

**Voormalig Paleis van
Justitie
Prinsengracht 432- 436
Amsterdam**

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk	pagina
1. Inleiding/ leeswijzer	4
2. Belangrijke data	6
3. Informatie te verkopen object en bezichtiging	7
4. Selectie	10
5. Verkoop bij inschrijving	13

Bijlagen: zie volgende pagina

Bijlagen:

A Informatie

- A1 Kadastrale gegevens
- A2 Plattegronden en indelingstekeningen
- A3 NEN 2580 meetcertificaat met autoCAD tekeningen en 3D model
- A4 Bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad'
- A5 Bodemonderzoeken
- A6 Funderingsonderzoeken
- A7 Asbestonderzoeken
- A8 Archeologische onderzoeken
- A9 Monument
- A10 Aankomsttitel
- A11 Foto's

B: Bescheiden

- B1 Aanmeldingsformulier deelname
- B2 Verklaring aantonen ervaring
- B3 Volmacht t.b.v. combinatie
- B4 Inschrijfformulier onvoorwaardelijke/voorwaardelijke bieding
- B5 Concept koopovereenkomst
- B6 Formulier 'Geheimhoudings- en integriteitsverklaring en disclaimer'

1. Inleiding/leeswijzer

De Staat (Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf [RVOB]) **biedt te koop** aan

VOORMALIG PALEIS VAN JUSTITIE PRINSENGRACHT 432-436 AMSTERDAM

Via advertenties en mailing zijn partijen uitgenodigd om aan de openbare verkoop deel te nemen. Belangstellenden zijn in de gelegenheid dit biedboek te kopen na akkoord verklaring met de voorwaarden, door middel van het akkoord gaan met de inhoud van het formulier "Geheimhoudings- en integriteitsverklaring en disclaimer (B6)" op de site en tegen betaling van € 75,-. Het biedboek is beschikbaar via www.biedboek.nl.

De verkoop vindt plaats bij openbare inschrijving met een voorselectie. De Staat biedt voor deze verkoop de mogelijkheid om zowel een onvoorwaardelijke bieding als een bieding onder voorwaarden uit te brengen.

Het RVOB heeft DTZ Zadelhoff opdracht verstrekt om de verkoop van dit object te begeleiden. Nadere informatie is te verkrijgen bij de heer M. Besselaar of de heer V. Huizinga van DTZ Zadelhoff op telefoonnummer 020-6644644 of per e-mail (palaceofjustice@dtz.nl).

Voorafgaand aan de voorselectie krijgen belangstellenden gelegenheid het object op afspraak te bezichtigen (zie hoofdstuk 3 van dit biedboek). Na de voorselectie is er alleen voor de deelnemers gelegenheid om het object te bezichtigen.

De voorselectie zal er uit bestaan dat belangstellenden hun ervaring met het ontwerpen (design), bouwen (build), financieren (finance), onderhouden/instandhouden (maintain), exploiteren/gebruiken (operate) van soortgelijke gebouwen moeten aantonen, zoals is aangegeven in de hierna onder punt 4.3.1 genoemde voorwaarden. De notaris zal de voorselectie uitvoeren. De selectieprocedure is beschreven in hoofdstuk 4.

De notaris zal de belangstellenden die voldoen aan de selectie-eisen uitnodigen deel te nemen aan de verkoop bij inschrijving. De deelnemers krijgen de tijd hun bieding voor te bereiden. Zij moeten uiterlijk op 29 januari 2015 om 14:00 uur (Nederlandse tijd) een bieding inleveren bij de notaris. Een deelnemer mag aan deze bieding voorwaarden verbinden. De Staat onderzoekt de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke- en de voorwaardelijke biedingen. Hierbij kijkt de Staat naar de risico's die zijn verbonden aan de gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de bieding. Met name de onzekerheid ten aanzien van afname, alsmede de termijn waarbinnen de deelnemer de eigendomsoverdracht wil laten plaatsvinden zal worden meegenomen in de afweging. Slechts voorwaarden ten aanzien van de financiering en/of ruimtelijke ordeningsaspecten met betrekking tot het object zullen worden aanvaard. Overige, door een inschrijver gestelde voorwaarden worden voor niet-geschreven gehouden.

De Staat beslist uiteindelijk of kan worden gegund aan degene met de meest aanvaardbare bieding. De verkoopprocedure en -voorwaarden zijn beschreven in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 3 is nadere informatie over het object opgenomen, zoals een meetrapport volgens NEN2580, bodem- en asbestonderzoeken, archeologische onderzoeken, funderingsonderzoeken, monumentenonderzoeken enz.

