecten, onderdeel vormt van trainingen en inwerkprocedures.

Dat medewerkers van het bezoekersrestaurant (en de totale hospitality) weten wat gastvrijheid is en ervoor zorgen dat elke gast zich welkom en thuis voelt vinden wij vanzelfsprekend. Daarnaast zijn de medewerkers verkoopgericht en actief in hun gastenbenadering.

De kleding van de medewerkers heeft een eigentijdse uitstraling.

Drie service niveaus

Gezien het beoogde museale niveau van het Museumkwartier is het een voor de hand liggende gedachte om te kiezen voor een bediend concept. Temeer omdat er een mooi terras komt, dat echter redelijk ver

van de uitgifte af zal liggen. Niet bedienen op het terras, betekent direct omzet derving.

Vanuit exploitatie oogpunt bezien zal naar verwachting het bezoekersrestaurant echter delen van het jaar niet exploitabel te maken zijn in een bediend model.

De conceptgedachte is dan ook gericht op drie service niveaus:

1. Volledig bediend
2. Semi-bediend (na bestelling aan de counter, wordt het aan tafel gebracht)
3. Self service

De definitieve keuzes zullen tijdens het ontwikkelproces in nauw overleg tussen het Museumkwartier en de horeca concessiehouder worden gemaakt. Hierbij zal gekeken worden naar de tijd van het jaar (seizoen). Binnen de seizoenen vervolgens weer naar de dagen in de week.

Duidelijk mag zijn dat welke keuzes ook worden gemaakt, de communicatie naar de gast zodanig moet zijn, dat de gast weet welk scenario van toepassing is.

Sales script

- In het volledig bediende scenario komen alle producten vanuit de bar en/of keuken. In de zomer is er (technisch) voorzien in een buitenbar.
- In het semi-bediende scenario bestelt de gast aan de bar en komen alle producten vanuit de bar en/of keuken. De producten worden vervolgens bij de gast aan tafel geserveerd.
- In het self service concept komt de gast naar de bar en bestelt haar producten, deze staan ongekoeld gepresenteerd. Indien blijkt, dat in een later stadium uitbreiding met een gekoeld wandshowmeubel noodzakelijk is, dan kan hier in worden voorzien. De techniek is daarvoor opgenomen.

- Afvalscheiding vindt plaats in de spoelkeuken.

Zitgebied en kleine zalen

- Door het slim gebruiken van zitstijlen worden er verschillende sferen gecreeerd, waardoor het mogelijk is om rustig te eten, maar ook om gezellig een kop koffie of een biertje te drinken.
- Door gebruikmaking van aangrenzende ruimten (voormalig gedeputeerdenkamer, griffierkamer), is het mogelijk om banqueting groepen een lunch, diner of borrel te serveren. Deze plekken zijn tevens een ideale plaats voor een informele vergadering of bespreking. Zie ook tekeningen.

Uitgifte

De uitgifte bestaat, afhankelijk van de te maken keuzes uit een aantal delen; de bar, wandshowmeubel en het condimentmeubel. De uitgifte krijgt een moderne bar uitstraling en ziet er niet uit als een standaard uitgiftebuffet. Door het gebruik van natuurlijke materialen, weinig 'standaard' RVS en het zoveel mogelijk 'verbergen' van techniek wordt een bar uitstraling gecreeerd.

Ook het wandshowmeubel (indien toegepast) wordt op een eigentijdse manier vormgegeven. In het wandshowmeubel wordt gebruikt gemaakt van een heldere, warme verlichting, zodat de gepresenteerde producten goed tot hun recht komen. De techniek van het wandshowmeubel wordt weggewerkt in de omkasting. Deze omkasting wordt van hetzelfde materiaal gemaakt als de bar, waardoor het geheel een eenduidige uitstraling krijgt.

Voor de opgenomen techniek wordt er verwezen naar de bijlage.

Vormgeving en keuze interieurarchitect

De keuze van de interieurarchitect zal in nauwe samenwerking tussen

alle betrokken partijen tot stand komen.

Assortiment

Het concept is gebaseerd op snel, lekker en vers. De broodjes worden vers gemaakt en ongekoeld gepresenteerd (indien van toepassing), waardoor de smaak optimaal blijft. De koffie is van een barista kwaliteit. Sappen worden bij voorkeur vers geperst.

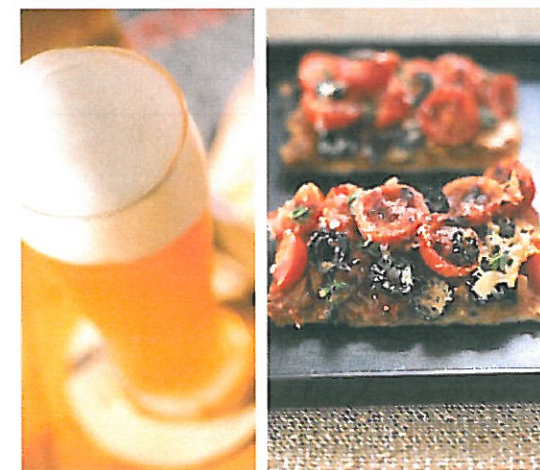
Het dagassortiment moet aan een aantal minimale voorwaarden voldoen, te weten:

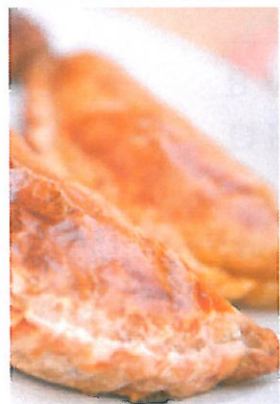
- Verse producten en/of producten met een vers uitstraling
- Aantrekkelijk gepresenteerd
- Snel te bereiden
- Niet te gecompliceerd qua samenstelling
- Beperkt in "keuken" handelingen

Het assortiment kent een aantal basiselementen, die de fundering van het assortiment vormen. Daarnaast zal er gewerkt worden met specials, die regelmatig aangepast worden. Specials kunnen afhankelijk van het seizoen, beschikbaarheid van producten, voorraad en inkoop prijs worden gekozen.

Duurzaamheid

Het assortiment zal niet 100% biologisch hoeven te zijn, maar moet veel meer vanuit totale duurzaamheidsaspecten (zoals diervriendelijk, lokale leveranciers, Brabantse streekproducten enz.) opgebouwd worden. Bij de keuze van leveranciers moet tevens de (duurzame) bedrijfsvoering





een rol spelen.

Samenstelling assortiment

Het assortiment bestaat minimaal uit de volgende items:

- Koffie
- Verse sappen
- Frisdranken, bier en wijn
- "Koeken"
- Gebak (zoet en hartig)
- Warme (oven)snacks
- Soepen
- Vers belegde broodjes
- Maaltijdsalades

Inbreng exploitatiepartner

De bovenstaande opsomming is summier. Concrete invulling door de partner.

Prijsstelling

De prijzen zullen marktconform moeten zijn in verhouding met horecagelegenheden in het centrum van Den Bosch, daar het Museumkwartier dichtbij het centrum ligt en de betreffende horeca dus directe concurrentie vormt.

Signing

Er dient in een aantal vormen van signing te worden voorzien:

- Aanduiding assortiment en prijzen
- Promotie signing

- Logistieke signing (toilet, routing, enz.)

De signing moet qua vormgeving nauw aansluiten bij de vormgeving van het Museumkwartier. In de signing wordt veel gebruik gemaakt van pictogrammen. Het assortiment en de bijbehorende prijzen worden bij de diverse items aangeduid d.m.v. een menukaart en "prijzenbord" voor de self service.

Deze signing moet aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Makkelijk hanteerbaar
- Praktisch formaat dat goed leesbaar is
- Goedkoop te vervangen en/of goed schoon te maken
- Originele en creatieve vormgeving

Bureau Mijksenaar zal de signing verder uitwerken conform de algehele stijl van het Museumkwartier.

DEEL 2: BANQUETING EN EVENEMENTEN

UITGANGSPUNTEN

Het uitgangspunt bij de marketing van het Museumkwartier, met betrekking tot de horeca, is maximalisatie van de mogelijkheden. Dit vanzelfsprekend binnen de fysieke en museale mogelijkheden van het totale gebouwencomplex. Samen met de beide musea zal de horeca concessiehouder vormgeven aan goed ondernemerschap door zijn/haar netwerk te combineren met de museale netwerken, als ware het "één" onderneming.

PROGRAMMERING

- De programmering van de dedicated horeca ruimtes gebeurt 100% door de horeca concessiehouder.
- De programmering van de facultatieve ruimtes kan door de drie betrokken partijen gebeuren middels een gezamenlijk reserveringssysteem (waarschijnlijk Smart Event Manager). De programmering heeft daarbij een aantal vaste basisprincipes, die in een later stadium tussen de drie partners zullen worden overeengekomen. Bijvoorbeeld het toegestane gebruik van een ruimte.
- Uitgangspunt bij de programmering van alle ruimtes is optimalisatie van het exploitatieresultaat, zonder de museale belangen te schaden.

RANDVOORWAARDEN PROGRAMMERING

De randvoorwaarden van de programmering zullen zich voornamelijk concentreren rond het museale aspect (lees bescherming) van ruimtes en collecties.

Opmerking:

Door de diverse ruimtes met hun mogelijkheden en onmogelijkheden vooraf goed te definiëren in Smart Event Manager zullen veel omissies in het gebruik worden voorkomen.





DEEL 2A: KLEINE BANQUETING

UITGANGSPUNTEN

Met kleine banqueting wordt op hoofdlijnen de banqueting bedoeld die vanuit de basis horeca organisatie kan worden georganiseerd. Duidelijk is daarbij, dat naarmate het aantal evenementen stijgt, ook de basis organisatie sterker zal worden. De definitie van kleine banqueting zal dan ook op termijn mogelijk verschuiven.

Doelgroep

De doelgroepen die gebruik zullen maken van de kleine banqueting zijn:

- Particuliere groepen
- Zakelijke groepen

Aantallen/omzet

- Door horeca concessiehouder te bepalen
- Capaciteiten (zie tekeningen)

Gebruiksmomenten

De horeca heeft "vergunning" voor 21 dagdelen per week

Opmerking

Avond gebruik van meerdere ruimtes kan eenvoudig plaatsvinden door gebruik te maken van de ingang aan de Waterstraat. De toegangscontrole is zodanig georganiseerd en geautomatiseerd dat hiervoor geen interventie van de facilitaire organisatie van het MK voor nodig is. Wel zal het gebruik van deze ingang bemensing vanuit de catering en/of beveiliging vragen.

Openingstijden

- n.v.t.

CONCEPTGEDACHTE

Het aangeboden assortiment binnen de kleine banqueting is van een hoge kwaliteit en richt zich overdag met name op het vergadersegment en groepen die de musea bezoeken. Er worden zowel koude als warme lunches geserveerd.

De avonden zijn vrij invulbaar en bieden zowel voor de particuliere – als de zakelijke markt veel kansen.

Daar het MK als locatie te maken heeft met terugkerende gasten, dient er rekening gehouden te worden met voldoende variatie in het assortiment, zodat gasten keer op keer aangenaam verrast worden.

De beschikbare ruimtes zijn van een hoge kwaliteit en hebben vanuit verschillende invalshoeken gezien een bijzondere aantrekkingskracht.

Prijsstelling

De F&B prijzen zullen marktconform en in verhouding met horecagelegenheden in het centrum van Den Bosch zijn. Prijzen voor zaalhuur zullen in overleg tussen de drie partners voor alle ruimtes worden bepaald, zodat een éénduidig beeld voor het gehele MK ontstaat.

Medewerkers

Medewerkers die in het bezoekersrestaurant werken zullen tevens ingezet worden voor de kleine catering. Afhankelijk van de drukte aangevuld met goed opgeleide parttimers. Een belangrijke aanvulling op de vaardigheden is, dat in het geval van zakelijke evenementen zoals een vergadering, de medewerker moet kunnen schakelen tussen zakelijk en informeel. Er moet goed op de wens van de gast en op het moment worden ingespeeld.

DEEL 2B: GROTE BANQUETING

UITGANGSPUNTEN

Doelgroepen

- Sponsors/relaties van het MK
- Bedrijven
- Evenementenbureaus
- Particuliere gasten

Gebruiksmomenten

Grote catering kan in principe op elk moment van de dag worden aangeboden, mits het geen inbreuk maakt op de museale activiteiten.

CONCEPTGEDACHTEN

Met grote banqueting wordt op hoofdlijnen die banqueting bedoeld die aanvullend op de basis horeca organisatie⁴ zal worden georganiseerd. Bijvoorbeeld door de aanlevering van Food componenten vanuit een centrale productiekeuken. De grote banqueting wordt altijd uitgevoerd door een externe party cateraar of de gespecialiseerde afdeling van de horeca concessiehouder. Bij grotere evenementen kan de cateraar haar eigen keukenapparatuur meebrengen. In de keuken is daarvoor de benodigde infrastructuur⁵ voorzien.

Sales en organisatie

Het MK streeft een eigen identiteit na. Het "verkopende" van partijen zal altijd onder de merknaam "Museumkwartier" gebeuren. Hoe de daadwerkelijke organisatie ingericht gaat worden zal onderwerp van het ontwikkelingstraject zijn.

