

Overeenkomst voor beheer Oldenhove

ONDERGETEKENDEN

1. De gemeente Bloemendaal gevestigd te Bloemendaalseweg 158, 2051 GJ Overveen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <invullen> hierna ook: 'Opdrachtgever';

en

2. <naam opdrachtnemer>, gevestigd te <invullen> te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door X, hierna ook: "Opdrachtnemer";

Hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen"

NEMEN IN OVERWEGING

1. Opdrachtgever wenst een overeenkomst voor het beheer van locatie Oldenhove (Dompvloedslaan 1, 2051 NA te Overveen) af te sluiten hierna ook: "het object").
2. Opdrachtgever heeft hiertoe een aanbesteding gepubliceerd op d.d. 1-8-2025 voor de uitvoering van de overeenkomst.
3. De doelstelling, context, voorschriften en eisen bij de uitvoering van de opdracht zijn vastgelegd in het aanbestedingsdocument inclusief bijlagen.
4. Opdrachtnemer heeft een inschrijving uitgebracht d.d.<invullen datum en evt kenmerk>
5. De inschrijving van Opdrachtnemer de economisch meest voordelige inschrijving is op grond van de beoordeling die is uitgevoerd en de opdracht daarom aan hem is gegund.
6. De aanbestedingsdocumenten, inclusief de genoemde bijlagen in artikel 7, maken integraal deel uit van deze overeenkomst. Deze overeenkomst legt de wederzijdse rechten en verplichtingen tussen Partijen vast, zoals deze bij de uitvoering van de opdracht zullen gelden.

EN KOMEN DAAROM OVEREEN:

Artikel 1 Opdrachtomschrijving

1. De opdracht bestaat uit het beheren van het object zoals in het aanbestedingsdocument onder paragraaf 1.4 en het programma van eisen is beschreven. Deze overeenkomst c.q. de opdracht is aangegaan onder de opschortende voorwaarde van beëindiging van de met de in de aanbestedingsprocedure (eerste in rang) gegunde opdrachtnemer aangegane overeenkomst. De opschortende voorwaarde voornoemd geldt tot uiterlijk datum < invullen >. Nadien zal geen overeenkomst tot stand (kunnen) komen.
2. Uitvoering van de diensten door de Opdrachtnemer als bedoeld in lid 1 van dit artikel geschiedt onder de voorwaarden en bedingen van deze overeenkomst, inclusief bijlagen.

Artikel 2 Duur van de overeenkomst

1. De overeenkomst gaat in op 1 november 2025. De overeenkomst eindigt zodra de laatste overdrachtstaak door de Opdrachtnemer naar behoren is uitgevoerd conform het Programma van Eisen, maar niet eerder dan 30 november 2027 (datum oplevering leeg object).
2. Opdrachtnemer blijft na 30 november 2027 verantwoordelijk voor de financiële afwikkeling van het beheer (zoals bedoeld in eis 39 van het Programma van Eisen), totdat deze volledig is afgerond.
3. Verplichtingen die naar hun aard bestemd zijn om ook na de looptijd van de overeenkomst voort te duren, blijven na afloop van deze overeenkomst bestaan. Tot de verplichtingen behoren in ieder geval – maar niet limitatief - geschillenbeslechting, forumkeuze en toepasselijk recht.

