



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

Basisovereenkomst

23074 Verbouw Kantoor HL 280 Zwolle

Versie: 1.0

Datum	03-07-2026
Status	CONCEPT

Colofon

Versie 1.0

Contactpersoon Stephan Leeuw
M 06 15 45 95 71
E stephan.leeuw@rijksoverheid.nl

Lianne van der Vegt
M 06 27 47 75 86
E lianne.vegt@rijksoverheid.nl

Tjerk Bultman
M 06 15 47 30 95
E tjerk.bultman@rijksoverheid.nl

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Projecten
Inkoop en Contractmanagement
Korte Voorhout 7
2500 EZ Den Haag
Postbus 20952
Stephan Leeuw

Auteurs Stephan Leeuw
Lianne van der Vegt
Tjerk Bultman

BASISOVEREENKOMST

Partijen:

Namens DE STAAT DER NEDERLANDEN,
te dezen vertegenwoordigd door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening,
namens deze, [naam en functie van de gemandateerde functionaris van het
Rijksvastgoedbedrijf]
hierna te noemen: de Opdrachtgever.

en

[VOLLEDIGE NAAM BEDRIJF], statutair gevestigd te [PLAATS],
te dezen vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam en functie rechtsgeldig
vertegenwoordiger],
hierna te noemen: de Opdrachtnemer.

overwegende dat

- a) de Opdrachtgever voornemens is Verbouw Kantoor Hanzelaan 280 Zwolle te doen realiseren;
- b) de Opdrachtgever om deze reden de Vraagspecificatie [PROJECTNAAM, DATUM] heeft opgesteld;
- c) de Opdrachtgever een Europese aanbestedingsprocedure heeft gevolgd conform hoofdstuk 4 van het ARW 2016: de concurrentiegerichte dialoog;
- d) het doel van de Europese aanbestedingsprocedure was om de economisch meest voordelige aanbidding voor de Opdrachtgever te verkrijgen, waarbij de dialoofase diende om voorafgaand de Aanbidding voor zowel de Opdrachtgever als de Opdrachtnemer een goed wederzijds begrip van het Project te krijgen. Na een voorafgaande selectie heeft de Opdrachtgever hiertoe drie geselecteerde gegadigden een uitnodiging tot deelname aan de dialoofase gestuurd. Na afronding van de dialoofase heeft de Opdrachtgever de drie geselecteerde gegadigden een uitnodiging tot inschrijving verstuurd. Op grond van het gunningscriterium beste prijs-kwaliteit verhouding is na inschrijving de Aanbidding van de Opdrachtnemer beoordeeld als de economisch meest voordelige aanbidding;
- e) de Opdrachtnemer een Aanbidding d.d. [DATUM] aan de Opdrachtgever heeft gedaan voor de realisatie van Verbouw Kantoor Hanzelaan 280 Zwolle;
- f) de Opdrachtgever de Aanbidding Schriftelijk heeft aanvaard [KENMERK, DATUM];

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Rechtskarakter van de Overeenkomst, toepasselijke voorwaarden en regelingen

1. Partijen verklaren deze Overeenkomst te beschouwen als een overeenkomst van aanneming van werk in de zin van Boek 7 Titel 12 Afdeling 1 Burgerlijk Wetboek.
2. Op de Overeenkomst zijn van toepassing de UAV-GC 2025. Partijen verklaren met de inhoud van de UAV-GC 2025 bekend te zijn.

3. Daar waar in de Vraagspecificatie een (technische) normrichtlijn, praktijkrichtlijn, beoordelingsrichtlijn of een andere publicatie is vermeld, is deze van toepassing, zoals deze drie maanden voor de dag van aanbesteding van het Werk luidt, tenzij daarvan specifiek wordt afgeweken.