Definities

Belangstellende:	een koper van het biedboek.
Aanmelder:	een belangstellende die zich aan heeft aangemeld voor de selectieprocedure.
Deelnemer:	een aanmelder (natuurlijke- of rechtspersoon) die heeft voldaan aan de selectie-eisen en door de notaris is uitgenodigd voor deelname aan de verkoop bij openbare inschrijving.
Bieder:	een deelnemer die een bieding heeft uitgebracht in het kader van de verkoop bij openbare inschrijving van het object.
Koper:	de bieder aan wie de verkoop bij inschrijving wordt gegund.
Object:	de onroerende zaak, zoals nader is omschreven in hoofdstuk 3.1.

2. Belangrijke data

In het project zijn de volgende data van belang:

I Selectiefase

1. vanaf 3 mei 2014 t/m 13 juni 2014: biedboek bestellen bij het RVOB door middel van het digitaal akkoord verklaren van het formulier 'Geheimhoudings- en integriteitsverklaring en disclaimer' (**bijlage B6**) en het betalen van € 75,-.
2. in de periode van 19 mei 2014 tot en met 13 juni 2014: **bezichtiging** (3.15.1). Belangstellenden kunnen zich digitaal aanmelden voor een bezichtiging bij DTZ Zadelhoff via palaceofjustice@dtz.nl.
3. uiterlijk tot **16 juni 2014**, 16:00 uur (Nederlandse tijd): door belangstellenden inleveren aanmelding met formulier (**bijlage B1**) in een gesloten enveloppe, **met bijbehorende bescheiden bij de notaris** (4.4.1).
4. uiterlijk op 7 juli 2014: door notaris inlichten van aanmelders en het uitnodigen van de deelnemers (4.5.6).

II Biedingsfase (Verkoop bij openbare inschrijving)

5. in de periode 8 juli 2014 tot en met 13 oktober 2014: mogelijkheid voor het (nogmaals) bezichtigen (5.1).
6. In de periode van 8 juli 2014 tot en met 12 oktober 2014: mogelijkheid voor het indienen van voorgenomen plannen bij de gemeente Amsterdam voor de indicatieve toetsing en/of een pre-bibobscreening te laten uitvoeren (5.1).
7. uiterlijk tot **29 januari 2015**, 14:00 uur (Nederlandse tijd): door deelnemers uitbrengen biedingen (5.2.4.6).
8. uiterlijk op 30 april 2015: gunning (5.2.10.1 en 5.2.10.2).
9. uiterlijk 14 dagen na gunning: tekenen koopovereenkomst (5.2.10.3).
10. uiterlijk 5 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst: afgeven bankgarantie of betaling waarborgsom (5.2.11).

3. Informatie te verkopen object en bezichtiging

3.1 Omschrijving en ligging object

Het voormalig Paleis van Justitie is gelegen binnen de grachtengordel in de binnenstad van Amsterdam, plaatselijk bekend Prinsengracht 432, 436 en 436A en Lange Leidsedwardsstraat 1, 1A, 3A, 3AI en 3B te Amsterdam.

Het object is in volle eigendom bij de Staat en kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie E, nummers 6797 en 7937, groot respectievelijk drieënveertig (43) are en zeventig (70) centiare en veertien (14) are en drie (3) centiare (**bijlage A1**).

Het gebouw dateert uit 1664 en 1864 en heeft ruim 175 jaar dienst gedaan als het Gerechtshof van Amsterdam. Het is een tijdloos, iconisch gebouw gesitueerd aan een van de mooiste grachten van Amsterdam. De ruime vertrekken, de brede gangen en de hoge plafonds geven het voormalige Paleis van Justitie een unieke klassieke atmosfeer. De totale bruto vloeroppervlakte van 15.387 m² is verdeeld over vijf bouwlagen en een souterrain. Het gebouw heeft een imposante gevel van ongeveer 125 meter langs de Prinsengracht.

De plattegronden en indelingstekeningen zijn in het biedboek opgenomen als **bijlage A2**. Voorts maakt de Staat de belangstellenden erop attent dat voor het gebouw een NEN 2580 meetcertificaat met autoCAD tekeningen en een 3D model beschikbaar is (**bijlage A3**).

3.2 Bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad', vastgesteld op 27 maart 2012 luidt de huidige bestemming 'Gemengd - 2', zoals deze is vermeld in **bijlage A4**.

Voor nadere informatie over relevant beleid en bestemmingsplannen van de gemeente Amsterdam wordt verwezen naar de door de gemeente Amsterdam opgestelde wiki:

<http://paleisvanjustitie.wikispaces.com>.

3.3 Situatie bodem

De Staat heeft in verband met de geplande verkoop een aantal bodemonderzoeken laten uitvoeren. De onderzoeken zijn uitgevoerd door Wareco ingenieurs te Amstelveen en vastgelegd in de volgende rapporten:

- Historisch (verkennd) bodemonderzoek, 7 oktober 2013, kenmerk FS03RAP 20131004;
- Gebouwonderzoek (deel 1: bodemonderzoek), 10 december 2013, kenmerk FS03RAP 20131004;

De rapporten zijn in het biedboek opgenomen als **bijlage A5**.

