

Prijsvraag voor een horecazaak aan de Zeedijk 134

Toelichting en voorwaarden

Datum: 3 november 2015



Inhoud:

Aanleiding 2

Omschrijving van de bedrijfsruimte 2

Selectieprocedure..... 3

Selectiecriteria 3

Deelnamevoorwaarden 4

Over NV Zeedijk 5

Data overzicht..... 5

Bijlagen 6

Aanleiding

NV Zeedijk is een kleine actieve vennootschap met als aanhouders o.a. de gemeente Amsterdam en enkele financiële instellingen. Zij is opgericht met als (statutaire) doelstelling het woon- en werkklimaat op de Zeedijk en haar directe omgeving te verbeteren door koop, beheer en exploitatie van woningen en bedrijfsruimten ter plaatse.

Door het eigenhandig aankopen en beheren van horecapanden op de Amsterdamse Zeedijk wil maatschappelijk vastgoedfonds NV Zeedijk meer grip krijgen op de leefbaarheid in de buurt. Door de regie strenger in handen te nemen wil het fonds goed geld stimuleren. NV Zeedijk heeft, daarbij een volgende stap gemaakt met de aankoop van een onderneming, Zeedijk 134.

NV Zeedijk geeft unieke ondernemers de kans om mee te doen aan deze tender voor een nieuwe horecazaak op de Zeedijk. Door een jury van bewoners, ondernemers en betrokkenen kan er een goede inschatting worden gemaakt voor een divers, economisch gezond en nieuw bedrijfsconcept op de Zeedijk.

Omschrijving van de bedrijfsruimte

Buitenaanzicht Zeedijk 134: de voorzijde van Zeedijk 134 heeft twee openslaande deuren en een aparte deur voor de ingang. (zie bijlage 1 foto buitenaanzicht). De linker deur is de opgang voor de drie woonlagen. Via de rechterdeur kan je zowel de bedrijfsruimte binnen als de berging.

Binnenzijde Zeedijk 134: bij binnenkomst heb je aan de rechterzijde een lange bar met aan het eind van de bedrijfsruimte trap naar beneden waar de toiletten zich bevinden. (man en vrouw). De begane grond heeft een oppervlakte van 45 m². De kelder met de toiletten 10 m².

Opslag/ kelder Zeedijk 134: de kelder (hydrofoor en ander opslag) bestaat uit 8 m². Deze is vanuit de onderneming te bereiken.

De bedrijfsruimte wordt met huidige inventaris, als is, ter beschikking gesteld, maar (juridisch) casco verhuurd.

Voor meer informatie, zie tekening van de bedrijfsruimte, foto's van de binnenzijde en berging.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de oppervlakenmaten, tekeningen, beschrijving en foto's.

Huurvoorwaarden en andere regelgeving

De winnende inschrijving wordt een huurovereenkomst naar model van NV Zeedijk aangeboden. De huurovereenkomst wordt alleen aangeboden aan een natuurlijk persoon die de feitelijke leiding heeft, niet aan een rechtspersoon (zoals een BV). De huurovereenkomst wordt aangegaan voor tien jaar (géén 5 + 5 jaar), met een breakoptie voor de huurder na drie jaar. Na tien jaar wordt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd. De aanvangshuurprijs bedraagt € [3.042] per maand, te vermeerderen met btw. Er zal een met omzetbelasting belaste verhuur worden overeengekomen. De waarborgsom bedraagt twee maanden huur. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd. De eerste aanpassing aan de markt vindt plaats na tien jaar. De ruimte zal casco worden verhuurd; alle aanpassingen en onderhoud daaraan zijn voor rekening van de huurder. De ruimte wordt in de huidige staat opgeleverd, verbeteringen en herstellingen zijn voor rekening van de huurder. Er hoeft geen (over-

name)vergoeding te worden betaald. NV Zeedijk betaalt geen bijdrage in de verbouwingskosten of andere incentive.

Op grond van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 heeft de bedrijfsruimte de bestemming Gemengd-1.3 (met dubbelbestemmingen Cultuurhistorie, Archeologie 2 en Waterkering). Dit betekent dat de ruimte voor horeca 3 (café) gebruikt mag worden. Voor de exploitatie van een café heeft de ondernemer een exploitatievergunning en een Drank- en horecawetvergunning. Deze vergunningen kunnen worden aangevraagd bij stadsdeel Centrum. Aan de verlening zijn voorwaarden verbonden. Volgens inlichtingen van stadsdeel Centrum aan NV Zeedijk zal voor de bedrijfsruimte géén terrasvergunning worden verleend.