Artikel 2 Opdracht, Werk, Meerjarig Onderhoud, prijs, datum van oplevering

1. De Opdrachtnemer zal op basis van de Vraagspecificatie en de Aanbieding door middel van Ontwerp- en Uitvoeringswerkzaamheden realiseren Verbouw Kantoor Hanzelaan 280 Zwolle, hierna te noemen: het Werk, conform hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald.
2. Partijen zijn overeengekomen dat:
 - o de Opdrachtnemer op basis van de Vraagspecificatie en de Aanbieding het Werk door middel van Onderhoudswerkzaamheden in stand zal houden, hierna te noemen: het Meerjarig Onderhoud, gedurende een periode van 15 jaren te rekenen vanaf de feitelijke datum van oplevering, hierna te noemen de Meerjarig Onderhoudsperiode, conform hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald.
3. Met betrekking tot de in § 4 lid 3 UAV-GC 2025 bedoelde eisen die voortvloeien uit het bijzonder gebruik dat van het Werk zal worden gemaakt, stellen Partijen vast dat zij deze eisen voldoende met elkaar hebben besproken voorafgaande aan de totstandkoming van de Overeenkomst en dat deze eisen uitputtend in de Vraagspecificatie zijn vastgelegd.
4. Met inachtneming van het bepaalde in § 3 lid 12 UAV-GC 2025, betaalt de Opdrachtgever voor de realisatie van het Werk en, indien overeengekomen in lid 2, voor de realisatie van het Meerjarig Onderhoud, aan de Opdrachtnemer een prijs van [CIJFERS] euro exclusief BTW, zegge [LETTERS] EURO. De voorgaande prijs is opgebouwd uit de volgende componenten:
 - I. voor de realisatie van het Werk een totaalbedrag van [CIJFERS] EURO exclusief BTW, zegge [LETTERS] EURO en,
 - II. voor de realisatie van het Meerjarig Onderhoud een totaalbedrag van [CIJFERS] EURO exclusief BTW, zegge [LETTERS] EURO,
 - III. voor de Werkzaamheden voor de overdracht einde overeenkomst, conform beschreven in de Vraagspecificatie onder proces 'financieel management', een bedrag van 70.000,00 EURO exclusief BTW, zegge zeventigduizend EURO.
5. Het Werk dient met inachtneming van de in de Vraagspecificatie gevoegde annex II opgenomen planning door de Opdrachtnemer te worden gerealiseerd, en wel zodanig dat het conform het bepaalde in § 24 UAV-GC 2025 gereed is voor aanvaarding door de Opdrachtgever uiterlijk 36 maanden na opdrachtverstrekking (termijn kan n.a.v. aanbieding gewijzigd worden). Deze datum wordt door Partijen aangemerkt als de in de Basisovereenkomst vastgelegde uiterste datum van oplevering.

6. De volgende onderdelen van het Werk dienen zodanig door de Opdrachtnemer te worden gerealiseerd dat zij conform het bepaalde in § 24 lid 8 UAV-GC 2025 gereed zijn voor aanvaarding door de Opdrachtgever uiterlijk op de voor ieder onderdeel afzonderlijk vermelde datum:
n.v.t.

Artikel 3 Contractdocumenten

1. De volgende contractdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de verplichtingen die voor Partijen uit de Overeenkomst voortvloeien:
 - a) de door Partijen ingevulde Basisovereenkomst met inbegrip van de nota's van inlichtingen, de processen-verbaal en de licentieovereenkomst bedoeld in § 40a lid 5 UAV-GC 2025 ;
 - b) de Vraagspecificatie;
 - c) de Vraagspecificatie gevoegde annexen met betrekking tot:
 - (I) de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen die door de Opdrachtgever moeten worden verkregen;
 - (II) de planning;
 - (III) het acceptatieplan;
 - (IV) het toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden;
 - (V) de vrijkomende materialen;
 - (VI) het overzicht van werkzaamheden die door nevenopdrachtnemers worden verricht alsmede de tijdstippen waarop zij worden verricht;
 - (VII) de verrekening van wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten;
 - (VIII) de stelposten;
 - (IX) de bankgarantie;
 - (X) de verzekeringen;
 - (XI) niet van toepassing
 - (XII) de informatie van de Opdrachtgever
 - (XIII) wijzigingen UAV-GC 2025;
 - (XIV) betalingen
 - d) de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen (UAV-GC 2025);
 - e) de Aanbieding;
 - f) de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2025, voor zover die door de Opdrachtnemer ter kennis zijn gebracht aan de Opdrachtgever.
2. Indien contractdocumenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt, tenzij een andere bedoeling uit de Overeenkomst voortvloeit, de volgende rangorde:
 - a) de Basisovereenkomst;
 - b) de Vraagspecificatie;
 - c) de bij de Vraagspecificatie gevoegde annexen;
 - d) de UAV-GC 2025;
 - e) de Aanbieding;
 - f) de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2025, voor zover die door de Opdrachtnemer ter kennis zijn gebracht aan de Opdrachtgever.