3.4 Funderingsonderzoek

De Staat heeft een funderingsonderzoek laten uitvoeren door Wareco ingenieurs te Amstelveen waarvan de resultaten zijn opgenomen in de volgende rapporten

- 'Eerste fase gebouwonderzoek Paleis van Justitie Amsterdam, Prinsengracht 432-436 deel 2: Funderingsonderzoek', kenmerk FS03 RAP20131210, de dato 10 december 2013;
- 'Eerste fase gebouwonderzoek Paleis van Justitie Amsterdam, Prinsengracht 432-436 deel 3: Omgevingsbeïnvloeding' bij ondergrond bouwen, kenmerk FS03 NOT20131114, van 14 november 2013.

De Staat heeft geen vervolgonderzoek laten instellen. De rapporten zijn in het bidboek opgenomen als **bijlage A6**.

3.5 Asbesthoudende materialen

De Staat heeft onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen (asbestinventarisatieonderzoek conform SC-540 type A, direct waarneembaar asbest). De onderzoeken zijn uitgevoerd door BCM consultancy B.V. te Nijmegen en Koenders & Partners B.V. te Jaarsveld en vastgelegd in de volgende rapporten:

- Asbestinventarisatieonderzoek SC-540 type A, 31 maart 2014, projectnummer 13.142.1 (BCM consultancy).
- Nader bodemonderzoek asbest, 18 april 2014, projectnummer 140230 (Koenders & Partners).
- Kostenraming asbestsanering, 28 april, 2014, projectnummer 13.142.1 (BCM consultancy).

De rapporten zijn in het bidboek opgenomen als **bijlage A7**.

3.6 Archeologisch onderzoek

De Staat heeft archeologisch onderzoek laten uitvoeren, bestaande uit:

- een Bureauonderzoek met een verwachtingsmodel; quickscan van 28 augustus 2012, OMnummer 53407 van de gemeente Amsterdam.
- een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen (verkenkende fase); rapport van Hamaland Advies te Zelhem van 19 juli 2012, projectnummer 20130556.
- oplegnotitie van 16 januari 2014 van Hamaland Advies te Zelhem.

De rapporten zijn in het bidboek opgenomen als **bijlage A8**.

3.7 Monument en beschermd stadsgezicht

Het kadastrale perceel, gemeente Amsterdam, sectie E, nummer 6797 is een monument op basis van de Monumentenwet 1988. In **bijlage A9** zijn zowel de redengevende omschrijving afkomstig van de website van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed als de redengevende omschrijving ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (zie **bijlage A9** pagina 63 van 'redengevende omschrijving monumenten kadaster') bijgevoegd. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie E, nummer 7937 is een gemeentelijk monument.

Het object is gelegen in een beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1. onder g. van de Monumentenwet 1988. Het besluit van aanwijzing, de toelichting en bijbehorende tekeningen zijn opgenomen als **bijlage A9**.

Een bouwhistorische documentatie en waardebeoordeling en een monumentenscan zijn opgenomen voor meer informatie (**bijlage A9**).

3.8 Onderzoek erfdiensbaarheid

Uit hierna genoemde aankomsttitels (**bijlage A10**) is gebleken dat ten laste en ten nutte van het object een erfdiensbaarheid van zicht is gevestigd. Deze erfdiensbaarheid heeft betrekking op de vervallen kadastrale percelen gemeente Amsterdam, sectie E, nummers 3004 en 3007, welke percelen thans beide deel uitmaken van het tot het object behorende perceel met nummer 7937. Heersend en dienend erf zijn sinds lange tijd in één hand, waardoor de erfdiensbaarheid door vermenging teniet is gegaan (zie artikel 9.2 van de concept koopovereenkomst (**bijlage B5**)).

3.9 Aankomstitels

Het object is door de Staat verkregen voor zover het betreft het perceel met nummer 6797 deels door de inschrijving op 27 juli 1891 in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Alkmaar), in deel 1444, nummer 31, van een afschrift van een onderhandse akte van verkoop van 13 juli 1891; en deels wegens primitieve tenaamstelling, waarvan blijkt uit een op 22 april 2014 door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers afgegeven onderzoek naar ingeschreven stukken met betrekking tot dit perceel; voor zover het betreft het perceel met nummer 7937: door de inschrijving op 18 december 1950 is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Amsterdam), in deel 3583, nummer 48, van een afschrift van een onderhandse akte van verkoop van 14 december 1950. De eigendomsakten zijn opgenomen in het biedboek onder **bijlage A10**.

3.10 Vrij en onverhuurd

Het object zal geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander(e) gebruiksrecht(en) worden geleverd.