Trouwen en feesten

Voor speciale gelegenheden als het vieren van bijvoorbeeld een trouwfeest is het MK een unieke locatie. De verschillende zalen bieden genoeg mogelijkheden.

Zakelijke evenementen

Zakelijke evenementen kunnen uiteenlopen van een kleine beurs tot een promotie evenement of relatiedag. Deze evenementen worden veelal vanuit marketingtechnisch oogpunt georganiseerd en beleving speelt hierbij dan ook een grote rol. De beschikbare zalen zijn daarvoor bijzonder geschikt.

Assortiment

Het assortiment is in principe onbeperkt. Van walking dinner tot champagne ontbijt.

Horeca medewerkers

De medewerkers, die ingezet worden bij de grote banqueting, worden door de "party cateraar" geleverd en vallen geheel onder haar verantwoordelijkheid. Dit geldt niet in het geval er sprake is van beveiligingsmedewerkers. Deze vallen ten alle tijden onder de verantwoordelijkheid van de musea.

⁴ Zie ook opmerking kleine banqueting over de basis organisatie.

⁵ De exploitatiepartner zal hier een bepalende stem in de definitieve uitvoering hebben.



BIJLAGE I (INFRASTRUCTUUR)

INFRASTRUCTUUR

De keukeninrichting, zoals momenteel voorzien, is indicatief.

UITGANGSPUNTEN

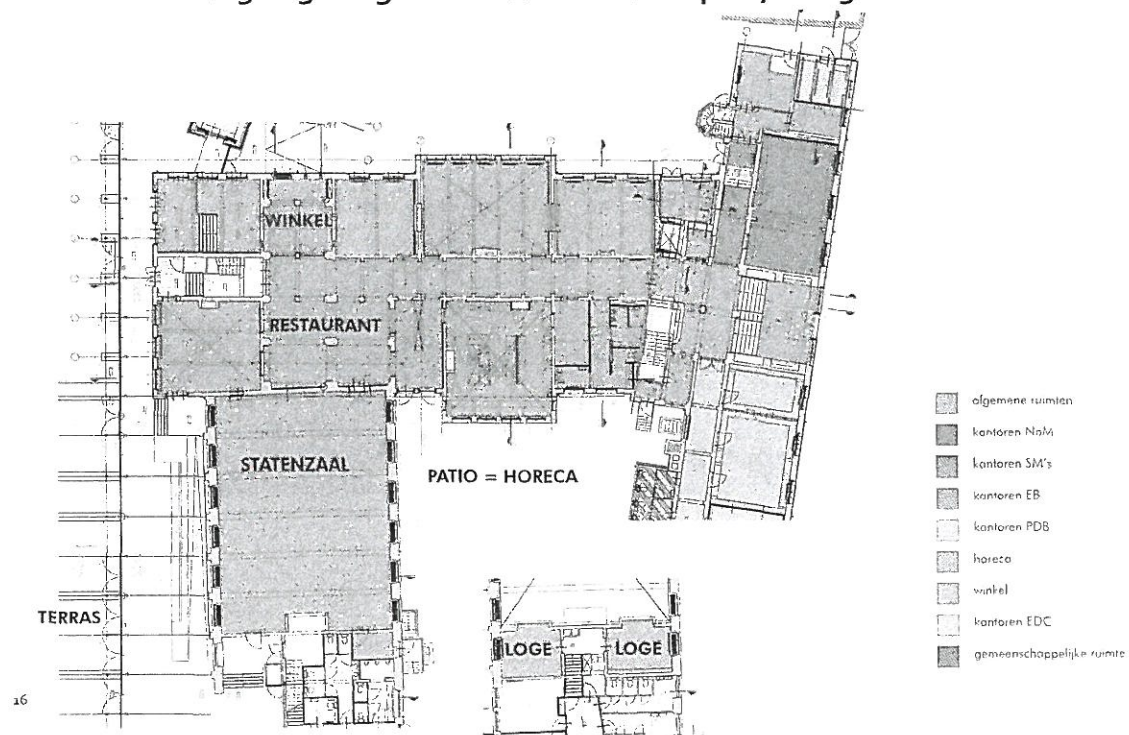
De keuken voorziet in een potentiële inrichting, waarbij het mogelijk is om een groot deel van de exploitatie vanuit deze keuken te organiseren. Facultatief kunnen extra combi-teamers geplaatst worden. Voorzien is dat grote partijen vanuit een centrale keuken worden aangeleverd. Definitieve inrichting, aanschaf en investering door exploitant.

OPMERKING

In een later stadium zal in overleg met de concessie partner verdere detaillering plaats vinden op basis van de beschikbare ontwerpstudies.

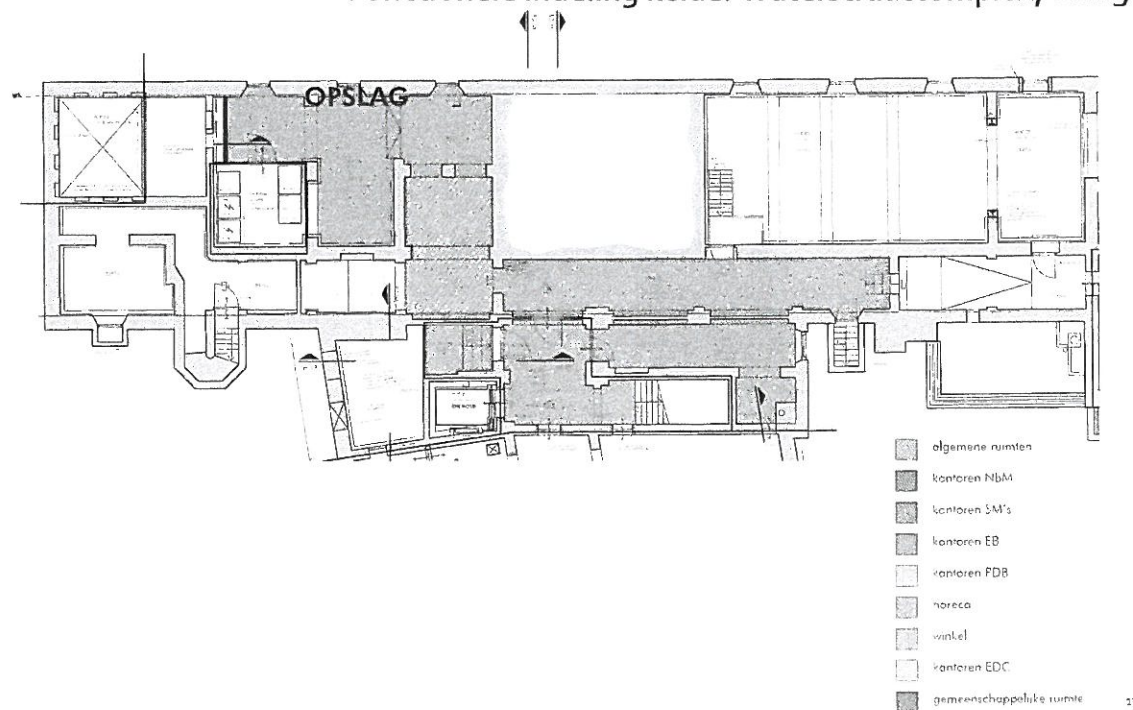
BIJLAGE 2 (HORECA)

Functionele indeling begane grond Waterstraatcomplex, vleugel A en Statenzaal



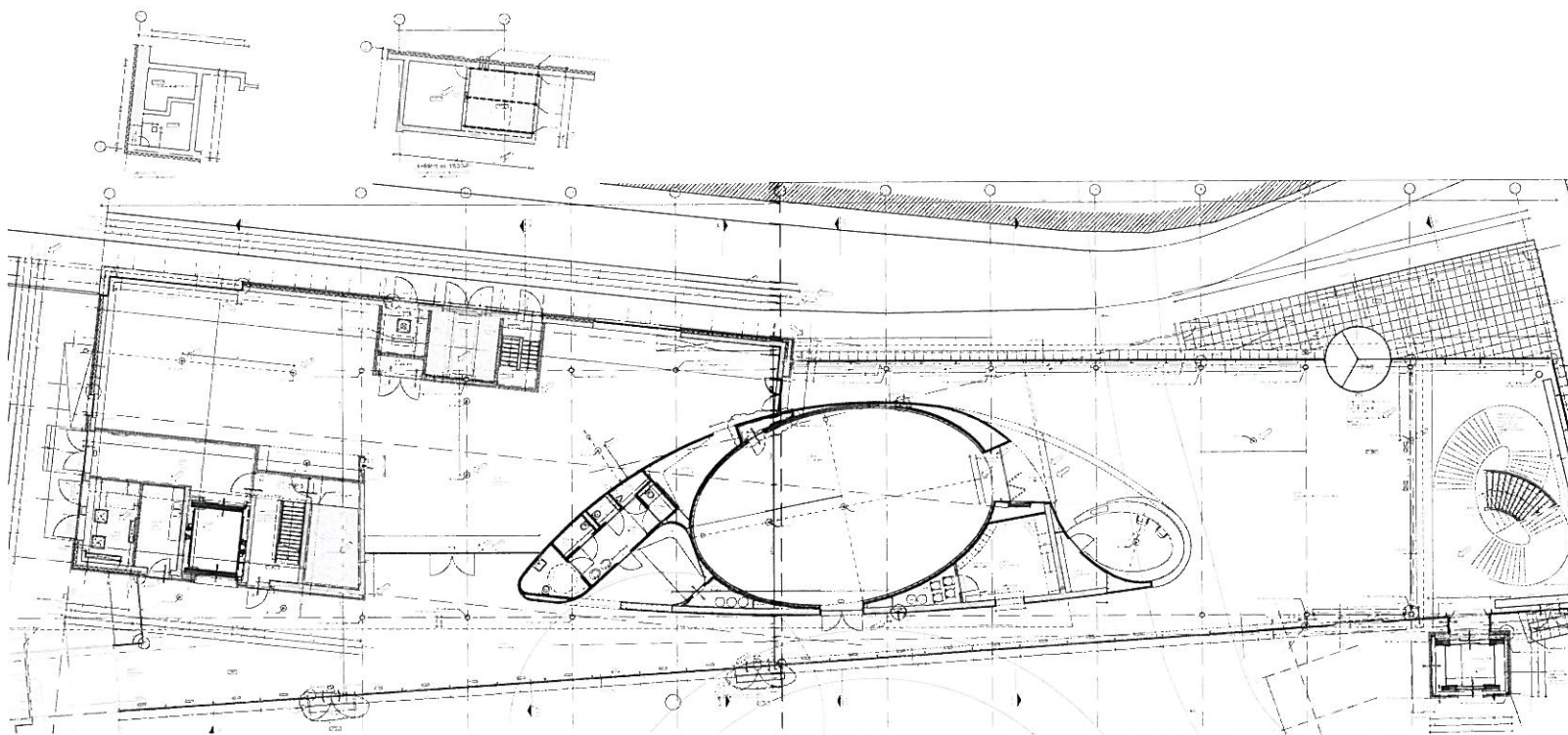
BIJLAGE 3 (KELDER HORECA)

Functionele indeling kelder Waterstraatcomplex, vleugel B



17

BIJLAGE 4 (CENTRALE HAL EN AUDITORIUM SMS)



**GUNNINGLEIDRAAD HORECA CONCESSIE
MUSEUMKWARTIER 'S-HERTOGENBOSCH**

STICHTING BEHEER MUSEUMKWARTIER
'S-HERTOGENBOSCH IN OPRICHTING

24 januari 2012
075993010:A - Definitief
E08011.242101.0620



Inhoud

Begripsbepalingen	2
1 Algemeen	4
1.1 Doel nationale aanbesteding	4
1.2 Exploitatieconcept/ -uitgangspunten horecadienstverlening	4
1.3 Algemene informatie horecaomgeving	6
1.4 Bijlagen Gunningleidraad	6
2 Procedure	8
2.1 Verkrijging van stukken	8
2.2 Nadere informatie	8
2.3 Onregelmatigheden	9
2.4 Inschrijving / aanbesteding	9
2.4.1 Indienen inschrijving	9
2.4.2 Gestanddoeningstermijn	11
2.4.3 Dag van Aanbesteding: beoordeling / toelichtende presentaties	12
2.4.4 Bepaling Economisch Meest Voordelige Inschrijving.	12
2.5 Gunningvoornemen	15
2.6 Tegemoetkoming in de kosten	16
2.7 Instemming	16
2.8 Geschillen	16
2.9 Resumé procedure	16
3 Bijlagen	17
Bijlage 1 Inschrijfbiljet Horecaconcessie Museumkwartier 's-Hertogenbosch	18
Bijlage 2 Bescheiden ten behoeve van de inschrijving	20
Bijlage 3 Format exploitatieomzet	21

Begripsbepalingen

Bestek

De inhoudelijke beschrijving van de horecaconcessie en de daarbij behorende voorwaarden, zoals deze tijdens de Gunningfase aan de inschrijvers zal worden verstrekt.

Gegadigde

Het bedrijf (of een combinatie van bedrijven) dat, op basis van deze Selectieleidraad, zich als belangstellende heeft aangemeld.