Voor zover echter de kwaliteit van de Aanbieding uitgaat boven de in de Vraagspecificatie geëiste kwaliteit of de Opdrachtnemer aanbiedt het Werk op

een eerder tijdstip op te leveren dan door de Vraagspecificatie wordt geëist, prevaleert de Aanbieding boven alle andere contractdocumenten met uitzondering van de Basisovereenkomst.

3. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de inhoud van Documenten, voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen twee of meer Documenten, alsmede voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen verschillende onderdelen van één Document.
4. De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen eisen in de Vraagspecificatie, alsmede voor de strijdigheden in de door hem verstrekte informatie. Het in dit lid bepaalde geldt ook voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bij de Vraagspecificatie gevoegde annexen.
5. Het in lid 4 bepaalde laat onverlet de verplichting van de Opdrachtnemer om de Opdrachtgever te waarschuwen in geval van een in dat lid bedoelde klaarblijkelijke tegenstrijdigheid.

Artikel 4 Betekenis van het begrip 'dag'

Partijen verstaan onder 'dag' in de zin van deze Overeenkomst een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het Werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag.

Artikel 5 Ontwerpwerkzaamheden

In het kader van deze Overeenkomst dient de Opdrachtnemer alle Ontwerpwerkzaamheden te verrichten die nodig zijn om tot aanvaarding bedoeld in § 24 UAV-GC van het Werk te komen.

Artikel 6 Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen

1. Bij de Vraagspecificatie is door middel van annex I een overzicht gevoegd van de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen die de Opdrachtgever verkregen moet hebben voor de opzet en het gebruik van het Werk of die overigens nodig zijn voor de realisatie van het Werk en, indien overeengekomen, voor de realisatie van het Meerjarig Onderhoud.
2. De in lid 1 bedoelde annex bepaalt voor elke afzonderlijke publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen de uiterste datum waarop de Opdrachtgever deze moet hebben verkregen.
3. De in § 10 lid 1 UAV-GC 2025 bedoelde publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen, die niet vermeld staan in de in lid 1 bedoelde annex, moeten uiterlijk 10 dagen voor start desbetreffende uitvoeringswerkzaamheden door de Opdrachtnemer zijn verkregen.

Artikel 7 Informatie van de Opdrachtgever

1. Bij de Vraagspecificatie is annex XII gevoegd met informatie die de Opdrachtgever voorafgaande aan de Aanbieding aan de Opdrachtnemer ter beschikking heeft gesteld. Deze annex bevat in ieder geval:

- a) een omschrijving van het in § 3 lid 1 sub c UAV-GC 2025 bedoelde terrein en/of water en het §17 lid 1, eerste volzin, UAV-GC 2025 bedoelde werkterrein;
 - b) een overzicht van de in § 3 lid 1 sub d UAV-GC 2025 bedoelde goederen;
 - c) informatie met betrekking tot de geotechnische gesteldheid van de bodem, bestaande objecten, kabels en leidingen, verontreinigingen, ontplofbare oorlogsresten en zaken van materiële, historische of wetenschappelijke waarde, voor zover die informatie relevant is gelet op de aard van het Werk.
2. De Opdrachtgever moet na de totstandkoming van de Overeenkomst de volgende informatie aan de Opdrachtnemer ter beschikking stellen:
- o Niet van toepassing

Artikel 8 Vrijkomende materialen

Voor zover de Opdrachtgever op de hoogte is van de aanwezigheid van materialen die zullen vrijkomen in het kader van de Uitvoeringswerkzaamheden, is in de bij de Vraagspecificatie gevoegde annex V bepaald wat er met die materialen moet gebeuren, als onderdeel van die Werkzaamheden. Indien er materialen tijdens die Werkzaamheden vrijkomen waaromtrent niets in de bedoelde annex is bepaald, bepaalt de Opdrachtgever binnen een redelijke termijn alsnog wat daar mee moet gebeuren. De Opdrachtnemer heeft in dat geval recht op kostenvergoeding en/of termijnverlenging, met inachtneming van het bepaalde in § 44 lid 1 sub a UAV-GC 2025.