Contracten met derden

Ter voorkoming van wederrechtelijke inbezitting door derden en vandalisme is het object in bewaring gegeven aan Zwerfkei Tijdelijk Beheer te Amsterdam. Deze overeenkomst zal voor de levering worden opgezegd en worden beëindigd.

3.11 Energielabel

Voor het object is geen energieprestatiecertificaat vereist in verband met de monumentale status. Een energieprestatiecertificaat is daarom niet aanwezig.

3.12 Kunst/ auteursrechten

Er is geen kunst aanwezig in het object.

3.13 Opgave zakelijke lasten

De Staat (Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf) beschikt niet over actuele gegevens met betrekking tot de eigenaarslasten.

3.14 Verzekeringen

De Staat heeft het object niet verzekerd.

3.15 Bezichtiging

3.15.1 Het bezichtigen van het object is mogelijk in de periode 19 mei 2014 tot en met 13 juni 2014.

3.15.2 Bezichtiging is uitsluitend **op uitnodiging** mogelijk voor belangstellenden die minimaal een week voor de in 3.15.1 aangegeven datum, een exemplaar van dit biedboek hebben gekocht bij de Regionale directie West van het RVOB te Den Haag. Belangstellenden kunnen zich digitaal aanmelden voor een bezichtiging bij DTZ Zadelhoff via palaceofjustice@dtz.nl.

3.15.3 DTZ Zadelhoff te Amsterdam zal met belangstellenden, die zich tijdig hebben aangemeld, een afspraak maken voor een bezichtiging van het object.

3.15.4 Na de onder 4.5.6.2 genoemde mededeling kunnen de deelnemers een afspraak met DTZ Zadelhoff maken voor het opnieuw bezichtigen van het object in de periode 7 juli 2014 tot en met 13 oktober 2014.

4. Selectie

4.1 Algemeen

In deze fase van de procedure kunnen belangstellenden zich aanmelden. De notaris zal aan de hand van de ingeleverde bescheiden controleren of wordt voldaan aan de selectie-eisen. De deelnemers kunnen mee doen aan de verkoop bij inschrijving.

4.2 Toelatingseisen aan de aanmelder

Een aanmelder moet aan de volgende eisen voldoen:

- 4.2.1 aantoonbare ervaring hebben met projecten van soortgelijke complexiteit of aard en omvang (verklaringen van referenties moeten worden overgelegd);
- 4.2.2 zijn ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar register in het buitenland (voor zover de aanmelder een rechtspersoon betreft);
- 4.2.3 indien de aanmelder bestaat uit een combinatie van (rechts)personen gelden de onder 4.3.1. genoemde eisen voor de combinatie; de overige toelatingseisen gelden voor ieder lid van de combinatie afzonderlijk. Verder dient in geval van een combinatie te worden bijgevoegd een in de Nederlandse taal gestelde volmacht overeenkomstig het bij dit biedboek behorende model (**bijlage B3**) voor het verrichten van de onder 4.4.3 bedoelde handelingen.

4.3 Toelichting selectie-eisen

4.3.1 Ervaring

Aantoonbare ervaring betekent verantwoordelijkheid hebben gedragen in ten minste één van de volgende disciplines: ontwerpen (design), bouwen (build), financieren (finance), onderhouden/instandhouden (maintain), exploiteren/ gebruiken (operate) van ten minste drie projecten met een omvang van elk minimaal 5.000 m² bvo, waarvan:

- ten minste een project in Nederland waarbij sprake is van restauratie/renovatie van een monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
- ten minste een project in Nederland, waarbij sprake is van binnenstedelijke transformatie/herontwikkeling van een gebouw of een gebouwencomplex;
- ten minste een project waarbij sprake is van duurzame exploitatie/gebruik gedurende een onafgebroken periode van tenminste vijf jaar.

Deze ervaring mag niet ouder zijn dan tien jaren na de onder 4.4.1 genoemde datum.

Om dit aan te tonen moet de aanmelding voorzien zijn van een verklaring van de aanmelder overeenkomstig het bij dit biedboek behorende model (**bijlage B2**). Voor ieder afzonderlijk referentieproject dient een verklaring ingediend te worden.

De aanmelder kan zich ook beroepen op de ervaring van in te zetten derden. De aanmelder moet dan aantonen daadwerkelijk deze ervaring te kunnen inzetten door middel van een verklaring overeenkomstig het bij dit biedboek behorende model (**bijlage B2**), en is gehouden deze ervaring - ingeval van gunning van het object aan de deelnemer - ook daadwerkelijk in te zetten ten behoeve van de (her-) ontwikkeling van het object.

4.3.2 Inschrijving in het Handelsregister

Om dit aan te tonen moet de aanmelding voorzien zijn van een origineel en recent (niet ouder dan een maand) uittreksel uit het handelsregister waarin de aanmelder is ingeschreven.