Gunningfase

De fase vanaf het versturen van de Uitnodiging tot Inschrijving aan de geselecteerde bedrijven (of de combinatie van bedrijven) tot het moment van het gunnen van de aangekondigde opdracht.

Gunningleidraad

De leidraad die de Gunningfase beschrijft.

Inschrijver

Het bedrijf (of de combinatie van bedrijven) die, na daarvoor door de Stichting Beheer Museumkwartier 's-Hertogenbosch (in oprichting) te zijn uitgenodigd, in het kader van deze aanbesteding een inschrijving uitbrengt.

Leidraad

Een beschrijving van de gevraagde documenten, de procedurele voorschriften, de voorwaarden voor deelneming, de geschiktheidseisen, een omschrijving van de voorwaarden waar de horecaconcessiehouder gedurende de uitvoering van de opdracht aan moet voldoen, alsmede de te hanteren beoordelingsmethodiek.

Selectiefase

De fase vanaf het verschijnen van de publicatie ter aankondiging van de opdracht tot het moment dat de Uitnodiging tot Inschrijving aan de geselecteerde bedrijven (of de combinatie van bedrijven) wordt verstuurd.

Selectieleidraad

De leidraad die de Selectiefase beschrijft.

Selectiecommissie

De commissie die verantwoordelijk is voor de selectie van de gegadigden.

Combinatie

Een samenwerkingsverband van bedrijven die zich in dat verband als gegadigde opgeven.

Opdrachtgever / aanbestedende dienst

Stichting Beheer Museumkwartier 's-Hertogenbosch (in oprichting). De formele oprichting van deze stichting is in het 1^e kwartaal van 2012 voorzien. De Stichting Beheer Museumkwartier 's-Hertogenbosch opereert derhalve onder voorbehoud van haar definitieve oprichting.

HOOFDSTUK 1 Algemeen

1.1 **DOEL NATIONALE AANBESTEDING**

Stichting Beheer Museumkwartier 's-Hertogenbosch (in oprichting) beoogt een horecaexploitant voor het nieuwe Museumkwartier te 's-Hertogenbosch te verwerven. Met deze nationale aanbesteding wordt een horecaconcessie (combinatie van een huur- en exploitatieovereenkomst) middels een niet-openbare nationale aanbesteding met voorselectie in de markt gezet.

De aanbesteding zal geschieden met inachtneming van hoofdstuk 8 (concessieovereenkomst nationaal) van het ARW 2005 op basis van een Economisch Meest Voordelige Inschrijving. Deze aanbesteding zal een Selectie- en Gunningfase kennen; voor beide fasen zal een leidraad worden verstrekt. De aanbesteding zal tevens digitaal via www.aanbestedingskalender.nl worden gepubliceerd.

1.2 **EXPLOITATIECONCEPT/ -UITGANGSPUNTEN HORECADIENSTVERLENING**

Beide musea verwachten gezamenlijk 175.000 museumbezoekers per jaar te ontvangen. Zoals eerder vermeld is het café-restaurant ook algemeen toegankelijk voor passanten.

Naast voorgenoemde museumbezoekers en algemene passanten zal de concessiehouder haar exploitatie gaan runnen op overige feesten, zakelijke afspraken en diners. Hiervoor is een algemene horecavergunning reeds afgegeven; daartoe kan/mag de horecavoorziening 21 dagdelen per week actief zijn. De finaal noodzakelijke vergunningen (waaronder gebruiksvergunning) zullen door de concessiehouder moeten worden gecheckt op volledigheid, waar nodig moeten worden aangevuld, allen worden nageleefd alsook moeten worden onderhouden.

Van de concessiehouder wordt verwacht dat zij een bijdrage zal leveren aan de merkidentiteit van beide musea. In dat kader wordt een nadrukkelijke en innige samenwerking tussen concessiehouder en beide musea vereist.

Het beoogde horecaconcept en de daarbij 'vereiste' samenwerkingsvorm tussen de horecaconcessiehouder en beide musea is door Vijverborgh Adviseurs en Ontwerpers in de reeds beschikbaar gestelde externe bijlage bij de Selectieleidraad nader uitgewerkt ("Museumkwartier 's-Hertogenbosch - concept brief 30 november 2011 versie 4 Vijverborgh Adviseurs en Ontwerpers"). De Selectieleidraad evenals bijbehorende externe bijlagen en de Nota van Inlichtingen maken tevens integraal onderdeel uit van de aanbestedingsvoorwaarden.

In de externe bijlage "Concept SOK Museumkwartier definitief" d.d. 23 januari 2012 is de beoogde c.q. vereiste samenwerking en servicelevel van de dienstverlening meer gedetailleerd omschreven. Na de Gunningfase wordt deze Concept Samenwerkingsovereenkomst in combinatie met de inschrijvingsstukken van de gegunde horecaconcessiehouder in overleg geïntegreerd tot een Definitieve Samenwerkingsovereenkomst tussen de horecaconcessiehouder en beide musea.

De externe bijlage van de Selectieleidraad "Aanbesteding Horeca Museumcomplex d.d. 8 november 2011 Bierman Henket Architecten" heeft reeds inzage gegeven in het - te huren - horecadeel. Zoals daarin is omschreven bedraagt het te huren dedicated horecadeel in totaliteit 537,3 m². Deze (netto verhuurbare) m² zullen door de horecaconcessiehouder moeten worden gehuurd.

In de externe bijlage "Onderhuurovereenkomst Horecaconcessie definitief" d.d. 23 januari 2012 van deze Gunningleidraad is de (onder)huurovereenkomst voor de horeca opgenomen. De beoogde contractduur bedraagt vijf jaar met een verlengingsoptie van eveneens vijf jaar. In deze overeenkomst worden o.a. de huurkosten en de kosten voor bijkomende leveringen en diensten nader gespecificeerd. Meerdere onderdelen van de "Bijkomende Leveringen & Diensten Horeca d.d. 23 januari 2012" zijn variabel van aard (waaronder de energiekosten). De exacte hoogte van de bijkomende leveringen en diensten zal jaarlijks achteraf onder regie van de Stichting Beheer Museumkwartier 's-Hertogenbosch worden bepaald en is mede afhankelijk van de wijze van bedrijfsvoering. Een specificatie van de kosten 'bijkomende leveringen en diensten Horeca' is tevens als bijlage aan dit document toegevoegd.

Naast voorgenoemde huurpenningen en bijdragen in de bijkomende leveringen en diensten (te voldoen aan de Stichting Beheer Museumkwartier in oprichting) zal de horecaconcessiehouder op basis van de Concept Samenwerkingsovereenkomst ook een concessievergoeding schuldig zijn aan beide musea. De hoogte van deze concessievergoeding (vergoeding voor gebruik van de facultatieve ruimte en/of een vergoeding over de aldaar gerealiseerde omzet) zal uit de inschrijving van de horecaconcessiehouder moeten blijken en vertegenwoordigt feitelijk de financiële variabele in deze aanbesteding, gelet op het feit dat de huurpenningen en de bijkomende leveringen en diensten voor de dedicated horecaruimtes een vaste kostencomponent vormen. In de vaststelling van de concessievergoeding kan/mag daarbij nog een onderscheid worden gemaakt tussen de omzet in het dedicated beschikbare horecadeel en de omzet in de facultatief (te huren) beschikbare horecaruimtes van beide musea.

1.3

ALGEMENE INFORMATIE HORECAOMGEVING

De te realiseren horecavoorziening zal vanaf de beoogde openingsdatum in december 2012 vele mogelijkheden gaan bieden; het verkrijgt immers een brede algemene horecafunctie. Naast het gastheerschap, de dag exploitatie ten behoeve van het regulier museumbezoek, zal deze horecavoorziening ook kleine vergaderingen en bijeenkomsten verzorgen en het decor zijn voor de grotere bijeenkomsten of evenementen.

In de externe bijlage van de Selectieleidraad "Aanbesteding Horeca Museumcomplex d.d. 8 november 2011 Bierman Henket Architecten" was reeds enige informatie opgenomen betreffende de situering van de locatie, inclusief een aantal impressies en foto's van de huidige (verbouwings)status. Voorzien is dat deze horecavoorziening in een casco+ (dus bouwtechnisch afgewerkt en inclusief technische installaties) wordt opgeleverd. In de externe bijlage van deze Gunningleidraad "Aanbesteding Horeca Bierman Henket d.d. 16 januari 2012" wordt de bouwtechnische opleverstatus van de betreffende ruimtes nader gespecificeerd. De detaillering van de technische infrastructuur zal later worden toegevoegd.

Naast voorgenoemd stuk heeft de architect, Bierman Henket Architecten, reeds haar inrichtingsvisie weergegeven in de zogenaamde "Moodboards Horeca Bierman Henket d.d. 16 januari 2012." Deze moet worden opgevat als een aanwijzing van de architect voor wat betreft de styling van de inrichting, welke door de horecaconcessiehouder dient te worden verzorgd. De horecaconcessiehouder wordt geacht om - voor eigen rekening - de losse inrichting evenals de gehele keukeninrichting te verzorgen / te investeren.

1.4

BIJLAGEN GUNNINGLEIDRAAD

In de bijlagen is een aantal formulieren opgenomen die gebruikt dienen te worden bij inschrijving. Bijlage 1 bevat het inschrijfbiljet en de Model K-verklaring. Bijlage 3 geeft het formulier met betrekking tot de exploitatieomzet.

De formulieren uit de bijlagen zullen u ter invulling digitaal worden verstrekt. Het is niet toegestaan de format van deze formulieren op enigerlei wijze te bewerken c.q. te wijzigen. Indien blijkt dat het format van de formulieren is bewerkt c.q. gewijzigd, behoudt de aanbestedende dienst zich het recht voor om de betreffende partij uit te sluiten voor verdere deelname aan de procedure.

Eventueel ontbrekende en onjuiste informatie als gevolg van het foutief invullen van de formulieren zijn voor verantwoordelijkheid van gegadigde.

Bij deze Gunningleidraad horen integraal de volgende externe bijlagen:

- de externe bijlagen bij de Selectieleidraad:
 - Museumkwartier 's-Hertogenbosch - concept brief 30 november 2011 versie 4 Vijverborgh Adviseurs en Ontwerpers;
 - Aanbesteding Horeca Museumcomplex d.d. 8 november 2011 Bierman Henket Architecten;
- Concept SOK Museumkwartier definitief d.d. 23 januari 2012;
- Onderhuurovereenkomst Horecaconcessie definitief d.d. 23 januari 2012;
- Aanbesteding Horeca Bierman Henket d.d. 16 januari 2012;
- Moodboards Horeca (Bierman Henket Architecten) d.d. 16 januari 2012;
- Overzicht bijkomende leveringen en diensten Horeca.

HOOFDSTUK 2 Procedure

2.1 VERKRIJGING VAN STUKKEN

Voor het doen van een inschrijving zijn de inschrijvingsdocumenten (zie bijlage 2), op **24 januari 2012** per e-mail naar u verstuurd.

Wij verzoeken u dringend de inschrijvingsdocumenten op volledigheid te controleren en de ontvangst hiervan **uiterlijk 26 januari 2012 om 17.00 uur** per e-mail te bevestigen:

ARCADIS Nederland BV

De heer ing. A.C.H. van den Burg

E-mail: anton.vandenburg@arcadis.nl

O.v.v.: "Bevestiging ontvangst aanbestedingsstukken Horecaconcessie Museumkwartier"

2.2 NADERE INFORMATIE

Er is de mogelijkheid om aan de hand van de bescheiden ten behoeve van de inschrijving vragen te stellen. De vragen dienen uitsluitend schriftelijk en **uiterlijk 13 februari 2012 om 12.00 uur** te worden ingediend per e-mail via het volgende adres:

ARCADIS Nederland BV

De heer ing. A.C.H. van den Burg

E-mail: anton.vandenburg@arcadis.nl

O.v.v.: "Aanbesteding Horecaconcessie Museumkwartier"

De vragen dienen (in een Excel-bestand) te worden ingediend conform onderstaand schema:

Tabel 1

Format in te dienen vragen

Betreffende document	Verwijzing (hoofdstuk, paragraaf, etc.)	Vraag
...	...	...
...	...	...

Vragen die niet tijdig als bedoeld in de eerste alinea van paragraaf 2.2 worden ingediend zullen in beginsel niet worden beantwoord.

U zult per vragenlijst **uiterlijk 13 februari 2012 om 12.00 uur** een ontvangstbevestiging per e-mail van ons ontvangen. Indien u voor de sluiting van deze termijn géén bevestiging heeft ontvangen, dient u telefonisch contact op te nemen met de heer Van den Burg op telefoonnummer 06 526 68 703.

De door de inschrijvers ingediende vragen zullen geanonimiseerd in een nota worden beantwoord. Tevens houdt de aanbestedende dienst zich het recht voor om door middel van deze nota aanvullingen of wijzigingen te verstrekken. Van alle inlichtingen, aanvullingen en wijzigingen zal één Nota van Inlichtingen, Aanvullingen & Wijzigingen worden samengesteld.

Deze Nota van Inlichtingen, Aanvullingen & Wijzigingen zal op **17 februari 2012** (beoogd) per e-mail worden verzonden naar de contactpersoon die de inschrijvers hebben opgegeven bij hun aanmelding in de Selectiefase. U dient de ontvangst van de nota per omgaande te bevestigen per e-mail via bovengenoemd e-mailadres.