Artikel 3 Prijs, indexering, onderhoudskosten en facturering

1. De overeengekomen prijs bedraagt € < euro> per jaar. Deze prijs is exclusief omzetbelasting.
2. De aangeboden prijzen zijn vast tot met 31-12-2026. Daarna worden alle overeengekomen vergoedingen jaarlijks per 15 mei geïndexeerd op basis van de CBS-dienstenprijsindex voor zakelijke dienstverlening (CPI, categorie "Zakelijke dienstverlening, excl. verhuur en handel van onroerend goed"), of een opvolgende index indien deze vervalt. De indexering mag met terugwerkende kracht per 1-1-27 gefactureerd worden.
3. Het indexeringsvoorstel dient uiterlijk 1 juni door de Opdrachtnemer aan de gemeente te worden voorgelegd ter schriftelijke goedkeuring.
4. Schriftelijk overeengekomen indexeringen tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer zijn op de overeengekomen prijs als bedoeld in artikel 3 lid 1 van toepassing.
5. Het jaarbedrag zoals bedoeld in lid 1 wordt door Opdrachtnemer maandelijks achteraf gefactureerd. Opdrachtnemer is gerechtigd om voor de contractperiode tot en met oktober 2027 in totaal vierentwintig (24) maandfacturen in te dienen.
6. Na afloop van deze periode kan Opdrachtnemer aanvullende facturen indienen voor afrondende dienstverlening zoals bedoeld in eis 39 van het Programma van Eisen. Deze werkzaamheden worden per afgeronde casus gefactureerd op basis van het vaste tarief per casus zoals opgenomen in het tarievenblad dat door Opdrachtnemer is ingediend als onderdeel van zijn inschrijving. De facturatie vindt plaats nadat Opdrachtgever de afwikkeling van de betreffende casus schriftelijk heeft goedgekeurd. De facturen dienen voorzien te zijn van voldoende onderbouwing waaruit blijkt dat de casus volledig en correct is afgehandeld conform de gestelde eisen. Opdrachtnemer mag uitsluitend facturen indienen voor daadwerkelijk afgeronde en geaccepteerde casussen.
7. Alle kosten voor de onderhoudswerkzaamheden worden door Opdrachtnemer rechtstreeks in opdracht gegeven en betaald aan de betrokken partijen. Over de wijze waarop deze kosten (exclusief de daarbij van toepassing zijnde coördinatiekosten) door Opdrachtnemer worden afgerekend met Opdrachtgever, vindt na de voorgenomen gunningsbeslissing overleg plaats tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever.
8. Alle facturatie met betrekking tot de onderhoudskosten, zoals bedoeld in lid 7, verloopt via de beheerder. Opdrachtnemer factureert deze kosten per kwartaal aan de beheerder, conform de met Opdrachtgever overeengekomen afspraken.
9. Facturering door Opdrachtnemer geschiedt voorts conform artikel 20 van het VNG-model Algemene Inkoopvoorwaarden.

Artikel 4 Meer- en minder werk

1. Uitvoering en verrekening van eventueel 'meer- en/of minderwerk' dient te allen tijde nader door Partijen schriftelijk te worden overeengekomen.
2. Meer- en/of minderwerk wordt uitgevoerd conform het bepaalde in artikel 19 van de VNG-model Algemene Inkoopvoorwaarden.

Artikel 5 Verhuur wooneenheden

1. Opdrachtgever geeft Opdrachtnemer uitsluitend volmacht tot het beheren van bestaande huurovereenkomsten met betrekking tot de zelfstandige wooneenheden van het Object, conform de voorwaarden en eisen zoals vastgelegd in het Programma van Eisen. Deze huurovereenkomsten zijn gesloten vóór de ingangsdatum van deze overeenkomst of, indien van toepassing, met schriftelijke toestemming van Opdrachtgever conform lid 2.
2. In beginsel vindt gedurende de looptijd van de overeenkomst géén nieuwe verhuur plaats van vrijkomende wooneenheden. Alleen in uitzonderlijke gevallen en na voorafgaande schriftelijke instructie of toestemming van Opdrachtgever, mag Opdrachtnemer een nieuwe huurovereenkomst aangaan namens Opdrachtgever. In dat geval geldt het onderstaande van overeenkomstige toepassing.
3. Opdrachtnemer zal namens Opdrachtgever met huurders schriftelijke huurovereenkomsten aangaan conform met Opdrachtgever afgestemde modelovereenkomsten. Wijzigingen van de afgestemde overeenkomsten zijn uitsluitend mogelijk na schriftelijke toestemming van Opdrachtgever.
4. Opdrachtnemer zal aan huurders een verbod opleggen om veranderingen in of aan de wooneenheden aan te brengen.
5. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het beheer van de bestaande huurovereenkomsten, inclusief de inning van de huurpenningen. In het geval van huurachterstanden neemt Opdrachtnemer, na overleg met Opdrachtgever, de noodzakelijke incassomaatregelen. Eventuele juridische procedures worden uitsluitend op instructie van en voor rekening en risico van Opdrachtgever gestart.
6. Opdrachtnemer biedt Opdrachtgever de mogelijkheid van digitale toegang tot de ondertekende huurdersovereenkomsten, met inachtneming van de vigerende regelgeving omtrent de bescherming van persoonsgegevens.