4.3.3 Overige eisen

De aanmelder moet hiervoor een verklaring op het 'aanmeldingsformulier deelname' ondertekenen.

4.4 Aanmelding

4.4.1 Een (rechts)persoon of een combinatie van (rechts)personen die wenst deel te nemen aan de selectieprocedure voor de verkoop bij inschrijving dient uiterlijk op **maandag 16 juni 2014, om uiterlijk 16:00 uur (Nederlandse tijd)**, tegen uitreiking van een bewijs van ontvangst, het hierna in artikel 4.4.2 bedoelde 'aanmeldingsformulier deelname' af te geven ten kantore van **mr. R.A. Spit, notaris te Den Haag (of diens waarnemer), kantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en notarissen, kantooradres: Bezuidenhoutseweg 57 te Den Haag (gebouw New Babylon).**

4.4.2 Een aanmelding kan slechts geschieden met gebruikmaking van het voorgeschreven 'aanmeldingsformulier deelname' (**bijlage B1**). Het 'aanmeldingsformulier deelname' wordt slechts geaccepteerd door de notaris indien de aanbieding plaatsvindt in een gesloten enveloppe en wordt ingediend op de wijze als hiervoor omschreven. Aanmeldingen uitgebracht op een andere wijze dan hiervoor omschreven worden niet geaccepteerd.

4.4.3 In geval van een combinatie van (rechts)personen dienen de leden van de combinatie een natuurlijk persoon aan te wijzen om namens hen de handelingen te verrichten gedurende de selectieprocedure en de verkoop bij inschrijving zoals vermeld in het biedboek. Het is niet toegestaan de hoedanigheid en/of samenstelling van de (rechts)personen van de combinatie gedurende de gehele verkoopprocedure te veranderen.

4.4.4 De aanmelder en de aanmelding dienen te voldoen aan de in dit in hoofdstuk genoemde voorwaarden.

4.4.5 Met het inleveren van de aanmelding onderwerpt de aanmelder zich aan alle bepalingen van de selectie.

4.4.6 Te laat ingekomen aanmeldingen zijn ongeldig en worden niet aangenomen.

4.5 Controle aanmeldingen

4.5.1 De notaris toetst aan de hand van de hiervoor genoemde bescheiden of de aanmelding voldoet aan de onder 4.2 gestelde eisen.

4.5.2 Indien op enig moment tijdens de procedure gereede twijfel bestaat over de juistheid van de onder 4.3.1 bedoelde verklaring, kan de Staat via de notaris de aanmelder vragen om binnen de alsdan te stellen termijn nadere informatie te verstrekken om de juistheid van de verklaring aan te tonen. Indien de aanmelder daar binnen de daarbij gestelde termijn niet aan voldoet, kan de aanmelder worden uitgesloten van de verkoopprocedure.

Onverminderd het hiervoor bepaalde zal een aanmelder op eerste aanzegging door de Staat onderstaande gegevens aanleveren ten behoeve van het uitvoeren van een nader toetsingsproces, indien de Staat daartoe aanleiding ziet:

- a. opgave van de aanmelder(s) (namen en verdere gegevens van de betreffende natuurlijke- of rechtspersonen);
- b. ingeval de aanmelder een rechtspersoon is: opgave van de aandeelhouders en het overleggen van het aandeelhoudersregister waaruit dit blijkt;
- c. opgave van andere partijen, waarmee het plan tezamen wordt ontwikkeld en informatie over deze andere partijen (kopie

legitimatiebewijs, uittreksel uit het handelsregister en informatie over de aandeelhouder(s) van de betreffende zakenpartners);

- d. opgave van het doel waarvoor het object wordt ontwikkeld;
- e. opgave van de wijze waarop de aankoop en de ontwikkeling wordt gefinancierd en schriftelijke documenten waaruit dit blijkt.

Indien de aanmelder binnen de daarbij gestelde termijn niet aan het vorenstaande verzoek voldoet of bewust foutieve informatie verstrekt aan de Staat, kan de aanmelder worden uitgesloten van de verkoopprocedure.