2.3

ONREGELMATIGHEDEN

Indien een inschrijver meent dat in de inschrijvingsdocumenten en eventuele Nota's van Inlichtingen een onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of enige andere onregelmatigheid is opgenomen, dient die inschrijver binnen twee weken na ontvangst van de Gunningleidraad, doch **uiterlijk 3 februari 2012** de aanbestedende dienst te wijzen op die onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of overige onregelmatigheid, bij gebreke waarvan een inschrijver zich (in of buiten rechte) niet (meer) op die onduidelijkheid, onjuistheid, onrechtmatigheid of overige onregelmatigheid kan beroepen. Niet, dan wel niet tijdig gesignaleerde onduidelijkheden, onjuistheden, onrechtmatigheden of overige onregelmatigheden zijn voor risico van inschrijvers. Het is een inschrijver, met andere woorden, uitdrukkelijk niet toegestaan, zulks op straffe van verval van recht, eventuele bezwaren op te sparen tot het Gunningvoornemen bekend is. Van inschrijvers wordt - mede gelet op de andere bij de aanbesteding betrokken partijen - ter zake een proactieve houding verwacht teneinde de aanbesteding te doen welslagen.

2.4

INSCHRIJVING / AANBESTEDING

2.4.1

INDIENEN INSCHRIJVING

Ter inschrijving voor deze procedure dienen de inschrijvers, op straffe van uitsluiting van de aanbestedingsprocedure, **bij de inschrijving d.d. 1 maart 2012** de volgende bescheiden te overleggen:

- **Inschrijfbiljet** zoals bijgevoegd in bijlage 1 van deze Gunningleidraad. Bij uw aanbieding dient u het beschikbaar gestelde inschrijfbiljet conform bijlage 1 te printen, volledig in te vullen en te laten ondertekenen door een persoon die bevoegd is uw bedrijf rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Een inschrijving onder aanvullende voorwaarden of onder voorbehoud is pertinent niet toegestaan.

- **Model K-verklaring** omtrent rechtmatige inschrijving. Deze verklaring is bijgevoegd in bijlage 1 van deze Gunningleidraad. U kunt de digitaal (als Pdf-bestand) beschikbaar gestelde verklaring printen. U dient deze volledig in te vullen en te laten ondertekenen door het 'hoogste' vertegenwoordigingsbevoegde orgaan van uw bedrijf. In het geval van een besloten of een naamloze vennootschap is dit een statutair bestuurder (die zich ter zake de K-verklaring niet kan laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde).

- De inschrijvers dienen op basis van de inschrijvingsdocumenten (zie bijlage 2), ter onderbouwing van de op het inschrijfbiljet genoemde concessievergoeding, een **gespecificeerde exploitatieomzet** te overleggen. Hiertoe dient het format dat is bijgevoegd in bijlage 3 volledig ingevuld te worden en ondertekend te worden door een persoon die bevoegd is uw bedrijf rechtsgeldig te vertegenwoordigen. De gespecificeerde exploitatieomzet wordt 'geanalyseerd' door de aanbestedende dienst en dient als onderbouwing voor de ingediende concessievergoeding. De concessievergoeding die de gegunde partij gaat afdragen is uiteindelijk een vergoeding op basis van de werkelijk gerealiseerde omzet, die los staat van de prognoses van de omzet die in bijlage 3 nader is gespecificeerd. De exploitatieomzet is slechts een verificatie-instrument voor de aanbestedende dienst en bedoeld om de realiteit van de aanbidding indicatief te toetsen.

- Het **Businessplan** (omvang max. tien A4) voor de uitvoering van de onderhavige opdracht. De inschrijver dient het Businessplan te baseren op de conceptbrief van Vijverborgh Adviseurs en Ontwerpers (zie externe bijlage bij Selectieleidraad "Museumkwartier 's-Hertogenbosch - concept brief 30 november 2011 versie 4 Vijverborgh Adviseurs en Ontwerpers"). Het Businessplan omvat maximaal tien A4'tjes (enkelzijdig) en dient in te gaan op:
 1. algemene visie op de conceptbrief (en de benoemde horeca-concepten);
 2. visie op het verstrekte Concept Samenwerkingsovereenkomst;
 3. toelichting op de toe te passen marketingmix. De volgende aspecten dienen hierin te worden benoemd:
 - personeel (organisatieopzet, servicelevel/ mate van bediening, hospitality-factor);
 - presentatie (visie op uitstraling/ ambiance, eigen huurlocatie [dedicated], facultatieve ruimten, naamsaanduiding);
 - product (visie op assortiment per doelgroep per horecaconcept);
 - plaats (visie op mogelijkheden dedicated horecadeel en facultatieve horecadeel en de wisselwerking daartussen);
 - promotie / partnership (visie op gezamenlijk benutten/ aanboren netwerken);
 - prijs (prijsstelling horeca-assortiment per horecaconcept);
 4. visie op maatschappelijk verantwoord/ duurzaam ondernemen. De volgende aspecten dienen aan bod te komen:
 - productie;
 - gezondheid;
 - verpakkingen en afval;
 - energie- en waterverbruik;
 - reiniging;
 - toelevering assortiment;
 - arbeidsomstandigheden;
 - arbeidsparticipatie.

Het Businessplan zal - ter voorbereiding van de toelichtende presentaties - door de Gunningcommissie uitvoerig worden beschouwd.

Alle instructies vermeld in deze Gunningleidraad dienen nauwkeurig te worden opgevolgd. Inschrijvingen die op een andere wijze worden gedaan dan voorgeschreven kunnen door de aanbestedende dienst ongeldig worden verklaard.

Achtereenvolgens dient uw inschrijving de volgende stukken te bevatten:

1. het **inschrijfbiljet** moet volledig ingevuld en ondertekend zijn (bijlage 1);
2. de **Model K-verklaring** dient te worden ondertekend door het vertegenwoordigingsbevoegde orgaan (bijlage 1);
3. het format voor de **exploitatieomzet** dient volledig te worden ingevuld en ondertekend door het vertegenwoordigingsbevoegde orgaan (bijlage 3);
4. het **Businessplan**.

De vier bovengenoemde documenten - het inschrijfbiljet (punt 1), de Model K-verklaring (punt 2), het format voor de exploitatieomzet (punt 3) en het Businessplan (punt 4) - dienen tezamen in tweevoud te worden ingesloten in een gesloten inschrijvingsenveloppe en maken allen deel uit van de inschrijving. Daarnaast dienen de stukken digitaal te worden aangereikt door middel van het bijvoegen van een cd-rom danwel USB-stick in de inschrijvingsenveloppe. De digitaal aangeleverde bestanden dienen overeen te komen met de papieren versie. Mocht dit niet het geval zijn, dan is de papieren versie leidend.

De inschrijvingsenveloppe dient op duidelijke wijze voorzien te zijn van de navolgende vermeldingen:

- "Inschrijvingsenveloppe Horecaconcessie Museumkwartier 's-Hertogenbosch;"
- naam en adres van de inschrijver.

Alle stukken in het kader van de inschrijvingen zijn vertrouwelijk en worden door de aanbestedende dienst als zodanig behandeld, wat inhoudt dat inschrijvers geen recht van inzage krijgen in elkaars stukken. De inschrijvingen dienen uiterlijk 1 maart 2012 om 17.00 uur in bezit te zijn van:

ARCADIS Nederland BV

De heer ing. A.C.H. van den Burg

Postbus 784

5600 AT EINDHOVEN

(Bezoekadres: Beukenlaan 42a te Eindhoven, open op werkdagen tussen 9.00 - 17.00 uur)

Inschrijvers dragen het volledige risico van tijdige ontvangst van hun inschrijvingen. Een inschrijving die niet tijdig als bedoeld in deze paragraaf is ingediend, kan ter zijde worden gelegd en wordt geacht niet te zijn gedaan.

2.4.2

GESTANDDOENINGSTERMIJN

De gestanddoeningstermijn van de inschrijvingen bedraagt 90 dagen. Binnen deze periode gelden de inschrijvingen als een onherroepelijk aanbod.

2.4.3

DAG VAN AANBESTEDING: BEOORDELING / TOELICHTENDE PRESENTATIES

De presentatie van het Businessplan is voorzien op **donderdag 8 maart 2012** en zal plaatsvinden ten kantore van het Noordbrabants Museum:

Noordbrabants Museum
Waterstraat 16
5211 JD 'S-HERTOGENBOSCH

Iedere meedingende inschrijver krijgt op de Dag van Aanbesteding op een nader bekend te maken tijdstip maximaal 45 minuten de tijd voor een toelichtende presentatie op het Businessplan.

In de presentatie dient achtereenvolgens op de benoemde onderdelen 1 t/m 4 zoals benoemd in paragraaf 2.4.1 te worden ingegaan. De toelichtende presentatie dient als volgt te worden opgebouwd:

- algemene visie op conceptbrief (en benoemde horeca-concepten): 10 minuten
- visie op de verstrekte Concept Samenwerkingsovereenkomst: 10 minuten
- toelichting op de toe te passen marketingmix: 20 minuten
- visie op maatschappelijk verantwoord / duurzaam ondernemen: 5 minuten

Aansluitend neemt de Gunningcommissie circa 15 minuten de tijd om vragen te stellen over de toelichtende presentatie en eventueel de gespecificeerde exploitatieomzet.

2.4.4

BEPALING ECONOMISCH MEEST VOORDELIJGE INSCHRIJVING.

Gunningcommissie

De Gunningcommissie zal de inschrijvingen beoordelen en kent dezelfde samenstelling als de Selectiecommissie:

- een afvaardiging van het Noordbrabants Museum;
- een afvaardiging van het Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch;
- een afvaardiging van de gemeente 's-Hertogenbosch;
- een dubbele afvaardiging van de Provincie Noord-Brabant, als vertegenwoordiger van de Stichting Beheer Museumkwartier in oprichting. Een van beide zal tevens als voorzitter van de Selectiecommissie optreden.

Vijverborgh Adviseurs en Ontwerpers alsmede de Bouwprojectmanager zullen als algemene adviseurs bij deze aanbesteding betrokken zijn.

ARCADIS verzorgt de gehele aanbestedingsprocedure en zal in deze hoedanigheid de Gunningcommissie ook nader adviseren en ondersteunen. ARCADIS heeft echter zelf géén stemrecht in deze Gunningcommissie.

Gunningcriteria

De Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) wordt bepaald op basis van onderstaande criteria met de bijbehorende wegingsfactor c.q. maximale score:

Tabel 2

Gunningcriteria

	Gunningcriterium	Maximale score
1	Concessievergoeding	40
2	Kwaliteit/ Businessplan	60
	Totaal maximaal	100

Nadat alle inschrijvers hun toelichtende presentatie hebben verzorgd trekt de Gunningcommissie zich terug en zal de eindscore door de aanbestedende dienst worden vastgelegd in een Proces-verbaal van aanbesteding, dat aan alle inschrijvers wordt verstrekt.

Beoordeling Concessievergoeding

Voor dit onderdeel zijn maximaal 40 punten te behalen. De score ten aanzien voor dit criterium komt als volgt tot stand:

- op basis van de informatie uit het inschrijfbiljet en de exploitatieomzet (excl. BTW) wordt per inschrijving het absolute totaalbedrag voor de concessievergoeding bepaald aan de hand van de volgende formule:

$$\text{Totaalbedrag} = \text{absolute vergoeding D (in €)} + \text{absolute vergoeding F (in €)}$$

Waarbij:

D = Dedicated horecaruimtes

F = Facultatieve horecaruimtes

Absolute vergoeding D (€) = Concessievergoeding D (%) x prognose omzet D (€)

Absolute vergoeding F (€) = Concessievergoeding F (%) x prognose omzet F (€)

Concessievergoeding D wordt meegenomen conform de opgave in het inschrijfbiljet.

Concessievergoeding F wordt meegenomen conform de opgave in het inschrijfbiljet.

Prognose Omzet D wordt meegenomen conform de opgave in de exploitatieomzet (excl. BTW). Prognose omzet F wordt meegenomen conform de opgave in de exploitatieomzet (excl. BTW).

- de absolute totaalbedragen van alle inschrijvingen worden gerangschikt van klein naar groot;
- bepaling van de mediaan: de mediaan is het gemiddelde van de middelste drie getallen indien de 'absolute vergoeding' op volgorde van klein naar groot worden gezet. Bij een even aantal getallen wordt als mediaan het rekenkundig gemiddelde van de twee middelste getallen genomen. Indien er drie of minder inschrijvingen zijn, is de mediaan automatisch het rekenkundig gemiddelde van de inschrijvingen;
- vervolgens worden punten toegekend op basis van tabel 3 (zie volgende pagina):

Tabel 3

Mediaanscoretabel
criterium
concessievergoeding

Percentage vanaf de mediaan	Score
Vanaf 125% van de mediaan of meer	40
Vanaf 120% tot 125% van de mediaan	37
Vanaf 115% tot 120% van de mediaan	34
Vanaf 110% tot 115% van de mediaan	31
Vanaf 105% tot 110% van de mediaan	28
Vanaf 100% tot 115% van de mediaan	27
Mediaan	25
Vanaf 95% tot 100% van de mediaan	21
Vanaf 90% tot 95% van de mediaan	17
Vanaf 85% tot 90% van de mediaan	13
Vanaf 80% tot 85% van de mediaan	9
Minder dan 80% van de mediaan	5

Door gebruik te maken van de mediaanscoretabel worden eventuele 'extremen' eruit gefilterd voor een meer realistisch beeld.

