

Bijlage B3 Nadere Overeenkomst huur

Inkoop Tijdelijke Huisvesting

Overeenkomst d.d. INVULLEN

De GEMEENTE AMSTERDAM, gevestigd te Amstel 1, 1011 PN te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door INVULLEN, hierna te noemen 'Gemeente',

EN

[Naam Contractant], gevestigd te INVULLEN, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer INVULLEN te INVULLEN, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door INVULLEN, hierna te noemen 'Contractant',

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. Gemeente heeft op INVULLEN de Raamovereenkomst afgesloten;
- b. Gemeente heeft op INVULLEN een Nadere Offerte bij Contractant aangevraagd;
- c. Contractant heeft op INVULLEN op basis van de Nadere Offerteaanvraag een Nadere Offerte ingediend, welke Gemeente accepteert;
- d. Partijen willen op basis van de Nadere Offerte deze Nadere Overeenkomst met elkaar sluiten;
- e. Deze Nadere Overeenkomst legt de wederzijdse rechten en verplichtingen tussen partijen vast, zoals deze bij de uitvoering van de Nadere Opdracht zullen gelden.
- f. De Gemeente eigenaar is van een terrein gelegen aan de INVULLEN
- g. Dat op dit terrein door Contractant een tijdelijk gebouw wordt gerealiseerd in opdracht van de Gemeente, voortvloeiend uit de minicompetitie Tijdelijke Huisvesting, met kenmerk Al2025-INVULLEN;
- h. Gemeente en Contractant onderhavige huurovereenkomst afsluiten ten behoeve van de vastlegging van de afspraken en voorwaarden zoals deze zullen gelden gedurende de huurperiode van het gerealiseerde tijdelijke gebouw;

Gemeente Amsterdam	Mei 2026
Concept Nadere Overeenkomst huur Gemeentebrede Inkoop Tijdelijke Huisvesting	

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

1. Opdracht

De opdracht betreft het realiseren van tijdelijke huisvesting voor INVULLEN, door middel van verplaatsbare units, voor de tijdelijke huisvesting van Adres en postcode INVULLEN, conform de elders in deze overeenkomst genoemde contractdocumenten en vervolgens het verhuren van de tijdelijke unit door Contractant aan de Gemeente.

2. Voorwaarden en Bepalingen Raamovereenkomst

De bepalingen van de Raamovereenkomst blijven van kracht op de Nadere Overeenkomst na (tussentijdse) beëindiging van de Raamovereenkomst, zolang de Nadere Overeenkomst voortduurt.

Van deze overeenkomst maken deel uit de 'Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW' (bijlage 3), door de Raad voor Onroerende Zaken gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'.

De volgende algemene bepalingen worden uitgesloten:

Artikel 5.5 en 5.6

Artikel 8.3 en 8.4

Artikel 10.3

Artikel 17

Artikel 22

Artikel 23.2

Artikel 24

Artikel 28

Artikel 29

Artikel 31

In geval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen in deze Nadere Overeenkomst en de Algemene Bepalingen, prevaleren de bepalingen uit de Nadere Overeenkomst.

3. Contractdocumenten

In de volgende contractdocumenten is de opdracht beschreven. De opdracht wordt uitgevoerd volgens deze contractdocumenten (met bijbehorende bijlagen)

- Raamovereenkomst inclusief bijlagen;
- Nadere uitvraag inclusief bijlagen en nota'(s) van inlichtingen;
- Nadere Offerte;
- Plattegrond;
- Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW;
- EVENTUELE ANDERE BIJLAGEN

Indien contractdocumenten onderling tegenstrijdigheden bevatten prevaleert het in bovenstaande opsomming eerdergenoemde document, tenzij de afwijking bewust ziet op een betere kwaliteit.

Gemeente Amsterdam	Mei 2026
Concept Nadere Overeenkomst huur Gemeentebrede Inkoop Tijdelijke Huisvesting	

4. Termijnen en data

De opdrachtbrief die ten grondslag ligt aan deze Nadere Overeenkomst heeft referentie **INVULLEN** en is op **INVULLEN** aan Contractant toegestuurd.