- 4.5.3 Na de onder 4.5.1 bedoelde controle zal de notaris de ontvangst van de bescheiden bevestigen. In geval de aanmelding onvolledig is, zal de notaris de aanmelder daarvan in kennis stellen en de aanmelder de gelegenheid geven zijn aanmelding binnen één week alsnog volledig te maken.
- 4.5.4 Een aanmelding die na de in de artikel 4.5.3 bedoelde periode van één week alsnog niet voldoet aan de onder 4.3.1 gestelde eisen wordt niet toegelaten tot de verkoopprocedure. De notaris zal de betreffende aanmelder schriftelijk in kennisstellen van zijn afwijzing.
- 4.5.5 Na voltooiing van de onder 4.5.1 bedoelde controle zal de notaris vaststellen hoeveel aanmeldingen voldoen aan de onder 4.3.1 gestelde eisen.
- 4.5.6 De notaris zal uiterlijk **op 7 juli 2014** aan de aanmelders schriftelijk bekend maken:
 - 4.5.6.1 of hij is afgewezen omdat hij niet heeft voldaan aan de selectie eisen;
 - 4.5.6.2 of hij mag deelnemen aan de verkoop bij inschrijving.
- 4.5.7 De onder 4.5.6.2 genoemde personen worden hierna aangeduid als deelnemer.
- 4.5.8 Bekendmaking van deelnemers zal niet eerder plaatsvinden, dan nadat de gunning van de verkoop bij inschrijving, zoals nader is omschreven in hoofdstuk 5 is bekend gemaakt.

5. Verkoop bij inschrijving

5.1 Algemeen

De deelnemers die hebben voldaan aan de in hoofdstuk 4 omschreven selectie-eisen en mogen deelnemen aan deze verkoop bij inschrijving hebben hiervoor een uitnodiging ontvangen (4.5.6.2).

De uitnodiging geeft de mogelijkheid om:

- een afspraak te maken voor het (nogmaals) bezichtigen van het gebouw.
- de voorgenomen herontwikkelingsplannen voor het object indicatief te laten toetsen door het stadsdeel Centrum van de gemeente Amsterdam en een pre-biboscreening te laten uitvoeren, waartoe de door gemeente Amsterdam gewenste documenten uiterlijk op 12 oktober 2014 moeten zijn ingediend (zie de door de gemeente Amsterdam opgestelde wiki: <http://paleisvanjustitie.wikispaces.com>).
- deel te nemen aan de verkoop bij inschrijving door het uitbrengen van een onvoorwaardelijke bieding en/of een bieding waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden. Eventueel kan deze voorwaardelijke bieding worden aangevuld met bescheiden die van invloed zouden kunnen zijn op het hieronder beschreven proces van gunning.

De Staat beslist binnen 3 maanden na de inschrijvingsdatum over het al dan niet gunnen. De Staat onderzoekt de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke- en de voorwaardelijke biedingen. Hierbij kijkt de Staat naar de risico's die zijn verbonden aan de eventueel gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de bieding. Met name de eventuele onzekerheid ten aanzien van afname, alsmede de termijn waarbinnen de deelnemer de eigendomsoverdracht wil laten plaatsvinden zal worden meegenomen in de afweging. Slechts voorwaarden ten aanzien van de financiering en/of ruimtelijke ordeningsaspecten met betrekking tot het object zullen worden aanvaard. Overige, door een inschrijver gestelde voorwaarden worden voor niet-geschreven gehouden. Eventueel kan de Staat met de bieder ter verduidelijking van haar of zijn bieding overleg plegen over de inhoud van de voorwaarden en/of derde(n) raadplegen (bijvoorbeeld de gemeente). Indien de hiervoor genoemde bescheiden aan eventuele derden worden overgelegd, zal - indien noodzakelijk - hiervoor een geheimhoudingsverklaring door die desbetreffende derde(n) worden ondertekend. De Staat beslist uiteindelijk of kan worden gegund aan degene met de meest aanvaardbare bieding.

Door middel van de gunning komt de koopovereenkomst tot stand. Ter bevestiging hiervan dient binnen 14 dagen na de gunning de koopovereenkomst conform het ontwerp zoals opgenomen in het biedboek te worden ondertekend. Binnen de termijn van 5 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst zal een bankgarantie moeten worden afgegeven of een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom worden gestort. De levering en de betaling van de koopsom zullen plaatsvinden binnen de termijn genoemd in de koopovereenkomst, zijnde uiterlijk 30 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst of een andere termijn, indien de gunning geschiedt op grond van een bieding met voorwaarden, dat een uitstel van de levering inhoudt.

5.2 Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden

Deze uitnodiging tot het doen van een bieding geschiedt onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Sluitingsdatum

De inschrijving sluit op **29 januari 2015, om 14:00 uur (Nederlandse tijd)**.

5.2.2 (On)voorwaardelijkheid

De deelnemer mag slechts één inschrijfformulier indienen voor het uitbrengen van een bieding. Deze mag zowel onvoorwaardelijk als voorwaardelijk zijn. In het geval van het uitbrengen van een bieding onder voorwaarden, moeten de voorwaarden ondubbelzinnig en nauwkeurig worden beschreven.

5.2.3 Levering

De levering vindt plaats met inachtneming van de voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in dit biedboek opgenomen koopovereenkomst (**bijlage B5**).