Artikel 6 Verhuur algemene ruimten

1. Opdrachtnemer zal algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten voor rekening en risico van Opdrachtgever tijdelijk verhuren aan externe partijen conform voorwaarden en eisen gesteld in het Programma van Eisen.
2. Opdrachtnemer zal aan huurders een verbod opleggen om veranderingen in of aan de algemene en gemeenschappelijke ruimten aan te brengen.
3. Opdrachtnemer spant zich in om, voor zover dit past binnen het gefaseerde afbouwproces richting de volledige ontruiming van het gebouw per 30 november 2027, geschikte tijdelijke gebruikers te vinden en de beschikbare ruimten ordentelijk en tijdelijk te verhuren. Het streven naar bezetting mag de tijdige en volledige beëindiging van het gebruik van het gebouw niet belemmeren.
4. Opdrachtnemer biedt Opdrachtgever de mogelijkheid van digitale toegang tot de ondertekende huurdersovereenkomsten, met inachtneming van de vigerende regelgeving omtrent de bescherming van persoonsgegevens.

Artikel 7 Onderhoud en beheer

Het onderhoud en beheer zal conform het gestelde in het Programma van Eisen (waaronder de daartoe behorende Demarcatielijst onderhoud en beheer) worden uitgevoerd door Opdrachtnemer.

Artikel 8 Administratie

1. Opdrachtnemer voert een deugdelijke, gestructureerde en toegankelijke administratie met betrekking tot het volledige beheer van het object. Deze administratie omvat in ieder geval:
 - een actuele registratie van alle bewoners en huurders (inclusief leden van het huishouden en contactgegevens);
 - ondertekende huurovereenkomsten en bijlagen zoals huisregels;
 - waarborgsommen en achterstanden;
 - huur- en servicekostenadministratie, inclusief jaarlijkse afrekeningen en eventuele huurverhogingen (indien van toepassing);
 - rapportages over incasso, aanmaningen, en formele trajecten (zoals dagvaardingen);
 - een sleutelbeheerregister;
 - inspectie- en opleverrapportages (inclusief voor- en eindinspecties bij einde huur);
 - logboek van onderhoudsverzoeken, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden en storingen;
 - registratie van meldingen, incidenten en veiligheidsobservaties;
 - overzicht van leegstaande of buiten gebruik gestelde wooneenheden;
 - administratie van incidentele en structurele verhuur van algemene/gemeenschappelijke ruimten.
2. De administratie dient actueel te zijn, digitaal toegankelijk, en te voldoen aan relevante wet- en regelgeving, waaronder privacywetgeving (AVG). Opdrachtgever heeft te allen tijde recht op inzage.
3. Bij beëindiging van de overeenkomst draagt Opdrachtnemer zorg voor een volledige, geordende en digitaal overdraagbare administratie, inclusief relevante onderliggende stukken, aan Opdrachtgever. De overdracht vindt plaats uiterlijk binnen 30 dagen na het einde van de overeenkomst.
4. De administratieve verplichtingen van de Opdrachtnemer worden nader gespecificeerd in het Programma van Eisen, waaraan deze administratie minimaal dient te voldoen.

Artikel 9 Contactpersoon

1. Voor afstemming over de uitvoering van deze overeenkomst wijzen Opdrachtgever en Opdrachtnemer ieder een contactpersoon en een vervangend contactpersoon aan.
2. Voor de melding door Opdrachtnemer van calamiteiten wijst Opdrachtgever een contactpersoon en een vervanger aan.

Artikel 10 Communicatie

Opdrachtnemer stemt bij persvragen en of -verzoeken die de opdracht en/of de Opdrachtgever betreffen dan wel waarbij belangen van de Opdrachtgever gemoeid kunnen zijn, voorafgaand aan de beantwoording/de reactie af met de contactpersoon van Opdrachtgever.

Artikel 11 Overdracht rechten en verplichtingen

Overdracht van de overeenkomst door Opdrachtnemer is slechts mogelijk na schriftelijke toestemming van Opdrachtgever. Opdrachtgever kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 12 Arbeidsrechtelijke wet- en regelgeving

Opdrachtnemer houdt zich bij de uitvoering van de overeenkomst aan de geldende arbeidsrechtelijke wet- en regelgevingen de van toepassing zijnde cao. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever ten alle aanspraken ter zake, waaronder aanspraken voor de ketenaansprakelijkheid voor verschuldigd loon.