Artikel 9 Verband met andere werken

De aard van de in § 8 lid 1 UAV-GC 2025 bedoelde werkzaamheden, alsmede het voorziene tijdstip waarop zij worden verricht, staan omschreven in een bij de Vraagspecificatie gevoegde annex VI. Deze werkzaamheden worden gecoördineerd:

- o door de Opdrachtnemer.

Artikel 10 Verrekening van wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten

Verrekening van de in § 11 lid 3 UAV-GC 2025 bedoelde wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten

- o vindt plaats conform de regeling die is opgenomen in een bij de Vraagspecificatie gevoegde annex VII.

Artikel 11 Toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden

Bij de Vraagspecificatie is door middel van annex IV het toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden gevoegd. In dit toetsingsplan zijn vastgelegd:

- a) een opsomming van de Ontwerpdocumenten die de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever ter toetsing moet voorleggen;
- b) de termijnen waarbinnen de sub a bedoelde Ontwerpdocumenten moeten worden voorgelegd;
- c) Documenten die de Opdrachtnemer moet bijvoegen telkens wanneer Ontwerpdocumenten ter toetsing worden voorgelegd, en

- d) de specifieke onderdelen van de Ontwerpwerkzaamheden waarvan de Opdrachtgever wil toetsen of zij worden verricht door hulppersonen van de Opdrachtnemer die over de daarvoor vereiste kwalificaties beschikken.

Artikel 12 Acceptatieplan

Bij de Vraagspecificatie is door middel van annex III het acceptatieplan gevoegd. In dit acceptatieplan zijn vastgelegd:

- a) een opsomming van de door de Opdrachtnemer ter Acceptatie voor te leggen Zelfstandige Hulppersonen die de Opdrachtnemer voornemens is aan te wijzen of in te schakelen in het kader van de Overeenkomst, alsmede van specifieke Werkzaamheden of resultaten van Werkzaamheden;
- b) de tijdstippen waarop de Opdrachtnemer de sub a bedoelde Documenten, Zelfstandige Hulppersonen, Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden ter Acceptatie moet voorleggen;
- c) de Documenten die de Opdrachtnemer moet overleggen telkens wanneer een verzoek tot Acceptatie wordt ingediend;
- d) de geobjectiveerde criteria waaraan de Documenten, Zelfstandige Hulppersonen, Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden moeten voldoen om voor Acceptatie in aanmerking te komen, en
- e) de termijn waarbinnen de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer moet meedelen of de hier bedoelde Documenten, Zelfstandige Hulppersonen, Werkzaamheden of resultaten van Werkzaamheden als geaccepteerd worden beschouwd.

Art. 13a Aansprakelijkheid voor gebreken na de feitelijke datum van oplevering

Partijen zijn het volgende overeengekomen ten aanzien van gebreken in het Werk die zich na de feitelijke datum van oplevering manifesteren: de Opdrachtnemer is aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het Werk niet zijn ontdekt, tenzij:

- a) die gebreken niet aan hem zijn toe te rekenen, dan wel;
- b) de Opdrachtgever die gebreken voorafgaande aan de feitelijke datum van oplevering daadwerkelijk heeft opgemerkt, dan wel;
- c) de Opdrachtnemer niet binnen een redelijke termijn na ontdekking mededeling is gedaan.