De bedrijfsruimte bevindt zich in een Rijksmonument. De Amsterdamse binnenstad is aangewezen als UNESCO-Werelderfgoed en als Rijk beschermd stadsgezicht.

Selectieprocedure

Tot en met **uiterlijk 22 november 2015 om 23:59 uur** kunnen geïnteresseerden zelfstandig of in groepsverband in het kader van de prijsvraag een inschrijving indienen. Indiening vindt plaats door verzending per e-mail aan bedrijven@nvzeedijk.nl met als onderwerp "Indiening Prijsvraag Zeedijk 134". De inschrijving dient te worden ingediend als een of meerdere pdf-bestand(en). Andere wijzen van levering worden niet geaccepteerd.

Na het sluiten van de inschrijvingsmogelijkheid, vindt de volgende procedure plaats:

- Stap 1.** NV Zeedijk controleert of een inschrijving voldoet aan de deelnamevoorwaarden. Alleen inschrijvingen die voldoen aan alle voorwaarden worden voorgelegd aan de jury.
- Stap 2.** De jury, bestaande uit vijf door NV Zeedijk aangewezen betrokkenen bij de buurt, beoordeelt iedere geldige inschrijving aan de hand van de selectiecriteria en kent daarvoor punten toe. Er wordt een *short list* opgesteld met de drie inschrijvingen met de meeste punten. De jury kan te allen tijd een externe adviseur inschakelen om een inschrijving te laten controleren.
- Stap 3.** NV Zeedijk beoordeelt de *short list* van de jury. Daarbij wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de volgorde van de *short list*. Het is uiteindelijk aan NV Zeedijk of zij bereid is om een inschrijving een huurovereenkomst aan te bieden.
- Stap 4.** NV Zeedijk maakt de uitslag uiterlijk op **27 november 2015** bekend.

Over de uitslag wordt niet gecorrespondeerd. Deelnemers hebben geen recht op toelichting of inzage.

Een achtergrondscreening kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. NV Zeedijk kan in dat kader navraag doen bij onder meer de gemeente Amsterdam over de reputatie van de deelnemer.

Selectiecriteria

De inschrijvingen zullen worden beoordeeld en met elkaar vergeleken aan de hand van de volgende selectiecriteria waaraan per onderdeel maximaal de volgende punten worden toegekend:

1. De mate waarin het concept van de inschrijving passend is binnen de doelstellingen van NV Zeedijk en daarbij verrassend, kwalitatief en hoogwaardig is. Hiermee wordt met name bedoeld op de mate van en de kwaliteit van het concept en de initiatiefnemers (**35 punten**).
2. De mate waarin het plan binnen de gestelde kaders een toevoeging is ten opzichte van het bestaande aanbod en de wijze waarop de belangen van bewoners en werkenden van de buurt in het plan zijn verwerkt, zowel ten aanzien van de doelgroep als ten aanzien van de (ruimtelijke) uitstraling (**35 punten**).
3. De mate waarin het plan commercieel haalbaar is (**15 punten**).
4. De mate waarin de deelnemer ervaring heeft in het uitbaten van horeca (**15 punten**).

In totaal kan aan een inschrijving **100 punten** worden toegekend.

Deelnamevoorwaarden

In de deelnamevoorwaarden wordt verstaan onder NV Zeedijk: N.V. Zeedijk, een naamloze vennootschap gevestigd in Amsterdam. De deelnemer is de persoon of zijn de personen die zich inschrijft (inschrijven). De inschrijving is het geheel van gegevens en documenten dat de deelnemer aan NV Zeedijk ter beschikking stelt om kans te maken op de aanbidding van een huurovereenkomst voor de bedrijfsruimte.