Artikel 13 Afrekening huurpenningen

N.B. Over de wijze waarop de ontvangen huurpenningen (inclusief de voorschotten van de servicekosten) door Opdrachtnemer met Opdrachtgever worden afgerekend, treden Opdrachtgever en Opdrachtnemer na de voorgenomen gunningsbeslissing in overleg, waarna dit wordt toegevoegd in de definitieve versie van deze overeenkomst.

Artikel 14 Afrekening onderhoudskosten

N.B. Over de wijze waarop de kosten van de onderhoudswerkzaamheden (exclusief de daarbij van toepassing zijnde coördinatiekosten) worden afgerekend, treden Opdrachtgever en Opdrachtnemer na de voorgenomen gunningsbeslissing in overleg, waarna dit wordt toegevoegd in de definitieve versie van deze overeenkomst.

Artikel 15 Aanvullende afspraken

1. Evaluatie en voortgangsgesprekken Opdrachtgever en Opdrachtnemer evalueren minimaal jaarlijks en voorts op initiatief van één der partijen de voortgang van de uitvoering van de opdracht. Daarbij wordt met name aandacht besteed aan:
 - de kwaliteit van de uitgevoerde beheertaken (facilitair, financieel en sociaal beheer);
 - de voortgang in relatie tot de geplande afbouw en uitstroom van bewoners (zoals opgenomen in het Programma van Eisen);
 - de samenwerking met bewoners, maatschappelijke partners en Opdrachtgever;
 - naleving van afspraken omtrent veiligheid, toezicht en gebruik van algemene en gemeenschappelijke ruimten;
 - volledigheid en toegankelijkheid van de administratie en overdrachtsvoorbereidingen.
2. Met het oog op de beëindiging van het beheer per 30 november 2027, organiseren Opdrachtgever en Opdrachtnemer uiterlijk in april 2027 een startoverleg voor het afbouw- en overdrachtstraject. Hierbij worden concrete afspraken gemaakt over:
 - de communicatie met huurders m.b.t. opzeggingen en vertrek;
 - oplevercriteria en verantwoordelijkheden bij fysieke ontruiming;
 - overdracht van digitale en fysieke administratie, sleutels en overige bescheiden zoals bedoeld in artikel 8 en het Programma van Eisen;

- afhandeling van financiële restverplichtingen na de contractuele einddatum (zoals opgenomen in het Programma van Eisen).
- 3. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om tussentijdse metingen of klanttevredenheidsonderzoeken uit te voeren onder bewoners of samenwerkingspartners, teneinde de dienstverlening van Opdrachtnemer te monitoren. Indien uit deze metingen structurele knelpunten blijken, kan Opdrachtgever tussentijdse verbetermaatregelen verlangen.
- 4. Opdrachtnemer verplicht zich gedurende de looptijd van het contract een waarde gelijk aan 5% van de uiteindelijke opdrachtwaarde aan te wenden voor Social Return. Opdrachtnemer stelt in overleg met Opdrachtgever prestatieafspraken op, waarin de precieze invulling van de Social Return verplichting wordt vastgelegd. Deze prestatieafspraken maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Indien Opdrachtnemer zijn Social Return verplichting niet of niet geheel nakomt wordt het resterende bedrag van de verplichting, vermeerderd met een direct opeisbare boete ter hoogte van 150% van het resterende bedrag, bij Opdrachtnemer in rekening gebracht.