Art. 13b Bewijslast in geval van tekortkomingen na afloop van de Meerjarige Onderhoudsperiode

Indien na afloop van de Meerjarige Onderhoudsperiode een tekortkoming in een of meer van de volgende onderdelen van het gerealiseerde Meerjarige Onderhoud aan het licht komt, dient de Opdrachtnemer in afwijking van het bepaalde in § 32 lid 1 sub (a) UAV-GC 2025 te bewijzen dat die tekortkomingen niet aan hem zijn toe te rekenen:

- (a) Het gehele Meerjarig Onderhoud

Artikel 14 Betalingsregeling

1. Het in § 33 lid 6 UAV-GC 2025 bedoelde adres luidt:

De Opdrachtnemer dient de factuur aan te leveren als e-factuur. Informatie over e-factureren is beschikbaar via <https://helpdesk-efactureren.nl/bijsluiter>.

2. De in § 33 lid 6 UAV-GC 2025 bedoelde gegevens betreffen:
 3. Het inkoopordernummer [INVULLEN] (vereist).

Artikel 15 Stelposten

Met betrekking tot het bepaalde in § 34 lid 1 UAV-GC 2025 zijn Partijen overeengekomen dat:

- o de stelposten en bedragen vermeld staan in het overzicht dat is opgenomen in de bij de Vraagspecificatie gevoegde annex VIII.

Artikel 16 Boetebeding en bonus

1. De in § 36 lid 3 UAV-GC 2025 bedoelde boetebedragen luiden als volgt:
 - a) Mijlpaaldatum: gereed voor aanvaarding, 7.500 euro per dag;
2. Het bedrag aan boetes die de Opdrachtnemer kunnen worden opgelegd uit hoofde van lid 1 jo. § 36 lid 3 UAV-GC 2025 bedraagt maximaal 1.000.000 euro .
3. Indien de Opdrachtnemer op (onderdelen van) kwaliteit- of prestatiecriteria die zijn gesteld in het kader van de aanbesteding van deze opdracht (EMVI-beoordeling), minder realiseert dan wel naar vermoeden minder zal realiseren, dan hij bij inschrijving heeft aangeboden, zal hij schriftelijk in gebreke worden gesteld. Indien de Opdrachtnemer ten aanzien van die criteria desondanks uiteindelijk minder realiseert dan hij heeft aangeboden, zal een EMVI-sanctie worden opgelegd. Deze EMVI-sanctie is een inhouding op het totaalbedrag als genoemd in artikel 2 lid 4 van deze Basisovereenkomst ter grootte van anderhalf (1,5) maal het verschil tussen de bij de EMVI-beoordeling behaalde kwaliteitswaarde en de gerealiseerde kwaliteitswaarde, berekend conform de EMVI-beoordelingsmethodiek.

Artikel 17 Zekerheidstelling

Partijen zijn overeengekomen dat:

- o de Opdrachtnemer verplicht is de in § 38 lid 1 UAV-GC 2025 bedoelde zekerheid te stellen voor de nakoming van zijn verplichtingen met betrekking tot de realisatie van het Werk als bedoeld in artikel 2 lid 1, conform de bankgarantie die is opgenomen in de bij de Vraagspecificatie gevoegde annex IX. De waarde van de te stellen zekerheid is gelijk aan 5% van de in artikel 2 lid 4 vastgelegde prijs.
- o de Opdrachtnemer verplicht is de in § 38 lid 1 UAV-GC 2025 bedoelde zekerheid te stellen voor de nakoming van zijn verplichtingen met betrekking tot de realisatie van het Meerjarig Onderhoud als bedoeld in artikel 2 lid 2, conform de bankgarantie die is opgenomen in de bij de Vraagspecificatie gevoegde annex IX. De waarde van de te stellen zekerheid is gelijk aan 2% van de in artikel 2 lid 4 vastgelegde prijs.

Artikel 18 Geschiloplossing door onafhankelijke deskundige(n)

Partijen zijn overeengekomen dat zij geschillen zoals omschreven in § 47 UAV-GC 2025:

- Vooral nog niet ter oplossing voorleggen aan of meer onafhankelijke deskundigen: het bepaalde in § 47 lid 3 UAV-GC 2025 is van toepassing.