De startdatum van de plaatsing van de tijdelijke huisvesting is vastgesteld op **INVULLEN**. Vanaf deze datum vangt de feitelijke uitvoering van het plaatsen van de tijdelijke huisvesting aan.

De contractuele oplevering (middels een proces-verbaal van oplevering) vindt plaats op **INVULLEN**, zijnde het moment waarop de units gebruiksklaar zijn en voldoen aan de overeengekomen specificaties. Voorwaarden met betrekking tot acceptatie zijn vastgelegd in artikel 5.

De sleuteloverdracht vindt plaats op **INVULLEN**. Vanaf deze datum verkrijgt de Gemeente feitelijke toegang tot de tijdelijke huisvesting.

De start van de huurperiode vangt aan op **INVULLEN**. Vanaf de datum start huurperiode is de Gemeente de overeengekomen huur verschuldigd conform artikel 18 en de daaraan verbonden rechten en plichten.

De einddatum van de huurperiode is vastgesteld op **INVULLEN**. De tijdelijke huisvesting dient uiterlijk **INVULLEN** te worden opgeleverd en overgedragen aan de Contractant. Voorwaarden met betrekking tot overdracht aan de Contractant na het einde van de huurperiode zijn vastgelegd in artikel 6.

De Gemeente houdt het recht om de tijdelijke huisvesting te blijven huren. Indien de Gemeente ervoor kiest om na de boven omschreven **INVULLEN** maanden de tijdelijke huisvesting te huren zal dit gebeuren conform de vergoeding in artikel 18 (zie tabel huurverlenging).

De Gemeente het recht de overeenkomst na **INVULLEN** eenzijdig te verlengen met een periode van een nader te bepalen aantal maanden tot maximaal **INVULLEN** maanden. Na de additionele **INVULLEN** maanden is verlenging slechts nog mogelijk met wederzijdse instemming van Gemeente en Contractant tegen in gezamenlijkheid te bepalen financiële voorwaarden.

5. Proces-verbaal van oplevering

Voorafgaand aan ingebruikname van de tijdelijke huisvesting wordt een proces verbaal van oplevering opgemaakt. Hierin wordt vastgesteld de staat van het geleverde, het functioneren en eventuele gebreken met afspraken over herstel/reparatie/voltooiing/acceptatie.

Het proces-verbaal van oplevering gaat samen met het moment van acceptatie de tijdelijke huisvesting, met een sleuteloverdracht en instructies over het facilitair gebruik en onderhoud door Contractant aan de Gemeente over.

6. Einde Nadere Overeenkomst

Voorafgaand aan de einddatum van de Nadere Overeenkomst (uiterlijk 30 dagen voor afloop) vindt er een gezamenlijke inspectie plaats van de door de Gemeente gehuurde tijdelijke huisvesting. Tijdens deze inspectie worden eventuele gebreken of schade aan de tijdelijke huisvesting schriftelijk vastgelegd in een inspectierapport dat door beide Partijen wordt ondertekend.

Indien tijdens de inspectie wordt vastgesteld dat gebreken of schade het gevolg zijn van onjuist gebruik door de Gemeente, zal de Contractant na het verstrekken van een gespecificeerde opgave en na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente, de kosten voor herstel doorbelasten aan de Gemeente.

Gemeente Amsterdam	Mei 2026
Concept Nadere Overeenkomst huur Gemeentebrede Inkoop Tijdelijke Huisvesting	

Alle rechten en plichten behorende bij het gebruik van de tijdelijke huisvesting (bijvoorbeeld leegstand) gaan op de einddatum van de overeenkomst over naar de Contractant.

7. Opzegging

Gemeente heeft het recht de Nadere Overeenkomst voor de tijdelijke huisvesting te beëindigen door opzegging. Opzegging dient schriftelijk te geschieden met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Het is Contractant niet toegestaan de nadere overeenkomst op te zeggen.

8. Huurafhankelijk opstalrecht

Gemeente kan, indien de tijdelijke huisvesting naar aard en inrichting bestemd zijn om voor lange duur ter plaatse te blijven, besluiten tot een grondhuurovereenkomst en het vestigen van een huurafhankelijk opstalrecht ten gunste van de Contractant.

9. Vergunningen

Contractant zal voor de uitvoering van de Nadere Opdracht alle benodigde vergunningen aanvragen en verkrijgen, conform het bepaalde in paragraaf 1.8 van het Programma van Eisen, en draagt zorg dat de uitvoering van de opdracht niet wordt belemmerd door het ontbreken daarvan.

10. Kwaliteit en garantie

De tijdelijke huisvesting voldoet gedurende de gehele looptijd van deze Nadere Overeenkomst aan de in het Programma van Eisen (dd. **INVULLEN**) vastgelegde eisen, inclusief de daarin opgenomen garantietermijnen (zie bijlage 1). De genoemde garantietermijnen gelden als minimale instandhoudingsverplichting van de Contractant. Eventuele gebreken die binnen deze termijnen optreden worden door de Contractant op diens kosten hersteld.

11. Bestemming en gebruik tijdelijke huisvesting

Gemeente en gebruiker mogen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Contractant geen veranderingen aanbrengen in of aan de units, noch materialen aan of op de units bevestigen. Indien Contractant hiervoor toch toestemming geeft, dient Gemeente bij beëindiging van de huurovereenkomst op eerste verzoek en voor eigen rekening de aangebrachte materialen te verwijderen en de units in oorspronkelijke staat te herstellen. Gemeente heeft in dat geval geen recht op enige vergoeding.

Elke Unit zal door Gemeente schriftelijk conform procedure van de Nadere Offerteaanvraag worden geaccepteerd en deze units zullen zorgvuldig en overeenkomstig hun bestemming gebruiken. Het is niet toegestaan gevaarlijke stoffen te gebruiken of op te slaan.

Gemeente zal de units zelf gebruiken of in gebruik geven dan wel verhuren.

12. Wettelijke verplichting bij gebruik

Bij gebruik van de units dient Gemeente te voldoen aan alle toepasselijke wettelijke vereisten, inclusief vergunningen en aanwijzingen van bevoegde instanties. Indien de units op of nabij de openbare weg worden geplaatst, is Gemeente verantwoordelijk voor het verkrijgen van de vereiste goedkeuringen van de betreffende autoriteiten.

13. Veiligheid

Indien de situatie daarom vraagt, of indien vereist door politieverordening of andere regelgeving van het bevoegde gezag, is Gemeente verplicht bebakening aan te brengen en in stand te houden.

Gemeente Amsterdam	Mei 2026
Concept Nadere Overeenkomst huur Gemeentebrede Inkoop Tijdelijke Huisvesting	

14. Uitvoering onderhoud en reparaties

Contractant zal het totale onderhoudsplan opstellen in lijn met artikel 11 van Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW, bijlage 3. In afwijking op de demarcatie bepaald in artikel 11 is voor rekening van Contractant:

- Artikel 11.5 lid c, onderhoud van rolluiken;
- Artikel 11.5 lid e met uitzondering van blussers;
- Artikel 11.5 lid g.

Het onderhoud vangt na acceptatie aan op INVULLEN en zal daarna periodiek worden uitgevoerd, met een frequentie van INVULLEN.

Contractant zal een Legionella beheersplan opstellen en uitvoeren. Onder uitvoeren wordt verstaan: controles, rapportages en eventuele beheersmaatregelen.

Onderhoud, wijzigingen of reparaties aan de units mogen uitsluitend worden uitgevoerd door Contractant, tenzij vooraf schriftelijk anders overeengekomen. In dat geval mag Gemeente of een door hem aangewezen derde deze werkzaamheden uitvoeren.

15. Dagelijks onderhoud Gemeente

Gemeente is verantwoordelijk voor het dagelijkse onderhoud en dient de units in goede staat te houden, met uitzondering van normale gebruiksslijtage. Hieronder valt onder meer:

- Schoonhouden en ontstoppen van putten, aan- en afvoerbuizen en sanitaire installaties;
- Onderhoud van gas- en elektriciteitsleidingen;
- Onderhoud van luiken, blinden, jaloezieën, markiezen, kranen, hang- en sluitwerk;
- Binnen schilderwerk en onderhoud van ruiten.

16. Leidingwaterinstallatie

Gemeente is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de (collectieve) leidingwaterinstallatie. Indien wettelijk vereist, zal Contractant bij oplevering een risicoanalyse verstrekken en een beheersplan opstellen. Gemeente dient de benodigde gebruiksinformatie aan te leveren. De kosten van de risicoanalyse en het beheersplan zijn voor rekening van Gemeente.

Indien van toepassing; aanvullende beheer- en exploitatie-afspraken tussen Gemeente en Contractant hier Opnemen INVULLEN

17. Calamiteitenservice

Contractant biedt een 24/7 calamiteitendienst voor meldingen van gebreken of incidenten. Calamiteiten en gebreken die de bedrijfsvoering belemmeren of de veiligheid in gevaar brengen, dienen uiterlijk op de eerstvolgende werkdag structureel te zijn verholpen of door een noodreparatie tijdelijk opgelost.

Indien Gemeente van mening is dat het herstel niet acceptabel, te kostbaar of te laat zal zijn, mag hij – met opgaaf van redenen en schriftelijke kennisgeving aan Contractant – zelf (nood)herstel laten uitvoeren door derden. De kosten hiervoor zijn voor rekening van Contractant.

18. Optie tot koop

Contractant verleent aan Gemeente een eenmalige en niet-overdraagbare optie tot koop van de in artikel 1 beschreven opdracht. Deze optie kan uitsluitend worden uitgeoefend door een schriftelijke kennisgeving van Gemeente aan Contractant, uiterlijk 3 maanden voor het einde van de looptijd van de

Gemeente Amsterdam	Mei 2026
Concept Nadere Overeenkomst huur Gemeentebrede Inkoop Tijdelijke Huisvesting	

huurovereenkomst. In de kennisgeving zal duidelijk te vermelden dat de optie tot koop wordt uitgeoefend.

Na uitoefening van de optie zullen Partijen binnen een termijn van 4 weken na schriftelijke kennisgeving in overleg treden om de voorwaarden van de koop schriftelijk vast te leggen in een separate koopovereenkomst. In deze overeenkomst zullen onder meer de koopprijs, overdrachtsdatum en overige relevante voorwaarden worden opgenomen. De koopprijs zal door Partijen worden vastgesteld op basis van de dan geldende marktwaarde, rekening houdend met de ouderdom, staat van onderhoud en eventuele resterende economische levensduur van de units.

De units zullen worden geleverd in de staat waarin zij zich op het moment van overdracht bevinden, met inachtneming van normale gebruiksslijtage. Eventuele gebreken worden voorafgaand aan de overdracht door partijen gezamenlijk geïnventariseerd en overeengekomen middels een proces-verbaal van overdracht.

Indien Gemeente de optie niet tijdig of niet op de voorgeschreven wijze uitoefent, vervalt dit recht onherroepelijk en is Contractant gerechtigd de units vrijelijk aan derden te verkopen of anderszins te vervreemden, zonder enige verplichting jegens Gemeente.

19. Vergoedingen

Naast de eenmalige werkzaamheden zal de Contractant de tijdelijke huisvesting voor een periode van INVULLEN jaar (d.d. INVULLEN t/m d.d. INVULLEN) verhuren aan de Gemeente Amsterdam voor de volgende vergoeding (bedragen exclusief BTW):

Plaatsen van ca INVULLEN m2 aan units voor tijdelijke huisvesting	€
Uitvoeren van project specifieke investeringen	€
Verwijderen van de tijdelijke huisvesting na einde huurperiode	€
Het totaal van deze eenmalige kosten	€

Huur gedurende de eerste INVULLEN maanden	€
Huur gedurende de daaropvolgende INVULLEN maanden	€

In geval van huurverlenging (zie artikel 4) worden de volgende vergoedingen gehanteerd:

Huurverlenging van een jaar (per maand)	€
Huurverlenging van meerdere jaren (per maand)	€

De huurbetaling wordt maandelijks in rekening gebracht met inachtneming van een betalingstermijn van 30 dagen.

In geval van grootschalige projecten en hoge eenmalige kosten kan de gemeente ervoor kiezen om te werken met een termijnstaat. Wanneer deze van toepassing is wordt het mogelijk om op vaste momenten een deel van de eenmalige kosten te factureren:

Gemeente Amsterdam	Mei 2026
Concept Nadere Overeenkomst huur Gemeentebrede Inkoop Tijdelijke Huisvesting	

Mijlpaal	Moment van factureren	Percentage van totale eenmalige kosten
1. Opdrachtverstrekking	Bij ondertekening Nadere Overeenkomst	10,00
2. Start productie	Na schriftelijke bevestiging start productie in fabriek	20,00
3. Levering op locatie	Na volledige aflevering op locatie	40,00
4. Oplevering	Na proces-verbaal van oplevering	20,00
5. Eindafrekening	Na oplevering zonder openstaande restpunten	5,00
6. Verwijdering	Na volledige verwijdering en oplevering schoon terrein	5,00 of gelijk aan kosten verwijdering

20. Facturering

Facturering vindt plaats conform hetgeen gesteld in artikel 9 van de Raamovereenkomst.

21. BTW vrijgestelde huur

Gemeente en Contractant opteren voor BTW vrijgestelde huur (optioneel).

22. Intellectuele Eigendomsrechten

Alle (aanspraken op) intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot enig resultaat voortvloeiende uit de Overeenkomst, berusten bij de Contractant.

23. Overdracht van rechten en plichten

De Contractant mag zijn rechten en plichten voortvloeiende uit deze overeenkomst slechts overdragen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

24. Publiciteit

Aangezien het project in de politieke en publieke belangstelling staat, moet zorgvuldig omgegaan worden met informatie. De Contractant dient te allen tijde vooraf goedkeuring te verkrijgen van de Gemeente voor eventuele publicaties e.d. over het project.

25. Social Return

Contractant stelt in overleg met Bureau Social Return van de gemeente Amsterdam met Contractant de prestatieafspraken Social Return op, waarin de precieze invulling van de social returnverplichting wordt vastgelegd. Deze prestatieafspraken maken deel uit van deze Nadere Overeenkomst.

De opdrachtnemer die zijn social returnverplichting niet nakomt, wordt een direct opeisbare boete opgelegd. De boete bedraagt tweemaal het resterende bedrag van de verplichting, gerekend op de einddatum van het contract.

26. CO₂-ambitieniveau

Contractant dient bij de oplevering van de Nadere Opdracht bij de oplevering van het project aan te tonen dat is voldaan aan het niveau waarmee is ingeschreven bij aanbesteding. Dit kan worden aangetoond door:

- Een CO₂-Bewust certificaat te overleggen dat past bij het aangeboden CO₂-ambitieniveau
- Projectspecifieke bewijsstukken te leveren dat de (deel)opdracht is/wordt uitgevoerd conform het aangeboden CO₂-ambitieniveau.

Gemeente Amsterdam	Mei 2026
Concept Nadere Overeenkomst huur Gemeentebrede Inkoop Tijdelijke Huisvesting	

De toetsing vindt plaats door een door Opdrachtnemer aangewezen en geaccrediteerde certificerende instelling (CI). De CI bevestigt in een verklaring dat het project voldoet aan het aangeboden CO₂-ambitieniveau.

Alle bewijsstukken en verklaringen worden opgenomen in een projectspecifiek CO₂-dossier dat door Opdrachtnemer aan de Gemeente wordt overhandigd.

Indien Opdrachtnemer niet binnen de gestelde termijn het aangeboden CO₂-ambitieniveau kan aantonen, wordt een korting (boete) toegepast van €2.000 per week, met een maximum van €52.000.

27. Vertegenwoordiging Gemeente

Voor dit project heeft de Gemeente INVULLEN van de gemeente ingeschakeld als haar vertegenwoordiger te weten de heer/mevrouw INVULLEN

28. Vertegenwoordiging Contractant

Voor dit project treedt INVULLEN op als vertegenwoordiger vanuit de Contractant. De vertegenwoordiging blijft gedurende het project zo veel mogelijk gelijk. Indien de samenstelling van het projectteam wijzigt wordt de Opdrachtgeer daarvan tijdig op de hoogte gesteld.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend.

Namens Gemeente

Namens Contractant

INVULLEN

INVULLEN