5.2.4 Wijze van inschrijven

- 5.2.4.1 Een inschrijving kan uitsluitend door een deelnemer en uitsluitend schriftelijk in gesloten enveloppe worden gedaan met gebruikmaking van het voorgeschreven inschrijfformulier (**bijlage B4**).
- 5.2.4.2 De biedingen zijn exclusief overdrachtsbelasting en eventueel verschuldigde omzetbelasting.
- 5.2.4.3 De biedingen moet inhouden de naam, de voorletter(s) en het adres van de bieder, de zaak waarop de bieding betrekking heeft en het bedrag van de bieding in letters en cijfers, afgerond op hele euro's en bij een bieding onder voorwaarden een ondubbelzinnige en nauwkeurig beschrijving van de voorwaarden, die de bieder aan zijn bieding verbindt.
- 5.2.4.4 Onder de inschrijvingen moet de bieder zijn handtekening zetten.
- 5.2.4.5 Bij de inschrijving moet worden gevoegd: een leesbare kopie van de relevante bladzijden (de bladzijden met de pasfoto en de handtekening) uit een geldig legitimatiebewijs (paspoort, Europese identiteitskaart, Nederlands rijbewijs) van de bieder (in geval van een natuurlijk persoon) c.q. ondertekenaar(s) namens de bieder (in geval van een rechtspersoon).
- 5.2.4.6 De inschrijvingen moeten in een gesloten enveloppe, voorzien van de aanduiding "**Inschrijving Prinsengracht 432 - 436 te Amsterdam**" uiterlijk op **29 januari 2015 vóór 14:00 uur (Nederlandse tijd) worden afgegeven ten kantore van mr. R.A. Spit, notaris te Den Haag (of diens waarnemer), kantoor Pels Rijcken en Droogleevers Fortuijn N.V., advocaten en notarissen, kantooradres: Bezuidenhoutseweg 57 te Den Haag (gebouw New Babylon)**.
- 5.2.4.7 Te laat ontvangen inschrijvingen en inschrijvingen die niet voldoen aan de onder punt 5.2.4.1 tot en met punt 5.2.4.6 vermelde voorwaarden, zijn ongeldig. Indien het in letters en cijfers vermelde bedrag niet met elkaar overeenstemmen, geldt het bedrag in letters. Ongeldige inschrijvingen worden geretourneerd aan de bieder.
- 5.2.4.8 Inschrijvingen uitgebracht op een andere wijze dan hiervoor omschreven worden niet geaccepteerd.
- 5.2.4.9 Inschrijvingen voor deze verkoop, dienen te zijn vergezeld van een verklaring van een bank of instelling (welke onder toezicht staat krachtens de Wet Toezicht Kredietwezen of de Wet op de Schadeverzekeringsbedrijf of een vergelijkbare buitenlandse instelling), waaruit blijkt dat de bieder zijn bieding kan nakomen. Het is ter uitsluitende beoordeling van de Staat om - indien een dergelijke verklaring ontbreekt- de inschrijving ongeldig te verklaren en/of al die informatie te vragen die nodig

is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen ingevolge de gunning kan worden voldaan. De bidders geven door het uitbrengen van een bieding volmacht aan de Staat, die informatie in te winnen.

5.2.5 *Aansprakelijkheid Staat*

- 5.2.5.1 De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in dit biedboek met bijbehorende bijlagen of in de hierbij gevoegde concept koopovereenkomst zijn opgenomen.
- 5.2.5.2 Tenzij een overeenkomst tot stand komt tussen een geïnteresseerde en de Staat met betrekking tot het object, welke uitdrukkelijk andersluidende verklaringen en/of garanties van de Staat bevat, staat de Staat niet in voor de kwaliteit en de onderhoudstoestand van het object en/of de zich daarin bevindende technische installaties. De informatie op de website en in dit biedboek mag en kan niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, de waarde en/of de kwaliteit van het object en bedoelde installaties. Desgewenst wordt de geïnteresseerde tijdens de bezichtigingen of eventueel op afspraak in de gelegenheid gesteld onderzoek uit te voeren om de bovengenoemde kwaliteit en onderhoudstoestand vast te stellen.
- 5.2.5.3 Het object zal aan de uiteindelijke koper ontruimd en ongevorderd worden overgedragen en door de koper worden aanvaard in de staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt. Eventuele wijzigingen in de staat van het object, ontstaan gedurende de periode tussen de datum, waarop de koper zijn bieding in het kader van de verkoopprocedure heeft gedaan en de datum van de levering, komen voor rekening en risico van de koper, tenzij de koper aantoont dat deze wijzigingen het gevolg zijn van een handelen of nalaten van de zijde van de Staat en Koper ten gevolge van dit handelen of nalaten schade lijdt.
- 5.2.5.4 De voorwaarden in het formulier 'Geheimhoudings- en integriteitsverklaring en disclaimer' **bijlage B6** zijn onverkort van toepassing met betrekking tot aansprakelijkheid Staat (5.2.5.1).

5.2.6 *Gebondenheid en aansprakelijkheid bidder*

- 5.2.6.1 Met het doen van zijn bieding onderwerpt de bidder zich aan alle bepalingen van de verkoop.
- 5.2.6.2 Hij is vanaf het moment waarop hij zijn inschrijfformulier inlevert, tot en met 3 maanden na de onder punt 5.2.1 genoemde dag onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn inschrijving(en) gebonden. Nadat en voor zover gunning heeft plaatsgehad, eindigt deze gebondenheid voor degene aan wie niet is gegund.
- 5.2.6.3 (Rechts)personen die gezamenlijk een bieding hebben gedaan, zijn ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk.

5.2.7 *Openen enveloppen*

- 5.2.7.1 Onmiddellijk na het onder punt 5.2.4.6 genoemde tijdstip zal de notaris de enveloppen openen in het bijzijn van vertegenwoordigers van het RVOB en DTZ Zadelhoff. Nadat alle enveloppen zijn geopend zal de notaris, de geldigheid van de biedingen controleren en vervolgens overhandigt de notaris de geldige biedingen aan de Staat. Daarna zal de onder 5.2.10

bedoelde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de biedingen plaatsvinden.

5.2.7.2 Van de inschrijving wordt een notarieel proces-verbaal opgemaakt.

5.2.8. *Gelijke biedingen*

Indien bij de bieding twee of meer bieders dezelfde hoogste onvoorwaardelijke bieding hebben uitgebracht, zal de notaris door middel van een loting bepalen welke bieding als de hoogste bieding zal worden aangemerkt.

5.2.9 *Legitimatieplicht*

De bieders zijn op eerste verzoek van de notaris verplicht zich tegenover hem te legitimeren.

5.2.10 *Gunning*

5.2.10.1 De Staat beslist binnen 3 maanden na de inschrijvingsdatum omtrent het al dan niet aanvaarden van de biedingen en omtrent de gunning. Zie hiervoor ook 5.1.

5.2.10.2 De gunning wordt bij aangetekende brief meegedeeld aan degene aan wie is gegund. Degenen aan wie niet is gegund ontvangen hiervan schriftelijk bericht.

5.2.10.3 Degene aan wie is gegund, moet binnen veertien dagen na dagtekening van de brief waarbij hem mededeling is gedaan van de gunning, de koopovereenkomst ondertekenen. De levering en de betaling van de koopsom zullen plaatsvinden binnen de termijn genoemd in de koopovereenkomst, zijnde uiterlijk 30 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst of een andere termijn, indien de gunning geschiedt op grond van een bieding met voorwaarden, dat een uitstel van de levering inhoudt.

5.2.11 *Waarborgsom/bankgarantie*

De koper is gehouden een waarborgsom te betalen ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in artikel 7 van de koopovereenkomst.

In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom kan koper desgewenst uiterlijk op de hiervoor vermelde datum een bankgarantie ter hoogte van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in artikel 7 van de koopovereenkomst.

5.2.12 *Reserveringsvergoeding*

5.2.12.1 Indien er sprake is van een voorwaardelijke bieding zal in de koopovereenkomst worden opgenomen dat de koper voor een nader te bepalen termijn in de gelegenheid wordt gesteld aan deze voorwaarde(n) te voldoen. Daarbij is het uitgangspunt dat koper gedurende een termijn van 3 maanden voor deze exclusiviteit geen vergoeding verschuldigd is aan de Staat. Na ommekomst van deze termijn van 3 maanden is de koper maandelijks aan de Staat een reserveringsvergoeding verschuldigd. De reserveringsvergoeding bedraagt op jaarbasis 5% van de koopsom. Deze vergoeding is de koper verschuldigd tot het moment dat de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

5.2.12.2 De op dat moment door koper betaalde reserveringsvergoeding zal in mindering worden gebracht op de uiteindelijk door de koper verschuldigde koopsom.

- 5.2.12.3 Indien de koper de overeenkomst op grond van de ontbindende voorwaarde(n) rechtsgeldig ontbindt vindt er géén restitutie plaats van de reeds door de koper betaalde reserveringsvergoedingen.
- 5.2.12.4 Indien de koper de overeenkomst op niet gegronde reden ontbindt vindt er tevens geen restitutie plaats van de reeds door de koper betaalde reserveringsvergoedingen.

5.2.13 Niet-nakoming verplichtingen

Bij niet-nakoming van de in 5.2.10.3 en 5.2.11 bedoelde verplichtingen zal zonder dat ingebrekestelling is vereist:

- a. de Staat bevoegd zijn de koopovereenkomst te ontbinden;
- b. de koper een boete verschuldigd zijn, gelijk aan tien procent van de koopsom, onverminderd de bevoegdheid van de Staat om vergoeding te vorderen voor de geleden of te lijden schade, voor zover deze schade het bedrag van de boete te boven gaat.