Art. 19 Totstandkoming van de Overeenkomst

De Overeenkomst komt tot stand op de datum waarop de Opdrachtgever de ondertekende schriftelijke mededeling van opdrachtverlening heeft verzonden.

Aldus opgemaakt te [PLAATS], [DATUM]

Ondertekening:

Namens de Staat der Nederlanden,
De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
namens deze,

[FUNCTIE], [NAAM]

Namens [BEDRIJFSNAAM A],

[NAAM]

[bij een combinatie ook combinanten opnemen]

Namens [BEDRIJFSNAAM B],

[NAAM]

Namens [BEDRIJFSNAAM C],

[NAAM]

Bijlage: Herzieningsclausules

De volgende herzieningsclausules zijn van toepassing:

A. Gunningscriterium 3

Aard en omvang:

In gunningscriterium 3 "Reductie integrale CO2-emissies" is een energieberekening als uitgangspunt genomen dat tijdens de aanbesteding kan wijzigen. De huidige energieberekening is op basis van de situatie waarin met het aanbod van Enexis de gewenste eindsituatie gerealiseerd kan worden (eventueel in combinatie met batterij-opslag). Indien dit niet het geval is, maar een tijdelijk scenario/ oplossing nodig is (zie verder de samenhang met herzieningsclausule D. Netcongestie), kan het Rijksvastgoedbedrijf besluiten om de opgetelde integrale CO2-emissie en de bijbehorende beoordelingswaardes bij te stellen van het gunningscriterium.

Voorwaarden:

Het aanpassen van de uitgangspunten voor de energieberekening ten behoeve van gunningscriterium 3 in de aanbestedingsleidraad dialoog- en inschrijvingsfase kan tot en met de dialoogfase via een mededeling op TenderNed en met nadere toelichting en onderbouwing tijdens de dialoogfase. Ten overvloede, de hoogte van de maximale fictieve korting wordt niet bijgesteld.

B. Aanpassing huisvesting

Aard en omvang:

Kleinschalige aanpassingen in de huisvesting op basis van de behoefte van de gebruiker(s) welke nodig zijn om het primaire proces van de gebruiker(s) gedurende de contractperiode optimaal te ondersteunen. Dit betreft aanpassingen aan de huisvesting, zodanig dat deze blijft functioneren zoals beoogd in het programma van eisen, namelijk geschikt voor kantoorwerkzaamheden en bijbehorende faciliteiten. Oorzaken voor aanpassingen kunnen, onder meer, wijzigingen zijn in de organisatiestructuur of -indeling, de werkwijze van de organisatie, het type activiteiten van gebruiker(s) of nieuwe gebruiker(s), wijzigingen in wet- en regelgeving, vroegtijdige vervangingen van voorzieningen, groei/krimp in aantal FTE, etc.

Als voorbeeld: ter ondersteuning van het primaire proces heeft het RVO kenbaar gemaakt mogelijke enkele wijzigingen te willen doorvoeren in de ruimtebehoefte zoals die nu is opgenomen in de vraagspecificatie. Hierbij zou de opleidingszaal zoals nu onderdeel is van de VS komen te vervallen, maar ontstaat daarvoor in de plaats een behoefte voor enkele andere ruimten zoals een zogenaamde 'standup' ruimte (ca. 25 m²), een extra vergaderzaal (6p.), ontspanningsruimte en inspiratieruimte. Tevens is mogelijk sprake van aanvullende voorzieningen/eisen als gevolg van een specifiekere uitwerking van het gebruik van bestaande ruimten.

Voorwaarden:

Indien deze herzieningsclausule wordt afgeroepen zal de Opdrachtgever een Verzoek tot Wijziging bij de Opdrachtnemer indienen. De Opdrachtnemer specificeert vervolgens de impact (in tijd, geld en kwaliteit) van deze wijziging(en), waarna bij voldoende onderbouwing het verzoek geaccordeerd wordt door de Opdrachtgever.

Deze herzieningsclausule zal indien noodzakelijk tijdens de looptijd van de Overeenkomst afgeroepen kunnen worden en vindt plaats onder dezelfde voorwaarden als de onderhavige overeenkomst. Het al dan niet uitbreiden van de

opdracht met een herzieningsclausule wordt éézijdig besloten door het Rijksvastgoedbedrijf.