1. De inschrijving dient uiterlijk op **22 november 2015** om 23:59 uur per e-mail als pdf-bestand te zijn ontvangen. Na voornoemde datum is het niet toegestaan om de inschrijving te verbeteren, aan te vullen of anderszins te wijzigen.
2. Uit de inschrijving dient te blijken:
 - a. een omschrijving van het concept, met daarin een omschrijving van de (visie van de) onderneming, de doelstellingen, doelgroepen en beoogde resultaten met een toelichting op de kwaliteit van het aanbod;
 - b. een omschrijving van de wijze waarop de belangen van bewoners en werkenden van de buurt worden betrokken, zowel ten aanzien van de doelgroep als ten aanzien van de (ruimtelijke) uitstraling;
 - c. een vergelijking met de bestaande ondernemingen in de nabije omgeving (Zeedijk, Nieuwmarkt) en een omschrijving van de wijze waarop het concept een toevoeging is voor de omgeving;
 - d. de financiële gegevens van het concept: een investeringsbegroting, een meerjarenexploitatieopzet en een verklaring ten aanzien van de herkomst van het vermogen.
 - e. een organogram, een cv van de personen die de dagelijkse leiding zullen hebben en de wijze waarop de ervaring met het drijven van een horecaonderneming blijkt;
 - f. tekeningen van de beoogde inrichting en uitstraling van het gehuurde;
 - g. een mijlpalenplanning voor de opening van de onderneming.
3. De inschrijving bevat een overtuigend betoog over de meerwaarde van het concept in overeenstemming met de selectiecriteria.
4. De deelnemer is (zijn) een natuurlijke persoon (personen). Hij dient aantoonbare kwaliteiten te bezitting voor het drijven van een horecaonderneming.
5. De inschrijving is onvoorwaardelijk en dient voorzien te zijn van een volledig, onvoorwaardelijk en ondertekend inschrijfformulier. Inschrijvingen waaruit voorwaarden van de deelnemer met betrekking tot de huurovereenkomst blijken kunnen op deze enkele grond van (verdere) deelname worden uitgesloten.

6. De deelnemer heeft geen recht op vergoeding van enige kosten die de deelnemer in verband met de inschrijving heeft gemaakt.
7. De inschrijvingen en de gegevens van de deelnemers zullen door NV Zeedijk vertrouwelijk worden behandeld.
8. De prijsvraag is een uitnodiging tot het doen van een aanbod. De inschrijving is daarom een aanbod die NV Zeedijk nog dient te aanvaarden. Inschrijving geeft geen recht op een huurovereenkomst met NV Zeedijk. NV Zeedijk behoudt zich het recht voor om een inschrijving zonder nadere toelichting af te wijzen. NV Zeedijk behoudt zich ook het recht voor om geen winnaar aan te wijzen indien bij beoordeling wordt vastgesteld dat alle inschrijvingen van onvoldoende niveau zijn.

Over NV Zeedijk

NV Zeedijk is in 1985 opgericht om de verloedering van de historische Amsterdamse binnenstad te keren. Zij doet dit door het beheer van vastgoed. De panden worden niet op een reguliere manier beheert, maar ingezet voor de verbetering van het woon- en werkklimaat van de Zeedijk en haar omgeving. NV Zeedijk gebruikt het huurrecht om gedrag te sturen en op die manier ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, in het bijzonder criminaliteit en verloedering. Haar huurovereenkomsten bevatten daarom bijzondere bepalingen die een gezond economisch klimaat mogelijk maken. Zo probeert NV Zeedijk diversiteit te creëren en een monocultuur van vergelijkbare bedrijven tegen te gaan. Daarnaast wil NV Zeedijk laagwaardige functies weren en maakt zij afspraken over de uitstraling van de winkels op straat. De afgelopen 30 jaar heeft uitgewezen dat deze werkwijze de sleutel is geweest voor het herstel van het economisch en leefklimaat.

Verdere informatie

Meer informatie kan worden verkregen bij Jelle Stegenga van de NV Zeedijk op bedrijven@nvzeedijk.nl of op 020 625 8467 (van dinsdag t/m vrijdag tussen 09:00 tot 12:00). De bedrijfsruimte kan op afspraak worden bezocht. Vragen kunnen uiterlijk tot **11 november** worden gesteld. Op **13 november** zal een antwoorddocument met de antwoorden op alle vragen worden gepubliceerd op www.nvzeedijk.nl

Data overzicht

Onderwerp	Van	Tot	Dagen
Tender online	3 november 2015	22 november 2015	19 dagen
Vragen mailen	4 november 2015	11 november 2015	7 dagen
Antwoorden online	13 november 2015	20.00 uur	
Bezichtigings- dag	16 november 2015	10.00 uur of 12.00 uur of 14.00 uur*	
Definitief inleveren		22 november 2015	
Besluit	27 november 2015		
Ingang huurcontract	1 december 2015		

*bezichtiging per mail aanvragen. De NV Zeedijk zal u op de aangegeven dag inplannen.

Bijlagen

Bij dit memorandum behoren de volgende bijlagen:

1. Foto's van bestaande situatie (zie tender, casco verhuur)
2. Tekening van de bedrijfsruimte (casco)
3. De modelhuurovereenkomst van NV Zeedijk
4. Algemene voorwaarden 290 (2012)
5. Inschrijfformulier

*er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze documenten

Informatie is actueel op **3 november 2015**. Aan de oppervlaktematen kunnen geen rechten worden ontleend.