Artikel 16 Wijziging Overeenkomst

1. De overeenkomst kan gedurende de looptijd worden aangepast, mits voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 2.163b Aanbestedingswet 2012, in de volgende gevallen:
 - (a) Aanpassing in verband met wijzigingen in wet- en regelgeving, waaronder (maar niet beperkt tot) aanpassingen in fiscale bepalingen, huurrecht of de Leegstandswet, mits dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de opdracht;
 - (b) Aanpassing van concrete uitvoeringstaken (zoals onderhoud, administratieve verplichtingen of rapportages) indien voortschrijdend inzicht of gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven, mits dit de kern van de opdracht niet wijzigt;
 - (c) Beperkte uitbreiding of vermindering van het takenpakket, bijvoorbeeld bij wijziging van het aantal wooneenheden of gebruikers, mits de totale waarde van de wijziging niet meer bedraagt dan 10% van de oorspronkelijke opdrachtwaarde;
 - (d) Verlenging van de uitvoeringstermijn, uitsluitend met het oog op een zorgvuldige afronding van de opdracht of het afwikkelen van resterende beheertaken, mits deze verlenging niet langer is dan 6 maanden en schriftelijk is overeengekomen.
2. Voor alle wijzigingen geldt:
 - (a) zij worden uitsluitend van kracht na schriftelijke instemming van beide Partijen;
 - (b) indien sprake is van meerwerk of taakuitbreiding met financiële gevolgen, worden de tarieven of vergoedingen herzien op basis van marktconforme uitgangspunten en onderbouwde kostentoerekening;
 - (c) wijzigingen worden gedocumenteerd via een formeel addendum bij deze overeenkomst.

Artikel 17 Algemene voorwaarden

1. Op deze overeenkomst is het VNG-model Algemene Inkoopvoorwaarden van toepassing. Het VNG-model Algemene Inkoopvoorwaarden is als bijlage bij de aanbesteding beheer Oldenhove gepubliceerd.
2. De algemene (verkoop-) voorwaarden van Opdrachtnemer zijn door Partijen uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard op onderhavige overeenkomst.

3. In aanvulling op het VNG-model Algemene Inkoopvoorwaarden geldt het volgende:
 - (a) Opdrachtnemer is aansprakelijk voor schade voortvloeiend uit aantoonbare tekortkomingen in het beheer of in de overdracht van het object, indien en voor zover deze tekortkomingen te wijten zijn aan nalatigheid of onvoldoende nakoming van verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en het bijbehorende Programma van Eisen.
 - (b) Opdrachtnemer is gehouden tot strikte vertrouwelijkheid ten aanzien van persoonsgegevens van bewoners, medewerkers van Opdrachtgever en derden, en conformeert zich aan de geldende wetgeving (waaronder de AVG). De verplichting blijft ook na beëindiging van de overeenkomst van kracht.
 - (c) In geval van strijdigheid tussen deze overeenkomst, het Programma van Eisen en de VNG-voorwaarden, prevaleren deze overeenkomst en het Programma van Eisen boven de VNG-voorwaarden.

Artikel 18 Contractuele boetes

1. Indien Opdrachtnemer toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, waaronder maar niet beperkt tot tijdige uitvoering van de overdracht conform het Programma van Eisen, het voldoen aan administratieve verplichtingen (zoals artikel 8), of het tijdig informeren van huurders in het kader van de afbouw, verbeurt Opdrachtnemer een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag dat de tekortkoming voortduurt, met een maximum van € 25.000 per afzonderlijke tekortkoming.
2. Deze boete laat onverlet het recht van Opdrachtgever om aanvullende schadevergoeding te vorderen indien de werkelijk geleden schade hoger is dan de boete.
3. Indien Opdrachtnemer zich ondanks herhaalde waarschuwing structureel niet houdt aan de overeengekomen verplichtingen uit het Programma van Eisen of de overeenkomst, behoudt Opdrachtgever zich het recht voor om, naast het innen van boetes, de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden conform artikel 14 van de VNG-voorwaarden.

Artikel 19 Bijlagen

De hieronder genoemde bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst en worden verondersteld bekend te zijn bij Partijen.

Ingeval van strijdigheid tussen de bepalingen in de documenten geldt het volgende: De bepalingen gesteld in deze overeenkomst zijn leidend. Hierna geldt de volgende prevalerende volgorde waarbij de inhoud van het eerstgenoemde (bijlage 1) gaat boven de als volgende genoemde (bijlage 2) enzovoort:

- Bijlage 1: < Indien van toepassing> Verificatieverslag d.d. < invullen datum>
- Bijlage 2 : Nota('s) van Inlichtingen d.d. < invullen datum>
- Bijlage 3: Verwerkersovereenkomst
- Bijlage 4: Aanbestedingsdocument met referentienummer <invullen referentienummer> voor beheer Oldenhove inclusief bijlagen.
- Bijlage 5: De inschrijving van Opdrachtnemer d.d. XXX met kenmerk XXX

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt d.d. @@@ te @@@

De Opdrachtgever
Voor deze:
xxxx

De Opdrachtnemer
Voor deze:
xxxxxxx

Functie

Functie