Beoordeling Kwaliteit/ Businessplan

De beoordeling van de Kwaliteit/ het Businessplan vindt plaats op basis van de ingediende stukken (onderdeel 4 van de inschrijving "Businessplan", zie paragraaf 2.4.1.) en de toelichtende presentatie. Voor dit onderdeel kunnen maximaal 60 punten worden behaald, als volgt verdeeld:

Tabel 4

Puntenverdeling criterium
kwaliteit/ Businessplan

	Subcriterium	Aantal punten
1	Algemene visie op de conceptbrief (en benoemde horeca-concepten)	18
2	Visie op de verstrekte Concept Samenwerkingsovereenkomst	6
3	Toelichting toe te passen marketingmix	30
4	Visie op maatschappelijk verantwoord/ duurzaam ondernemen	6
	Totaalscore	60

De Gunningcommissie zal een gezamenlijke score bepalen per subcriterium op basis van tabel 5 (zie volgende pagina). De gemiddelde scores per subcriterium worden vervolgens opgeteld om tot een totaalscore te komen voor het criterium Kwaliteit/ Businessplan.

Tabel 5

Scoretabel
kwaliteit/Businessplan

Subcriterium		Scoreverdeling
1	Algemene visie op de conceptbrief (en benoemde horeca-concepten)	18 = zeer goed: visie sluit aan bij de conceptbrief en is in zijn geheel onderscheidend / spreekt aan 10 = goed: visie sluit aan bij de conceptbrief en is op onderdelen onderscheidend/ spreekt aan 5 = voldoende: visie sluit aan bij de conceptbrief 0 = onvoldoende: visie sluit niet aan bij de inhoud van de conceptbrief ofwel spreekt niet aan
2	Visie op de verstrekte Concept Samenwerkingsovereenkomst	6 = zeer goed: visie sluit aan bij de visie van de musea en is onderscheidend / spreekt aan 3 = goed: visie sluit aan bij de visie van de musea 0 = onvoldoende: visie sluit niet aan bij de visie van de musea ofwel spreekt niet aan.
3	Toelichting toe te passen marketingmix	Per onderdeel van de marketingmix (zes P's) kan als volgt gescoord worden: 5 = zeer goed: alle benoemde onderdelen worden toegelicht en de toelichting is in zijn geheel onderscheidend / spreekt aan 3 = goed: alle benoemde onderdelen worden toegelicht en de toelichting is op enkele onderdelen onderscheidend 1 = voldoende: alle benoemde onderdelen worden toegelicht 0 = onvoldoende: geen toelichting van de benoemde onderdelen in de Gunningleidraad, onvoldoende toelichting (enkele onderdelen ontbreken) In totaal maximaal (6x6=36 punten)
4	Visie op maatschappelijk verantwoord/ duurzaam ondernemen	6 = zeer goed: benoemde onderdelen worden toegelicht en de visie is als geheel onderscheidend / spreekt aan 3 = goed: benoemde onderdelen worden toegelicht en de visie is op enkele punten onderscheidend 1 = voldoende: de benoemde onderdelen in de Gunningleidraad worden toegelicht 0 = onvoldoende: geen of onvoldoende toelichting op de benoemde onderdelen (enkele onderdelen ontbreken)

2.5

GUNNINGVOORNEMEN

De aanbestedende dienst is te allen tijde vrij om van Gunning van de opdracht af te zien. Indien de aanbestedende dienst tot definitieve Gunning van de opdracht wil overgaan, zal zij haar Gunningvoornemen bekendmaken aan alle inschrijvers die geldig hebben ingeschreven. Indien een inschrijver zich niet met dit Gunningvoornemen kan verenigen, dient die betreffende inschrijver binnen vijftien kalenderdagen na dagtekening van het Gunningvoornemen een voorlopige voorziening aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter van de Rechtbank te 's-Hertogenbosch, bij gebreke waarvan een inschrijver niet ontvankelijk is in zijn bezwaren tegen de Gunning van de opdracht. Eventuele verzoeken om (nadere) motivering van het Gunningvoornemen schorten deze termijn niet op (zie ook paragraaf 2.7). Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.25.3 ARW 2005 wordt in geval van een kort geding de gestanddoeningstermijn van de inschrijvingen automatisch verlengd tot (tenminste) veertien dagen na dagtekening van het vonnis.

2.6 **TEGEMOETKOMING IN DE KOSTEN**

Inschrijvers komen niet voor tegemoetkoming in de gemaakte inschrijvingskosten in aanmerking. Ook in geval de aanbesteding moet worden onderbroken c.q. nader wordt vertraagd of beëindigd, is geen sprake van een tegemoetkoming in de inschrijvingskosten.

2.7 **INSTEMMING**

Door het doen van een inschrijving stemt een inschrijver onvoorwaardelijk in met alle eisen en voorwaarden die in de Gunningleidraad zijn opgenomen.

2.8 **GESCHILLEN**

Geschillen voortvloeiende uit of verband houdende met de aanbesteding dienen in eerste aanleg te worden voorgelegd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank te 's-Hertogenbosch. Geschillen dienen uiterlijk binnen vijftien kalenderdagen na dagtekening van het gunningvoornemen (zie ook paragraaf 2.5) aanhangig te worden gemaakt, op straffe van niet ontvankelijkheid, onverminderd eventueel eerder verval of verwerking van rechten.

Indien een inschrijver een geschil voortvloeiende uit of verband houdende met de aanbesteding aanhangig maakt, dient die inschrijver onverwijld een kopie van de dagvaarding aan de in paragraaf 2.1 genoemde contactpersonen te faxen, onverminderd overige verplichtingen op grond van (onder meer) het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.

2.9 **RESUMÉ PROCEDURE**

Onderstaand treft u de mijlpalen aan in het kader van de aanbestedingsprocedure.

Onderstaand treft u de beoogde planning voor de Gunningfase aan. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om deze planning - indien nodig - te wijzigen.

Tabel 6
Planning Gunningfase

Fase 2 – Gunningfase	startdatum tijdvak	(eind)datum tijdvak
Versturen Uitnodiging tot Inschrijving		24 januari 2012
Termijn voor het stellen van vragen	24 januari 2012	13 februari 2012
Beantwoording vragen / Nota van Inlichtingen		17 februari 2012
Dag van Inschrijving		1 maart 2012
Dag van Presentatie		8 maart 2012
Berichtgeving 'Voornemen tot Gunning'		9 maart 2012
Bezwaartermijn – Standstill periode	10 maart 2012	25 maart 2012
Nader definiëren Samenwerkingsovereenkomst	10 maart 2012	25 maart 2012
Definitieve Gunning / opdrachtverstrekking		26 maart 2012

De vermelde data in bovenstaande tabel dienen als indicatie en binden de aanbestedende dienst derhalve niet. Aan deze planning kunnen door inschrijvers geen rechten worden ontleend. De aanbestedende dienst kan de planning eenzijdig wijzigen.

HOOFDSTUK

3

Bijlagen

BIJLAGE 1

Inschrijfbiljet Horecaconcessie Museumkwartier 's-Hertogenbosch

De hierna te noemen inschrijver:

_____ ¹

gevestigd te: _____ ²

met Kamer van Koophandel nummer: _____

verklaart zich door ondertekening dezes bereid tot de uitvoering van:

de werkzaamheden/ dienstverlening behorende bij de Horecaconcessie Museumkwartier 's-Hertogenbosch volgens de documenten ten behoeve van de inschrijving, zoals omschreven in bijlage 2 van de Gunningleidraad 075993010:A inclusief de Nota van Inlichtingen, Aanvullingen & Wijzigingen voor een concessievergoeding, loon- en prijsstijgingsrisico's inbegrepen, van:

Concessievergoeding dedicated horecaruimtes =

_____ % ³ (percentage invullen) van de omzet behorende bij de dedicated horecaruimtes

(zegge: _____ procent) ⁴

Concessievergoeding facultatieve horecaruimtes =

_____ % ³ (percentage invullen) van de omzet behorende bij de facultatieve horecaruimtes

(zegge: _____ procent) ⁴

De inschrijver,

_____ (handtekening)

Getekend door: _____ (naam tekenbevoegd persoon)

_____ (datum)

¹ De statutaire naam van de rechtspersoon.

² De vestigingsplaats van de rechtspersoon, met volledig adres en zo nodig vermelding van de provincie en het land.

³ Getal in cijfers.

⁴ Getal in letters.

Model K-verklaring bestuurder omtrent rechtmatigheid inschrijving (Conform ARW 2005)

Aanbesteding Horecaconcessie Museumkwartier 's-Hertogenbosch

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: _____ (datum) te _____ (plaats)

door: _____ (naam en voorletters)

functie ⁵: _____ (naam bedrijf)

die: _____ (naam bedrijf)

ter zake van deze inschrijving rechtsgeldig vertegenwoordigt.

_____ (handtekening)

⁵ **Let op!** Deze verklaring moet worden ondertekend door het 'hoogste' vertegenwoordigingsbevoegde orgaan van uw bedrijf. In het geval van een besloten of een naamloze vennootschap is dit een statutair bestuurder. Wanneer deze verklaring niet wordt ondertekend door de daartoe bevoegde persoon, leidt dit tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure.

BIJLAGE 2

Bescheiden ten behoeve van de inschrijving

De volgende bescheiden zijn in de aanbestedingsprocedure ten behoeve van de inschrijving verstrekt door de aanbestedende dienst aan de inschrijvers en maken integraal onderdeel uit van de onderhavige aanbestedingsprocedure:

- Selectieleidraad Horecaconcessie met kenmerk 075922027:A d.d. 2 december 2011 met bijlagen:
 - Aanbesteding Horeca Museumcomplex (Bierman Henket Architecten) d.d. 8 november 2011;
 - Conceptbrief Museumkwartier 's-Hertogenbosch (Vijverborgh) d.d. 30 november 2011;
 - Nota van Inlichtingen Selectiefase d.d. 6 januari 2012.
- Gunningleidraad Horecaconcessie met kenmerk 075993010:A d.d. 24 januari 2012 met bijlagen:
 - Concept SOK Museumkwartier definitief d.d. 23 januari 2012;
 - Onderhuurovereenkomst Horecaconcessie definitief d.d. 23 januari 2012;
 - Aanbesteding Horeca Bierman Henket d.d. 16 januari 2012;
 - Moodboards Horeca Bierman Henket d.d. 16 januari 2012;
 - Bijkomende Leveringen & Diensten Horeca d.d. 23 januari 2012.

Indien tijdens de procedure een Nota van Inlichtingen, Aanvullingen & Wijzigingen wordt verstrekt door de aanbestedende dienst, dan moet deze als zodanig in de inschrijving zijn verwerkt.

BIJLAGE 3 **Format exploitatieomzet**

Exploitatie begroting		
Omzet (excl. BTW)		%
Dedicated omzet	€ -	
Facultatieve omzet	€ -	
Totaal	€ -	100,0%
Inkoop		
Restaurant	€ -	
Banqueting	€ -	
Totaal	€ -	
Personeelskosten	€ -	
Algemene kosten	€ -	
Verkoop & Promotie	€ -	
Huur	€ -	
Overige huisvestingskosten	€ -	
Afschrijvingen	€ -	
Rente	€ -	
Exploitatieresultaat	€ -	
NB: Opbouw van opbrengsten en kosten nader specificeren en als bijlage toevoegen svp		
Uitgangspunten		
Openingsdagen		
Aantal bezoekers musea		
Aantal bezoekers horeca (musea)		
Aantal bezoekers horeca (extern)		
Participatiegraad		
Gemiddelde besteding restaurant		
Investeringsbedrag		
Afschrijvingstermijn		

De inschrijver,

_____ (handtekening)

Getekend door: _____ (naam tekenbevoegd persoon)

_____ (datum)

Onderhuurovereenkomst

'De Griffie'
Waterstraat 16,
5211 JD 's-Hertogenbosch

Voor meer informatie over dit huurcontract kunt u contact opnemen met:

DTZ Zadelhoff v.o.f.