C. Smart building

Aard en omvang:

In- of aanpassingen aan het gebouw op het gebied van Smart building technieken en/of systemen voor het verlopen van hun technische levensduur als gevolg van innovaties op dit gebied en/of gewijzigd beleid c.q. uitgangspunten voor het Smart building ready systeem voor Rijkskantoren zoals opgenomen in de Vraagspecificatie.

Voorwaarden:

Indien deze herzieningsclausule wordt afgeroepen zal de Opdrachtgever een Verzoek tot Wijziging bij de Opdrachtnemer indienen. De Opdrachtnemer specificeert vervolgens de impact (in tijd, geld en kwaliteit) van deze wijziging(en), waarna bij voldoende onderbouwing het verzoek geaccordeerd wordt door de Opdrachtgever.

Deze herzieningsclausule zal indien noodzakelijk tijdens de looptijd van de Overeenkomst afgeroepen kunnen worden en vindt plaats onder dezelfde voorwaarden als de onderhavige overeenkomst. Het al dan niet uitbreiden van de opdracht met een herzieningsclausule wordt éézijdig besloten door het Rijksvastgoedbedrijf.

D. Netcongestie

Om de beoogde ingebruikname van het pand aan de Hanzelaan 280 voor het gebruik door rijksmedewerkers mogelijk te maken is een verhoging van het contractvermogen (126 kW) noodzakelijk. Maar dat is vanwege de netcongestieproblematiek, conform de informatie vanuit de netbeheerder Enexis (te verstrekken aan geselecteerde partijen), waarschijnlijk niet mogelijk op het moment van ondertekening van de Overeenkomst.

De netcongestieproblematiek zal daarmee een knelpunt vormen bij de beoogde ingebruikname van het pand. Er bestaat een mogelijkheid dat voor de ingebruikname meer zicht is op mogelijke oplossingen, die in deze herzieningsclausule worden uiteengezet.

De aard en omvang van deze herzieningsclausule is:

- Opdrachtnemer is in staat om door middel van tijdelijke voorzieningen de noodzakelijke extra energielevering te realiseren en te beheren tot het netcongestieprobleem is opgelost door netbeheerder Enexis; en/of,
- Opdrachtnemer is in staat om specifieke tijdelijke aanpassingen aan de installaties en/of het beheer daarvan te doen, om zodoende de nog niet doorgevoerde stroomnetverzwaring te zoveel als mogelijk te mitigeren en overschrijdingen van het gecontracteerde vermogen te voorkomen.

Opdrachtnemer dient zich maximaal in te spannen om de tijdelijke situatie, zo kort mogelijk en met zo min mogelijk aanpassingen en impact (kwaliteit, tijd, geld en duurzaamheid) te laten verlopen.

De volgende scenario's zijn geïdentificeerd door de Opdrachtgever. Van de Opdrachtnemer wordt in het geval deze herzieningsclausule wordt afgeroepen verwacht een passende uitwerking te realiseren op basis van (een combinatie van) onderstaande scenario's.

- Scenario 1) Flexcontract; De netbeheerder heeft in eerdere gesprekken kenbaar gemaakt dat het inzetten van flexcontracten de komende jaren naar alle waarschijnlijkheid geïmplementeerd gaat worden, echter wordt hier geen zekerheid voor afgegeven. Er wordt gesproken over een reductie van het huidige aangevraagde contractvermogen (504 kW) met circa 20% gedurende circa drie uur per dag. De uiteindelijke definitieve uitgangspunten (percentage en aantal uur) zal door de netbeheerder nog moeten worden vastgesteld en de hierboven genoemde waarden kunnen daarmee nog wijzigen.
- Scenario 2) Groepstransportovereenkomst (GTO); Recent is naar voren gekomen dat het naastgelegen stadskantoor in de nachturen capaciteit beschikbaar lijkt te hebben tot ongeveer 400 kW tussen 21.00 uur en 6.00 uur. De gemeente heeft kenbaar gemaakt open te staan voor het verder onderzoeken van de mogelijkheid voor een GTO en daarmee capaciteit beschikbaar te stellen voor het pand aan de Hanzelaan 280. De uiteindelijke grootte van het beschikbare vermogen en de tijdstippen van afname zullen nader moeten worden bepaald in samenwerking met de netbeheerder en gemeente Zwolle.
- Scenario 3) Een door de markt aan te dragen niet geïdentificeerde (deel)oplossing.

Voorwaarden:

Indien het noodzakelijk is deze herzieningsclausule af te roepen, zal de Opdrachtgever conform een nader te bepalen oplossingsrichting (zie scenario's) middels een Verzoek tot Wijziging bij de Opdrachtnemer indienen. De Opdrachtnemer specificeert vervolgens de impact van deze wijziging(en) als gevolg van de benodigde voorzieningen en de onvermijdelijke consequenties hierdoor, waarna bij voldoende onderbouwing het verzoek geaccordeerd wordt door de Opdrachtgever.

Deze herzieningsclausule zal indien noodzakelijk gedurende de aanbesteding dan wel tijdens de looptijd van de Overeenkomst afgeroepen kunnen worden en vindt plaats onder dezelfde voorwaarden als de onderhavige overeenkomst. Het al dan niet uitbreiden van de opdracht met een herzieningsclausule wordt éézijdig besloten door het Rijksvastgoedbedrijf.

E. Tijdelijk leegstandsbeheer na oplevering

Aard en omvang:

In het geval dat het door complicaties op gebied van netcongestie (zie herzieningsclausule D) niet mogelijk blijkt dat de beoogde ingebruikname van het pand aan de Hanzelaan 280 voor het gebruik door rijksmedewerkers (volledig) doorgang kan vinden, heeft het RVB het recht om de dan geldende onderhoudsvoorwaarden aan te passen naar tijdelijk leegstandsbeheer of een gedeeltelijk tijdelijk leegstandsbeheer.

Opdrachtnemer dient zich maximaal in te spannen om bij (gedeeltelijk) tijdelijk leegstandsbeheer de (rest)gevolgen op het gebouw, de installaties en het onderhoud zoveel mogelijk te beperken en te beheersen (kwaliteit, tijd, geld, duurzaamheid). De huidige verwachting van de netbeheerder is dat de netcongestieproblematiek voor dit pand in de periode tussen 2032-2035 opgelost kan worden.

Voorwaarden:

Indien deze herzieningsclausule wordt afgeroepen zal de Opdrachtgever een Verzoek tot Wijziging bij de Opdrachtnemer indienen. De Opdrachtnemer specificeert vervolgens de impact (in tijd, geld en kwaliteit) van deze wijziging(en), waarna bij voldoende onderbouwing het verzoek geaccordeerd wordt door de Opdrachtgever.

Deze herzieningsclausule zal indien noodzakelijk gedurende de aanbesteding dan wel tijdens de looptijd van de Overeenkomst afgeroepen kunnen worden en vindt plaats onder dezelfde voorwaarden als de onderhavige overeenkomst. Het al dan niet uitbreiden van de opdracht met een herzieningsclausule wordt éénzijdig besloten door het Rijksvastgoedbedrijf.

Bijlage: Periodieke vergoedingen Meerjarig Onderhoud op kwartaalbasis

kalenderjaar	datum ultimo betaalperiode	aantal dagen per betaalperiode	inschrijvingsom Meerjarig Onderhoud. (Reële vergoeding)
2030	[datum]	[aantal]	-
	[datum]	[aantal]	-
	[datum]	[aantal]	-
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2031	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2032	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2033	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2034	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2035	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2036	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2037	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2038	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2039	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2040	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]

	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2041	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2042	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2043	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
2044	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
	[datum]	[aantal]	[€ GETAL]
[...]	[datum]	[aantal]	-
	[datum]	[aantal]	-
	[datum]	[aantal]	-
	[datum]	[aantal]	-
[...]	[datum]	[aantal]	-
	[datum]	[aantal]	-
	[datum]	[aantal]	-
	[datum]	[aantal]	-
Totaal			[€ GETAL]