J.C. van Vooren MRICS RT

073 6 132 424

jvooren@dtz.nl

Jvo/Npi/S9455

Kerngegevens onderhuurovereenkomst

- **Hoofdverhuurder** : Provincie Noord-Brabant
- **Onderverhuurder** : Stichting Beheer Museumkwartier 's-Hertogenbosch i.o.
- **Huurder** : x
- **Object/gehuurde** : 'De Griffie', Waterstraat 16, 5211 JD 's-Hertogenbosch, gedeeltelijk, Horeca
- **Huuringangsdatum** : eerste dag van de maand van de formele opening van het Museumkwartier
- **Huurtermijn** : 5 jaar
- **Verlenging** : aansluitende periode(n) van telkens 5 jaar
- **Opzegtermijn** : ja van tenminste één jaar
- **Markthuurprijsherziening** : ja
- **Aanvangshuurprijs** : EUR 54.398,00 (prijspeil 1 december 2011)
- **BTW over huurprijs** : ja
- **Servicekosten** : EUR 100,- per m² per jaar en EUR 60, per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met BTW (prijspeil 1 december 2011)
- **Betaaltermijn** : met drie maanden vooruit
- **Eerste huurbetaling** : eerste dag van de maand van de formele opening van het Museumkwartier
- **Bankgarantie** : ja

- **Indexering** : ja, jaarlijks, voor het eerst op 1 januari van het jaar volgend op het jaar van de formele opening van het Museumkwartier, op basis van het “CPI-Alle Huishoudens”(2006 = 100)
- **Beheerder** : onderverhuurder
- **Bijzondere bepalingen** : zie artikel 9 en in het bijzonder Samenwerkingsovereenkomst

HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 290 BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 15 augustus 2008 vastgesteld en op 25 augustus 2008 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 68/2008.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Ondergetekenden

Stichting Beheer Museumkwartier 's-Hertogenbosch i.o.
gevestigd/wonende te **x, xxxx XX 's-Hertogenbosch,**

hierna te noemen '**onderverhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer **x**, kopie van een recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel is aan deze huurovereenkomst gehecht

omzetbelastingnummer **NL[*****]B[**]**.

vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw x**, kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze huurovereenkomst gehecht.

EN

x

gevestigd/wonende te **X x, xxxx XX X,**

hierna te noemen '**onderhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer **x**, kopie van een recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel is aan deze huurovereenkomst gehecht

omzetbelastingnummer **NL[*****]B[**]**.

vertegenwoordigd door , kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze huurovereenkomst gehecht.

Paraaf onderverhuurder:

Paraaf onderhuurder:

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1** **Onderverhuurder** verhuurt aan **onderhuurder** en **onderhuurder** huurt van **onderverhuurder** de bedrijfsruimte **groot circa 537,3 m² v.v.o. horecaruimte, alsmede het (mede)gebruik door onderhuurder van gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, die bij aanvang van de huur aanwezig zijn in het gebouw/complex waarin het gehuurde zich bevindt**, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen: **'De Griffie', Waterstraat 16, 5211 JD 's-Hertogenbosch, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie H, nummer 5862 en nummer 5964 gedeeltelijk, alsmede 1 parkeerplaats in de parkeergarage gelegen aan het Beurdse Pleintje**, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.
- 1.2** Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 8 of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.
- 1.3** Het gehuurde zal door of vanwege **onderhuurder** uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **horecaruimte en parkeerplaats, conform het door onderverhuurder, het Noordbrabantsmuseum en het Stedelijk Museum beoogde horecaconcept en de daarbij vereiste samenwerkingsvorm als opgenomen in de bijlagen**.
- 1.4** Het is **onderhuurder** niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van **onderverhuurder** een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.3.
- 1.5** De hoogst toelaatbare belasting van de vloer(en) van het gehuurde bedraagt **5 kN/m²**.

Voorwaarden

- 2.1** Van deze overeenkomst maken deel uit de **'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE** en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW ', gedeponeerd bij de

Paraaf onderverhuurder:

Paraaf onderhuurder:

griffie van de rechtbank te Den Haag op 20 augustus 2008 en aldaar ingeschreven onder nummer 67/2008, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. **Onderhuurder** en **onderverhuurder** hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen. **Daar waar in de algemene bepalingen wordt gerefereerd aan 'verhuurder' en 'huurder' dienen partijen dit te interpreteren als respectievelijk 'onderverhuurder' en 'onderhuurder'.**

- 2.2** De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van **vijf** jaar, ingaande op **de eerste dag van de maand van de formele opening van het Museumkwartier** en lopende tot en met **de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand van de formele opening van het Museumkwartier plus vijf jaar**.
- 3.2** Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging tegen het einde van de in 3.1 genoemde (eerste) periode, wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende (tweede) periode van **vijf** jaar, derhalve van **de eerste dag van de maand van de formele opening van het Museumkwartier plus vijf jaar** tot en met **de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand van de formele opening van het Museumkwartier plus tien jaar**.
- 3.3** Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging tegen het einde van de in 3.2 genoemde (tweede) periode, wordt deze overeenkomst voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **vijf** jaar.
- 3.4** Beëindiging van deze overeenkomst door opzegging vindt plaats door **onderhuurder** aan **onderverhuurder** of door **onderverhuurder** aan **onderhuurder** tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar, ~~waarbij onderverhuurder de wettelijke opzeggingsgronden in acht dient te nemen.~~
- 3.5** Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Paraaf onderverhuurder:

Paraaf onderhuurder:

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **EUR 54.398,00** zegge: **vierenvijftigduizenddriehonderdachtennegentig euro**.
- 4.2** Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.
- 4.3** ~~Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45 van de staatssecretaris van Financiën, zijnde een Besluit van 24 maart 1999, nr. VB-99/571 (een volledige herdruk van het Besluit van 10 april 1996, nr. VB-96) en de overgangsregeling in verband met de herdruk van Mededeling 45, zijnde een Besluit van 24 maart 1999 nr. 99/586, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.~~
- 4.4** Het boekjaar van huurder loopt van **januari** tot en met **december**.
- 4.5** Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per **1 januari** voor het eerst met ingang van **1 januari van het jaar volgend op het jaar van de formele opening van het Museumkwartier** aangepast in overeenstemming met artikel 20.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikel 20.2 tot en met 20.10 van de algemene bepalingen.
- 4.6** De vergoeding die **onderhuurder** verschuldigd is voor door of vanwege **onderverhuurder** te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met 21.1 tot en met 21.11 algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7.1** De betalingsverplichting van **onderhuurder** bestaat uit:
- de huurprijs;
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
 - de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
- 4.7.2** **Onderhuurder** is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als

dat het geval is, komen de in 22.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 22.1 sub a algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ~~...%~~ van de actuele huurprijs. **alsdan nader tussen partijen overeengekomen.**

4.8	Per betaalperiode van drie kalendermaand(en) bedraagt bij de aanvang van de huurovereenkomst:	EUR
	• De huurprijs	13.599,50
	• Het voorschot op de servicekosten	13.447,50
	Totaal	27.047,00

zegge: **zevenentwintigduizendzevenenveertig euro** te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 22.1 algemene bepalingen.

- 4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van **onderhuurder** betrekking op de periode van **de eerste dag van de maand van de formele opening van het Museumkwartier** tot en met **de laatste dag van de maand drie maanden na de maand van de formele opening van het Museumkwartier** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **EUR 27.047,00**, te vermeerderen met omzetbelasting. **Onderhuurder** zal dit bedrag voldoen vóór of op **de eerste dag van de maand van de formele opening van het Museumkwartier**.
- 4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door **onderhuurder** aan **onderverhuurder** 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.

Levering van zaken en diensten

- 5.** Door of vanwege **eigenaar** wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
- **diensten en leveringen conform meest recente 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', waarvan de basislijst is opgenomen als bijlage bij deze huurovereenkomst.**

Paraaf onderverhuurder:

Paraaf onderhuurder:

Als door of vanwege onderverhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

- diensten en leveringen conform meest recente 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', waarvan de basislijst is opgenomen als bijlage bij deze huurovereenkomst.

Bankgarantie

6. Het in 27.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie is vastgesteld op **EUR 32.168,08**, zegge: **tweeëndertigduizendhonderdachtenzestig euro en acht eurocent, zijnde drie kalendermaanden huur en servicekosten inclusief de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoelt in 22.1 algemene bepalingen.**

Beheerder

- 7.1 Totdat **onderverhuurder** anders meedeelt, treedt als beheerder op **onderverhuurder**.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient **onderhuurder** zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Casco Plus

8. In aanvulling op de huur als casco behoort tot het gehuurde:
- conform bijlage opleverstatus behorende bij de gunningleidraad.

Bijzondere Bepalingen

Bijlagen bij huurovereenkomst

- 9.1 Middels de ondertekening van de huurovereenkomst verklaren onderverhuurder en onderhuurder kennis genomen te hebben van de inhoud van de bijlagen behorende bij deze huurovereenkomst. De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van de onderhuurovereenkomst en worden hierbij van toepassing verklaard.

Paraaf onderverhuurder:

Paraaf onderhuurder:

Energiecertificaat

- 9.2 Onderverhuurder zal bij ondertekening van deze huurovereenkomst een geldig Energieprestatiecertificaat met betrekking tot het gehuurde afgeven aan onderhuurder. Dit Energieprestatiecertificaat dient te zijn opgesteld conform de Europese richtlijn Energieprestatie van gebouwen (2002/91/EG) en mag niet ouder zijn dan 10 (tien) jaar.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

- 9.3 In afwijking op hetgeen bepaald in artikel 9.7 van de algemene bepalingen worden de openingstijden voor het publiek bepaald in overleg tussen onderverhuurder en onderhuurder. Een indicatie hiervan is opgenomen in de gunningleidraad.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspectie en keuringen

- 9.4 Het bepaalde in artikel 14.1 t/m 14.4 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijken van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Veranderingen en toevoeging door huurder

- 9.5 Het bepaalde in artikel 15.1 t/m 15.13 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijken van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Onderhoud en renovatie door verhuurder

- 9.6 Het bepaalde in artikel 16.1 t/m 16.8 van de algemene bepalingen is slechts van toepassing voor zover deze niet afwijken van de bepalingen als opgenomen in de meest recente versie van de 'Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten', 'Taakbeschrijving bewaking en beveiliging', 'Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders', 'Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie'', 'Overeenkomst facilitair Management' en 'Taakbeschrijving facilitaire dienst', waarvan de basisversies als bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Huurders Belangen Vereniging

- 9.7 Middels de ondertekening van de huurovereenkomst verklaart onderhuurder zich aan te sluiten bij de Stichting Huurdersbelangen.

Paraaf onderverhuurder:

Paraaf onderhuurder:

Bijzondere bepalingen voortvloeiend uit de Samenwerkingsovereenkomst horeca en banqueting voorzieningen

- 9.8** Onderhuurder, het Noordbrabantsmuseum en het Stedelijk Museum zijn een Samenwerkingsovereenkomst aangegaan ten aanzien van de realisatie en exploitatie van de horeca en banqueting voorzieningen in het Museumkwartier. De onderverhuurder is bekend met deze Samenwerkingsovereenkomst en zal in haar hoedanigheid als onderverhuurder voor zover mogelijk en op redelijke gronden haar medewerking verlenen opdat de partijen als genoemd in de Samenwerkingsovereenkomst hun gezamenlijk gestelde doelen kunnen bewerkstelligen.
- 9.9** Onderhuurder wordt geacht op grond van de Samenwerkingsovereenkomst, onder voorwaarden als daarin genoemd, haar ruimtes (tijdelijk) ter beschikking te stellen voor activiteiten geïnitieerd door het Noordbrabantsmuseum en het Stedelijk Museum.
- 9.10** In afwijking op artikel 12.1 van de algemene bepalingen is het onderhuurder toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk tijdelijk in gebruik af te staan indien dit gebruik voortvloeit uit de Samenwerkingsovereenkomst tussen onderhuurder, het Noordbrabantsmuseum en het Stedelijk Museum.
- 9.11** In afwijking op de standaardbepalingen van artikel 3.3 wordt de inachtneming van de wettelijke opzeggingsgronden door onderverhuurder niet van toepassing verklaard. De artikelen 7:294 tot en met artikel 7:299 BW zijn niet van toepassing op de onderhavige onderhuurovereenkomst.
- 9.12** Ontbinding van de Samenwerkingsovereenkomst leidt tot automatische ontbinding van de onderhuurovereenkomst.
- 9.13** Aanpassing van de Samenwerkingsovereenkomst kan leiden tot aanpassing van de onderhuurovereenkomst.
- 9.14** Middels de ondertekening van deze onderhuurovereenkomst verklaart onderhuurder zich er van bewust te zijn dat uit de onderhavige onderhuurovereenkomst en de bij deze onderhuurovereenkomst behorende Samenwerkingsovereenkomst, verplichtingen voortvloeien die de rechtspositie van onderhuurder beperken. In het bijzonder dient hierbij gedacht te worden aan de duur, verlenging en opzeggingsgronden betreffende de onderhuurovereenkomst en de Samenwerkingsovereenkomst en de onderlinge koppeling.

9.15 Deze onderhuurovereenkomst wordt conform artikel 7:291 lid 2 BW ter goedkeuring aan de rechter voorgelegd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drievoud**.

Plaats **'s-Hertogenbosch**, datum **x x 2012**

Onderverhuurder:
Stichting Beheer Museumkwartier
's-Hertogenbosch i.o.
namens deze,
de heer/mevrouw

(handtekening **onderverhuurder**)

Plaats **'s-Hertogenbosch**, datum **x x 2012**

Onderhuurder:
x
namens deze,
de heer/mevrouw

(handtekening **onderhuurder**)

Bijlagen:

- algemene bepalingen;
- tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte;
- proces-verbaal van oplevering;
- bankgarantie;
- **goedkeuring onderverhuur eigenaar;**
- **huurovereenkomst verhuurder-onderverhuurder**
- **recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel van zowel onderverhuurder als onderhuurder;**
- **kopie geldig legitimatiebewijs van de bevoegde persoon van zowel onderverhuurder als onderhuurder;**
- **energiecertificaat;**
- **Demarcatielijst bijkomende leveringen en diensten;**
- **Taakbeschrijving bewaking en beveiliging ten behoeve van onderhuurders 'De Griffie';**
- **Samenwerkingsovereenkomst onderhuurders;**
- **Huishoudelijk reglement gebouwgebruikers 'De Griffie';**
- **Overeenkomst facilitair Management inzake service- en exploitatie dienstverlening 'De Griffie';**
- **Taakbeschrijving facilitaire servicedienst ten behoeve van onderhuurders 'De Griffie';**

Paraaf onderverhuurder:

Paraaf onderhuurder:

- **Samenwerkingsovereenkomst Horecaconcessie.**

Afzonderlijke handtekeningen van **onderhuurders** voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en ander bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening **onderhuurder(s)**

CONCEPT SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

- 1a. Het Noordbrabants Museum, gevestigd aan de [...], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [...], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [...], hierna te noemen: "NbM";
 - 1b. Het Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch, gevestigd aan de [...], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [...], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [...], hierna te noemen: "SM's";
- en
2. [...], gevestigd aan de [...] te [...], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [...], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [...], hierna te noemen: de "Horecapartner";

In aanmerking nemende dat:

- A. NbM, SM's en de horecapartner willen samenwerken om te komen tot een optimale exploitatie van de horeca en banqueting in Het Museumkwartier en zullen daarbij:
 1. De horeca en banqueting potentie van het Museumkwartier professioneel en duurzaam "vermarkten";
 2. De gezamenlijke als ook de individuele identiteit van de horecapartner, SM's en NbM aangaande horeca activiteiten versterken.
- B. NbM en SM's stellen de horecaondernemer ruimtes beschikbaar (de zogenaamde facultatieve ruimtes, zie conceptbrief) ten behoeve van horeca-activiteiten binnen de afgesproken financiële en museale kaders, mogelijkheden en beperkingen.
- C. De horecaondernemer stelt het NbM en SM's ruimtes beschikbaar (de zogenoemde dedicated horecaruimtes, zie conceptbrief) ten behoeve van museale of aanverwante activiteiten binnen de afgesproken financiële en horeca kaders, mogelijkheden en beperkingen.
- D. De gezamenlijke doelen worden gerealiseerd zonder daarbij de museale belangen te schaden en/of in diskrediet te brengen
- E. De horecapartner onder meer zorg draagt voor de investeringen in de benodigde horeca-inventaris, de uitwerking van de beoogde horeca-concepten, de inkoop van food & beverage, het ter beschikking stellen en aansturen van goed gekwalificeerde medewerkers ten behoeve van de exploitatie en het financieel en administratief management van de exploitatie.
- F. NbM en SM's onder meer zorg dragen voor de beschikbaarstelling van de facultatieve horeca locaties, beveiliging, schoonmaak en gebouwmanagement met betrekking tot de facultatieve ruimtes. Een gedetailleerde omschrijving van voorwaarden waaronder de facultatieve ruimtes mogen worden gebruikt is bij de Nota van Inlichtingen verstrekt.
- G. De Horecapartner zal haar ruimtes tevens ter beschikking stellen voor activiteiten. Voorwaarden hiervoor zijn tevens opgenomen in de bijlage (na gunning worden documenten opgemaakt door Horecapartner)

ZIJN HET NAVOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 - Definities

Horeca exploitatie	De totale horecaexploitatie in Het Museumkwartier, van zowel de dedicated als de facultatieve ruimtes.
Businessplan	Totaal horeca-ondernemingsplan, waarin opgenomen het exploitatieplan en het marketing & sales plan
Stichting Beheer Museumkwartier i.o	De Stichting, welke als verhuurder van ruimtes in Het Museumkwartier optreedt
Het Museumkwartier:	Het geografisch gebied, waarin de twee musea en de horeca gelegen is. Niet zijnde een afzonderlijk rechtspersoon.
Horeca locaties:	De locaties in het Museumkwartier zijn omschreven in de conceptbrief van 30-11-2011 met ref. nr. 113977 en zijn te verdelen in de te huren (dedicated) horeca ruimtes en de facultatieve ruimtes.
Horecapartner:	[...];
Programmering	De planning van evenementen en horeca-activiteiten in de Horecalocaties.
Overeenkomst:	Deze samenwerkingsovereenkomst;
Dedicated en facultatieve ruimtes	Ruimtes binnen het Museumkwartier die beschikbaar zijn voor horeca activiteiten (permanent of tijdelijk). Conform situatie tekening in de conceptbrief.

Artikel 2 - Doel van deze Overeenkomst, fasering en planning

- 2.1 Partijen verplichten zich jegens elkaar om, gedurende de looptijd van deze overeenkomst, met elkaar samen te werken op de wijze zoals voorzien in deze overeenkomst, ten behoeve van het tot stand brengen en in stand houden van optimale horeca en banqueting voorzieningen in het Museumkwartier. Daarbij hebben Partijen het oogmerk om met de betreffende horeca voorzieningen een kwalitatief hoogwaardige bijdrage te leveren aan de dienstverlening en ervaringen die zowel de museumbezoekers van NbM en SM's, als wel de externe gasten bij feesten en evenementen ondervinden, en vanuit de horeca exploitatie een positief financieel resultaat te genereren voor zowel de horecapartner als ook NbM en SM's.
- 2.2 Bij het realiseren van de in artikel 2.1 genoemde doelstellingen zullen Partijen onder meer de navolgende uitgangspunten in acht nemen:

- De horeca-activiteiten dienen op een positieve wijze bij te dragen aan een sterke merk-identiteit van NbM en SM's;
- Het gezamenlijk realiseren van een goede naamsbekendheid van het Museumkwartier, waarbij zowel de collectieve doelen alsook de individuele identiteit van de Partijen benadrukt dient te worden.
- De commerciële belangen van de horeca exploitatie zijn aanvullend op de museale belangen en mogen de museale belangen in geen geval schaden;
- Partijen beogen een optimaal financieel resultaat met de horeca exploitatie;
- Partijen zullen bij hun keuzes en handelen, in het kader van de onderhavige overeenkomst, aspecten van duurzaamheid en het streven naar kwalitatief hoogwaardige horeca-activiteiten in acht nemen;
- De horeca-locatie en de horeca-activiteiten dienen een bij NbM en SM's passende uitstraling te hebben;

2.3 De banqueting activiteiten op de museum locaties zullen door Partijen worden geregistreerd in een gezamenlijke "Projectadministratie", welke op een nog nader uit te werken wijze zal worden gevoerd door de Horecapartner.

2.4 De samenwerking tussen Partijen ingevolge deze overeenkomst omvat een realisatiefase en een exploitatiefase. In de realisatiefase werken Partijen in gezamenlijk overleg het horecaconcept en de plannen voor de inrichting van de horeca locatie en het horeca aspect van de facultatieve ruimtes uit. In de exploitatiefase nemen Partijen de horeca-exploitaties daadwerkelijk ter hand en optimaliseren deze bij voortduring. De Realisatiefase vangt aan met ingang van de ondertekening van deze Overeenkomst en eindigt met ingang van het moment waarop NbM en SM's haar deuren voor het publiek opent. Daarna start de exploitatiefase.

2.5 Partijen onderkennen dat de planning slechts indicatief is en dat daaraan door de Horecapartner, NbM en SM's geen rechten kunnen worden ontleend.

Artikel 3 - Taken en verantwoordelijkheden van Partijen gedurende de Realisatiefase en de Exploitatiefase

Realisatiefase

3.1 NbM en SM's geven aan de Horecapartner inzage in hun tentoonstellingsprogrammering. Doelstelling is om te komen tot een gezamenlijke programmering van alle horeca gerelateerde activiteiten.

3.2 In de Realisatiefase zal de Horecapartner in goed overleg met NbM en SM's, op basis van het gepresenteerde businessplan ten behoeve van de beoogde dedicated en facultatieve horeca, de navolgende plannen en documenten (doen) opstellen:

a. De verdere uitwerking van de conceptbrief, waarin onder andere opgenomen:

1. Het assortiment van dranken en voedsel dat zal worden aangeboden, inclusief prijzen van alle "horeca "

2. Een omschrijving van het service niveau en gastheerschap van alle “horeca” (inclusief aankleding van de medewerkers)
 3. Het beleid op het gebied van duurzaamheid en sociaal ondernemerschap, inclusief logistieke afhandeling van bevoorrading en de afvoer van afval.
- b. Een, in onderling overleg tussen horecapartner, NbM en SM's vastgesteld, inrichtingsplan voor de horeca locaties (omvattende meubilair, uitgiftepunten, benodigde (horeca) apparatuur en aansluitingen, signing, verlichting, overige inrichtingselementen).
1. Voorafgaand aan de realisatiefase zal de architect, in aanvulling op het moodboard van Bierman, in een gesprek met de Horecapartner een aanwijzing verzorgen aangaande de inrichtingsstijl van de losse inrichting. De inrichting zal moeten passen bij de stijl van het monumentale gebouw. In deze aanwijzing zullen de exploitatiebelangen van de horecapartner worden meegenomen.
 2. Voor de signing en bewegwijzering zullen partijen zich houden aan de reeds gemaakte afspraken.
- c. Een aangescherpt businessplan op basis van de gezamenlijke programmering voor de totale horeca, waarin opgenomen de marketing & sales aanpak, een financieel exploitatieoverzicht, waarin kosten en opbrengsten van de genoemde horeca-exploitaties en banqueting activiteiten op hoofdlijnen zijn opgenomen, inclusief een meerjarenbegroting;
- 3.3 In de realisatiefase zullen NbM en SM's en de horecapartner overleg voeren om te komen tot een zo optimale mogelijke inrichting van de facultatieve ruimtes, daar waar het de horeca aspecten betreft.
- 3.4 De plannen en documenten als opgesomd in artikel 3.2 dienen binnen uiterlijk 2 maanden na ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst door de Horecapartner te worden opgesteld c.q. tot stand gebracht. Hiertoe zal tussen Partijen regelmatig overleg plaatsvinden, op de wijze als voorzien in artikel 5. In het overleg tussen Partijen zullen de conceptplannen en conceptdocumenten c.q. onderdelen daarvan steeds door NbM en SM's worden getoetst en zo nodig van commentaar worden voorzien. Zodra de concepten en documenten door de Horecapartner in finale vorm zijn opgesteld, worden deze schriftelijk ter goedkeuring voorgelegd aan NbM en SM's.
- 3.5 NbM en SM's zullen vervolgens binnen één maand na ontvangst van de voorgelegde plannen en documenten, die betrekking hebben op de facultatieve horeca, schriftelijk laten weten of daaraan goedkeuring wordt gehecht. Daarbij zullen NbM en SM's de horeca toetsen aan de uitgangspunten van deze Overeenkomst, de aanbieding van de Horecapartner en overige redelijke belangen van het Museumkwartier, waaronder museale belangen. Indien en voor zover de plannen en/of documenten worden afgekeurd, zal zulks gemotiveerd schriftelijk gebeuren, en heeft de Horecapartner vervolgens de gelegenheid om binnen één maand nadien de betreffende plannen en/of documenten dienovereenkomstig te verbeteren of aan te passen, waarna de onderhavige procedure wederom wordt doorlopen. Mocht ook in tweede instantie niet tot goedkeuring van de betreffende plannen en/of documenten kunnen worden gekomen, dan heeft Museumkwartier het recht om, eventueel met behulp van extern advies, bindend vast te stellen op welke wijze de betreffende plannen of documenten definitief worden opgesteld (zulks met het oog op de voortgang), onverminderd het recht van beide Partijen om de betreffende situatie als een geschil aan te merken dat overeenkomstig artikel 12 moet worden beslecht.

- 3.6 Hangende de eventuele geschillenbeslechting zal deze Overeenkomst door Partijen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen en documenten zoals door het NbM en het SM's goedgekeurd en zo nodig op voormelde wijze bindend vastgesteld.

Exploitatiefase

- 3.7 In de Exploitatiefase zullen Partijen in nauwe samenwerking met de marketing en promotie van de horeca-activiteiten (doen) verzorgen. Waar mogelijk en/of aanvullend zal dit gebeuren in combinatie met museale evenementen en/of tentoonstellingen.

Artikel 4 - Duur en einde van de (samenwerkings)Overeenkomst, evaluaties

- 4.1 Deze Overeenkomst is aangegaan voor de duur van vijf jaar, ingaande op de eerste dag van de maand van de formele opening van het Museumkwartier en lopende tot en met de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand van de formele opening van het Museumkwartier plus vijf jaar en loopt parallel met de huurovereenkomst.
- 4.2 Behoudens beëindiging van de bovengenoemde huurovereenkomst door opzegging tegen het einde van de in 4.1 genoemde (eerste) periode, waarbij de (samenwerkings) Overeenkomst automatisch ook wordt beëindigd, wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende (tweede) periode van vijf jaar, derhalve van de eerste dag van de maand van de formele opening van het Museumkwartier plus vijf jaar tot en met de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand van de formele opening van het Museumkwartier plus tien jaar.
- 4.3 Tenminste twee maal per jaar zullen Partijen hun samenwerking grondig evalueren. Daarbij komen in ieder geval de kwaliteit van de horecadienstverlening en museale activiteiten, de algemene klanttevredenheid op basis van een gastenenquête, de nakoming van verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, de naleving van het Exploitatieplan, de behaalde financiële resultaten en de geprognosticeerde resultaten aan de orde. Alle voorgenoemde onderdelen zullen worden verwoord in een door Partijen op te stellen Service Level Agreement (SLA). Afspraken gericht op verbetering en optimalisering zullen tevens worden opgenomen in de SLA. Aanpassingen in de (samenwerkings)Overeenkomst (en bijbehorende documenten) kunnen tevens leiden tot aanpassingen in de huurovereenkomst.
- 4.4 Uiterlijk één jaar vóór het einde van deze Overeenkomst treden Partijen met elkaar in overleg over de vraag of, en zo ja, onder welke condities, Partijen eventueel een verlenging van deze Overeenkomst wensen overeen te komen. In beginsel zal een eventuele verlenging van deze Overeenkomst wederom voor een periode van 5 jaar worden aangegaan.
- 4.5 In geval sprake is van een structurele en ernstige tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst c.q. van de gezamenlijk door Partijen geformuleerde doelstellingen, dan is de daardoor benadeelde Partij gerechtigd om met inachtneming van een termijn van 6 maanden deze Overeenkomst op te zeggen. Deze tussentijdse opzegmogelijkheid laat onverlet het recht van NbM en SM's om deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien de aard of ernst van de tekortkoming tijdens de Horecapartner zulks zou rechtvaardigen (bijvoorbeeld in geval van frauduleus handelen of aperte benadeling van de museale belangen van het Museumkwartier). In geval van tussentijdse beëindiging op grond van dit artikel heeft de Horecapartner geen recht op vergoeding van enige schade of kosten, hoe ook genaamd.
- 4.6 Voorts is ieder der Partijen gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen indien:

- a. Een der Partijen in staat van faillissement is verklaard, aan haar surseance van betaling is verleend of zij anderszins het vrije beheer of de vrije beschikking over haar vermogen heeft verloren, een en ander ongeacht of die toestand onherroepelijk is;
- b. Een der Partijen buiten faillissement of surseance haar schuldeisers een akkoord heeft aangeboden;
- c. Een der Partijen is opgehouden te bestaan of is ontbonden.
- d. De horecaverunning van de horecaondernemer onherroepelijk is ingetrokken of ik komen te vervallen.

Artikel 5 - Organisatie en besluitvorming

- 5.1 NbM en SM's enerzijds en Horecapartner anderzijds zullen één keer per maand, of zoveel vaker of minder vaak dan nodig is, met elkaar overleggen over de algemene gang van zaken binnen de horeca-exploitaties, de resultaatsontwikkeling van de samenwerking en overige operationele aangelegenheden aangaande de horeca-exploitaties. Hiertoe zullen vanuit NbM, SM's en de horecapartner elk één manager/contactpersoon worden aangewezen. Als zodanig zijn bij ondertekening van deze Overeenkomst aangewezen:

Namens het NbM [..];

Namens het SM's [..];

Namens de Horecapartner: [...].

- 5.2 De in artikel 5.1 bedoelde managers/contactpersonen zijn bevoegd om gezamenlijk besluiten te nemen over alle operationele aangelegenheden met betrekking tot de horeca-exploitaties, op basis van consensus. In geval geen consensus kan worden bereikt, zal het betreffende beslispuunt ter besluitvorming worden voorgelegd aan de statutaire directie van NbM, SM's en de Horecapartner. De bevoegdheid van de statutaire directies laat onverlet om het betreffende beslispuunt als een geschil aan te merken en overeenkomstig artikel 12 (in andere zin) te doen beslechten.

Artikel 6 – Project administratie, exploitatieresultaat, vergoedingen en wijze van betaling aangaande de facultatieve ruimtes

- 6.1 Ten behoeve van de samenwerking uit hoofde van deze Overeenkomst zal de horecapartner een afzonderlijke financiële administratie opzetten, waarin de (toegerekende c.q. doorbelaste) kosten en opbrengsten van de onderhavige horeca-exploitatie en banqueting activiteiten in de facultatieve ruimtes worden opgenomen.
- 6.2 De verrekening van kosten en opbrengsten dient nog nader gedefinieerd te worden. Onderwerpen hierbij zijn: de zaalhuur, opbrengsten F&B, kosten beveiliging e.d
- 6.3 De kosten die NbM, SM's en de Horecapartner maken in verband met de exploitatie van de horeca locaties uit hoofde van deze Overeenkomst, zullen zij maandelijks middels facturen of andere schriftelijke stukken indienen ten behoeve van de projectadministratie.
- 6.4 De projectadministratie zal door de Horecapartner worden gevoerd. NbM en SM's hebben het recht de administratie te (doen) inspecteren en controleren tijdens kantooruren, mits zulks tevoren bij de Horecapartner is aangekondigd.

- 6.5 Partijen zullen gezamenlijk een accountant aanwijzen en bekostigen ten behoeve van controle en vaststelling van definitieve financiële resultaten.

Artikel 7 - Specifieke exploitatie afspraken

- 7.1 De Horecapartner zal ervoor zorg dragen dat het bezoekersrestaurant gedurende de openingstijden van het museum de overeengekomen horecadiensten zullen aanbieden, met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst. Daarbij zal het assortiment worden aangeboden, zoals dat door het NbM en het SM's in de realisatie fase schriftelijk is goedgekeurd met de bemerking dat het assortiment van tijd tot tijd, met inachtneming van de besluitvorming zoals vastgelegd in deze Overeenkomst, zal kunnen worden gewijzigd.
- 7.2 Deze Overeenkomst is exclusief voor wat betreft de horeca-dienstverlening op facultatieve locaties. Prijsstelling van producten en dienstverlening dient marktconform te zijn. Toetsing op marktconformiteit zal op initiatief en voor rekening van NbM en SM's geschieden. NbM en SM's hebben echter het recht om op haar facultatieve locaties, ondermeer voor catering van evenementen, samen te werken met derden voor wat betreft de horeca-dienstverlening (beperkt tot maximaal 8 evenementen per jaar). In betreffende gevallen zullen externe partijen in overleg met de Horecapartner gebruik maken van de faciliteiten van de Horecapartner.
- 7.3 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het NbM en het SM's is het Horecapartner niet toegestaan om de handelsnaam en/of de rechtsvorm van zijn onderneming te wijzigen, dan wel zodanige overdracht van aandelen of belangen in de Horecapartner te realiseren, dat er daardoor - direct of indirect - een andere partij dan de huidige aandeelhouder(s) een meerderheidsbelang verkrijgt in de Horecapartner. NbM en SM's zullen voormelde toestemming slechts gemotiveerd en op redelijke gronden kunnen onthouden.
- 7.4 Uitvoering van activiteiten in de facultatieve ruimtes uit hoofde van deze Overeenkomst door de Horecapartner dient te geschieden ten genoegen van NbM en SM's. De Horecapartner zal de aanwijzingen ter zake van de directie van NbM en SM's telkens strikt opvolgen. Instructies inzake beveiliging worden altijd opgevolgd.
- 7.5 Partijen dienen er zorg voor te dragen dat diens medewerkers en derden die de Horecapartner inschakelt bij de uitvoering van deze Overeenkomst, de bepalingen uit hoofde van deze Overeenkomst - voor zover voor hen relevant - kennen en strikt naleven.
- 7.6 De Horecapartner dient voor het verrichten van de horecadiensten representatief, bekwaam en vakkundig personeel in te zetten. De dienstverlening dient te geschieden op correcte en klantvriendelijke wijze. NbM en SM's kunnen verlangen dat, met het oog op de veiligheid van het museum, ter zake van het door de Horecapartner in te zetten personeel antecedentenonderzoek wordt verricht c.q. een verklaring van goed gedrag wordt overgelegd. Kosten die hiermee gemoeid gaan zijn voor rekening van NbM en SM's.
- 7.7 Het bereiden en de aanwezigheid van voedingsmiddelen mag geen geuren verspreiden in de musea. Bij de keuze van dranken en voedsel dient hiermee rekening te worden gehouden.

Artikel 8 - Verzekeringen en aansprakelijkheid

- 8.1 Partijen zijn jegens elkaar aansprakelijk voor eventuele schade die zij mochten lijden als gevolg van handelen en/of nalaten in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, in ruime zin. Verantwoordelijkheid van de Horecapartner ten aanzien van voed-

selveiligheid (HACCP) met betrekking tot haar dienstverlening dient in dit kader specifiek te worden benoemd.

8.2 Partijen vrijwaren elkaar van alle aanspraken van derden die verband houden met of veroorzaakt worden door handelingen of nalatigheden in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst. Partijen zijn verplicht gedurende de looptijd van deze Overeenkomst een aansprakelijkheidsverzekeringen (inbegrepen de genoemde facultatieve horeca-exploitaties) in stand te houden en des verzocht de polis of het verzekeringscertificaat en de kwitanties voor de premiebetaling ter inzage te geven, welke verzekering gebruikelijke condities moet bevatten en dekking moet bieden voor vergoeding van schades van maximaal € 5.000.000,-- per incident.

Artikel 9 – Veiligheid

9.1 De Horecapartner is verantwoordelijk is voor eigen bedrijfsvoering en dient te voldoen aan alle wettelijke eisen (incl. de veiligheid van de horecagasten). Tevens is de Horecapartner ook gevestigd in een kwetsbare monumentale omgeving en midden in een wellicht nog kwetsbaardere museale omgeving.

9.2 De verantwoordelijkheid voor veiligheid, beveiliging en bedrijfsnoodplannen ligt voor het gehele complex in handen van een gecertificeerde beveiligingsorganisatie. Om deze verantwoordelijkheid te kunnen (laten) uitoefenen moeten alle Partijen in het complex hier hun medewerking aan verlenen. Dit houdt op hoofdlijnen het navolgende in:

- a. Deuren en ramen maken onderdeel uit van het gebouw en mogen alleen voorzien zijn van sloten, sleutels en andere toegangsbelemmerende maatregelen verstrekt door of namens de gebouweigenaar / verhuurder;
- b. De beveiliging heeft altijd (zeven dagen per week, 24 uur per dag) recht van toegang tot alle ruimtes van de Horecapartner teneinde toezicht en controle te kunnen uitoefenen op voorzieningen voor het afsluiten en ook daadwerkelijk sluiten van deuren en ramen, voorzieningen ter voorkoming van brand, algemene instructies in het kader van het bedrijfsnoodplan en in dit kader de naleving van andere wettelijke voorschriften.
- c. Instructies van de beveiliging ter voorkoming van brand, inbraak, calamiteiten en de veiligheid van gasten, medewerkers en andere bezoekers aan het complex in zijn algemeenheid dienen altijd opgevolgd te worden.
- d. Er is voor de horeca-exploitant een verplichte deelname aan de BHV-organisatie in het complex, tevens is hij verplicht om voor eigen rekening zorg te dragen voor voldoende goed opgeleide medewerkers die volgens de wettelijke voorschriften als BHV'ers bij activiteiten kunnen worden ingezet.

9.3 De horeca-exploitant dient zijn actieve medewerking te verlenen aan een nadere uitwerking van deze hoofdlijnen.

Artikel 10 - Communicatie en vertrouwelijkheid

10.1 Partijen zullen jegens derden geheimhouding betrachten met betrekking tot de inhoud van deze Overeenkomst.

10.2 Partijen zullen de vertrouwelijke informatie die zij via deze Overeenkomst verkrijgen met betrekking tot hun wederzijdse ondernemingen, hun relaties en de wederzijdse producten en diensten strikt vertrouwelijk behandelen en niet aan derden bekendmaken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij. Deze verplichting zal tevens aan de medewerkers van Partijen worden opgelegd.

- 10.3 Uitlatingen in de pers en in de media omtrent de samenwerking, zullen steeds tussen Partijen vooraf worden afgestemd.

Artikel 11 - Diversen

- 11.1 Wijzigingen of aanvullingen van deze Overeenkomst zijn slechts geldig, indien en voor zover deze schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen en door Partijen zijn ondertekend. Het is verboden om rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst over te dragen aan een derde, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij(en). Eveneens is het verboden om de uitvoering van een substantieel onderdeel van deze Overeenkomst in onderaanneming of anderszins aan een derde op te dragen, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partijen.
- 11.2 In geval een gedeelte van deze Overeenkomst nietig is of wordt vernietigd, zal dit geen effect hebben op de overige bepalingen van deze Overeenkomst en zullen Partijen in overleg deze Overeenkomst zodanig aanpassen, dat zoveel als mogelijk doel en strekking van de nietige c.q. vernietigde bepalingen alsnog wordt bewerkstelligd.

Artikel 12 - Toepasselijk recht en bevoegde rechter

- 12.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Geschillen uit hoofde van deze Overeenkomst zullen (in eerste aanleg) worden beslecht door middel van mediation. In laatste instantie zal het geschil worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank 's-Hertogenbosch.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te 's-Hertogenbosch

Stichting

Naam:

Datum:

Noordbrabants Museum
Naam:

Datum:

Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch
Naam:

Datum:

Horecapartner:
Naam:

Datum: