

## Huurder gevraagd voor kunst & cultuur in De Kapel

Datum publicatie: 27-2-2025

De gemeente Amsterdam zoekt een huurder voor De Kapel, gelegen in het Beatrixpark aan de Prinses Irenestraat 19. Hiervoor schrijft de gemeente een openbare selectie uit. Op deze manier kunnen alle geïnteresseerden via een toetsbare en transparante selectieprocedure meedingen.

Het gebouw is bestemd voor een cultureel maatschappelijke voorziening, die voldoet aan het Atelier en Broedplaatsenbeleid <https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/ateliers-broedplaatsen/over-broedplaatsen/>, **of** aan de criteria van het Amsterdamse Hoofdlijnen Kunstenplan : <https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/hoofdlijnen-kunstenplan/>

**NB:** U kunt dus een inschrijving doen **of** voor een cultureel maatschappelijke voorziening dat voldoet aan het Atelier- en Broedplaatsenbeleid (een broedplaatsconcept) **of** voor een Kunst- en Cultuurplan dat voldoet aan de criteria van het Amsterdamse Hoofdlijnen Kunstenplan.

Het gebouw dient een functie te krijgen met een publiek karakter, met aandacht voor zowel de buurt als voor de vluchtelingen die in het naastgelegen voormalige klooster (Convict) worden opgevangen. Ondersteunende horeca behoort daarbij ook tot de mogelijkheden.



### Het Gebouw

Adres:	Prinses Irenestraat 19 (Gemeentelijk Monument)
Bestemming en gebruik:	Kunst en Cultuur/ Broedplaats (praktijkruimte /atelier/ondersteunende horeca)
Oppervlakte: BVO:	Begane grond 479 m2 BVO 1 <sup>e</sup> verdieping 468 m2 BVO

Huurprijs:	Maatschappelijk €95/m <sup>2</sup> per jaar
Verdiepingen:	begane grond en 1 <sup>e</sup> etage, deel tuin
Beoogde huuringsdatum:	1 juli 2025
Duur contract:	5 jaar

### Informatie gebouw

De Kapel is een historisch gebouw als onderdeel van het monumentale ensemble Kapel en Convict gelegen in het Beatrixpark in Zuid(as). De Kapel is een bijzonder en karakteristiek gebouw en heeft vanwege de vorm een unieke ruimte. Het naastgelegen Convict wordt vanaf Q2 2025 voor een periode van 5 jaar in gebruik genomen als opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen. Als de werkzaamheden aan het Convict zijn afgerond kan de Kapel ook in gebruik worden genomen voor een periode van 5 jaar. Vanwege de ligging van het gebouw aan de hoofdgroenstructuur is parkeren bij het gebouw niet mogelijk. Het gebouw is beperkt toegankelijk voor mindervaliden. Het gebruik van de buitenruimte/tuin aan de achterzijde van het gebouw en terras aan de waterkant is mogelijk.

### Vraag

In deze selectie wordt ruimte geboden voor partijen om zich in te schrijven vanuit twee beleidsdoelstellingen.

Indien u interesse heeft het pand te huren dan dient u uiterlijk 3 april 2025 een plan in te dienen. Omschrijf uw plan voor een **kunst en cultuur óf broedplaatsconcept** in het gebouw in woord en beeld. Dit in **maximaal 2 x A3 (enkelzijdig)**. Uw plan wordt gepresenteerd aan de selectiecommissie die het plan gaat beoordelen. In deze selectiebrochure leest u hoe de gemeente de ingediende plannen gaat beoordelen en wat u moet indienen.

### Onderdelen plan

De volgende onderdelen moeten terugkomen in het plan:

1. Beschrijf het plan voor De Kapel: wie uw doelgroep is, wat het thema is, hoe de plek wordt opgezet, getransformeerd en beheerd tijdens de huurperiode en welke activiteiten er gaan plaatsvinden.
2. Beschrijf de organisatie: rollen en taken.
3. Beschrijf de te nemen stappen in een overzichtelijke planning met daarin minimaal opgenomen:
  - Beschrijving planning en Proces vervolg uitgebreid visiedocument voor de CAWA\* (max 6 weken). Zie voor sjabloon visiedocument: [Stappenplan broedplaats ontwikkelen - Gemeente Amsterdam](#)
  - Grove investeringsbegroting en exploitatiebegroting over 5 jaar
  - Eventuele subsidieaanvragen
  - Interne verbouwing (binnen de vergunningsvereisten en na toestemming Gemeentelijk Vastgoed en planning vergunningsaanvraag via het omgevingsloket)
  - Werving huurders
  - Datum beoogde Opening
4. Beschrijf hoe verbindingen worden gelegd met bestaande culturele instellingen/ wijkorganisaties en naastgelegen Convict of waar al verbindingen zijn gelegd. Beschrijf hoe er voor wordt gezorgd dat de plek een geïntegreerd onderdeel is van de wijk, een publieksfunctie heeft en de gebruikers binnen het gebouw een geheel gaan vormen. Beschrijf de voorbereiding en voorgestelde stappen.
5. Beschrijf wat de doelstellingen zijn en de beoogde resultaten. Beschrijf hoe het plan past binnen het huidige Atelier en broedplaatsenbeleid of de Hoofdlijnen Kunstenplan 2025-2028.

## Proces indienen plannen

Na tijdige indiening van uw plan krijgt u de gelegenheid om het plan toe te lichten aan vertegenwoordigers van Kunst & Cultuur, Ateliers en Broedplaatsen, afdeling Zuidas. Ook zal hier eventueel een lid van de CAWA-commissie/ Kunst en Cultuur aanwezig zijn. De toelichting vindt plaats in april 2025. Een uitnodiging hiervoor volgt tzt.

Mochten er vragen zijn voordat het plan wordt ingediend, kunnen die voor 13 maart 2025 gesteld worden aan Ateliers en Broedplaatsen via [broedplaats@amsterdam.nl](mailto:broedplaats@amsterdam.nl). Alle vragen worden centraal in één lijst beantwoord via deze website.

---

## Concept Planning (wijzigingen voorbehouden)

27 februari 2025	Start Selectieprocedure huurder broedplaats
27 februari- 13 maart 2025	Gelegenheid tot vragen stellen over de indiening
12 maart 2025	Gelegenheid bezichtiging (via aanmelding)
19 maart 2025	Beantwoording vragen online
3 april 2025	Deadline indienen van het plan: Maximaal 2 A3 formaat (enkelzijdig)
9-16 april 2025	Presentaties gegadigden
16 april- 21 april 2025	Beoordelingsperiode
23 april 2025	Voorlopige gunning huurder broedplaats
23 april – 4 juni 2025	uitwerken visiedocument
19 juni 2025	Definitieve gunning: definitief visiedocument gereed en akkoord
1 juli 2025	Tekenen huurcontract en beoogde ingangsdatum huurovereenkomst
Vervolg:	
Juli-augustus	inbouw broedplaats
1 september 2025	Opening

## Wat zijn Broedplaatsen

In Amsterdam zijn ruim 80 broedplaatsen die in samenwerking met de gemeente Amsterdam ontwikkeld zijn. Een broedplaats is een gebouw met bijvoorbeeld betaalbare ateliers, creatieve werkplekken en expositieruimten. De broedplaatsen hebben allemaal een eigen profiel. Ze verschillen in omvang en uitstraling en richten zich op verschillende doelgroepen. In de broedplaatsen wordt een onderscheid gemaakt in gesubsidieerde CAWA\*ruimte en reguliere ruimte. Er zijn broedplaatsen in gebouwen van de gemeente, corporaties en private eigenaren. Ook worden er broedplaatsen ontwikkeld in nieuwbouw in gebiedsontwikkeling.

Ateliers en Broedplaatsen helpt initiatieven bij het opzetten van een broedplaats aan de hand van het Amsterdamse atelier- en broedplaatsenbeleid. Meer informatie over broedplaatsen vindt u [hier](#).

## Wat valt onder de Hoofdlijnen Kunstenplan?

U vindt de Hoofdlijnen van het Kunstenplan 2025-2028 via deze link: <https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/hoofdlijnen-kunstenplan/>

---

\* De Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) is in 2008 ingesteld door het College van B&W. De CAWA bestaat uit 9 leden die samen een gevarieerde expertise en achtergrond hebben. Bij de transformatie van een gebouw tot broedplaats beoordeelt de CAWA de plannen. Ook toetst de CAWA het kunstenaarschap van kandidaat-huurders voor deze nieuwe broedplaatsen. Daarnaast biedt de gemeente Amsterdam individuele ateliers en atelierwoningen aan, waar de CAWA de toetsingen voor uitvoert. Tenslotte adviseert de CAWA gevraagd en ongevraagd het college van B&W.

In uw visiedocument Kunst en Cultuur beschrijft u dezelfde thema's als in het sjabloon visiedocument broedplaatsen, te vinden op: [Stappenplan broedplaats ontwikkelen - Gemeente Amsterdam](#) Voor meer achtergrond van de beleidsthema's zie pagina 69-71 uit de Hoofdlijnen kunstenplan 2025-2028. Bij voorkeur gaat u uw activiteiten in de Kapel uitvoeren met aantoonbaar een meerjarige subsidie in het kader van het Amsterdamse Kunstenplan 2025-2028.

### Fotomateriaal / plattegrond

Zie bijlage

### Huurvoorwaarden

Huuringangsdatum:	1 juli 2025 (ntb in afstemming met werkzaamheden Convict)
Huurtermijn:	5 jaar
Huurprijs:	Maatschappelijk: € 95,- per m2 per jaar exclusief BTW.
BTW:	indien niet geopteerd kan worden voor een met BTW belaste huurprijs wordt de huurprijs ter compensatie van het financiële nadeel dat verhuurder hierdoor lijdt met een nader te bepalen percentage verhoogd.
Service- en energiekosten	De huurder sluit zelf voor eigen rekening en risico leveringsovereenkomsten en servicecontracten af.
Vergunningen	De huurder is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van eventuele vergunningen en/of ontheffingen.
Indexering:	de huurprijs en servicekosten worden jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum verhoogd op basis van het CPI-prijnsindexcijfer zoals wordt gepubliceerd door het CBS.
Betalingen:	Per maand vooruit te voldoen.
Zekerheidsstelling:	waarborgsom of bankgarantie ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.
Opleveringsniveau:	In de staat waarin de ruimte zich op de huuringangsdatum bevindt. Bouwkundige staat van de Kapel is matig. Basis opleverniveau met aansluitingen gas, water licht. Huurder is zelf verantwoordelijk voor verdere afwerking.
Technische staat installaties	Er bevindt zich geen keuken in de Kapel. Er kan geen afzuigfunctie worden geïnstalleerd i.v.m. monumentale status. Een pantry/spoelkeuken is wel mogelijk.
Bijzondere huurvoorwaarden:	Het plan van de geselecteerde kandidaat maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst. De huurovereenkomst zal worden aangevuld aan de hand van de winnende inschrijving.
Huurovereenkomst:	conform standaard model Gemeente Amsterdam, gebaseerd op het ROZ-model 230a, met de daarbij behorende Algemene Bepalingen.

Voorbehoud:	Bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst, waarvan een integriteitsscreening op grond van de BIO/Bibob onderdeel uitmaakt.
-------------	---

### Selectiecriteria

De gemeente Amsterdam beoordeelt inschrijvingen op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria. Dit zijn de hieronder opgenomen **randvoorwaardelijke criteria** of minimale eisen.

**NB:** Indien u niet voldoet aan één van deze criteria dan maakt u geen aanspraak op een huurovereenkomst met de gemeente Amsterdam.

Daarnaast stelt de gemeente hieronder opgenomen **aanvullende criteria** op basis waarvan uw ingediende plan wordt beoordeeld.

<b>Randvoorwaardelijke criteria</b>	
De inschrijver accepteert de huurvoorwaarden zoals in deze selectiebrochure weergegeven en de huurovereenkomst conform het standaard model van de gemeente Amsterdam	
De inschrijver accepteert het voorbehoud bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst	
De inschrijver accepteert de uitgangspunten zoals benoemd in deze selectiebrochure, zonder het stellen van nadere voorwaarden	
<b>Gebouw en ruimtegebruik</b>	
Het plan van de inschrijver is passend binnen het bestemmingsplan	
<b>Algemene eisen aan huurder</b>	
De inschrijver heeft een positief advies uit de integriteitsscreening (alleen de inschrijver met de hoogste score zal worden getoetst aan de hand van de Beleidsregel Integriteit Overeenkomsten (BIO) en voor zover nodig op grond van de Wet Bibob)	
Zie voor meer informatie over de BIO en de integriteitsscreening: <a href="http://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/">www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/</a>	
De inschrijver is schuldenvrij	
<i>De winnende partij moet een verklaring van de Belastingdienst indienen nakoming fiscale verplichtingen niet ouder dan 6 maanden</i>	
Bij de inschrijving van een broedplaatsconcept past het plan van de inschrijver binnen het vigerende Atelier en Broedplaatsenbeleid van de Gemeente Amsterdam. Voor de broedplaats geldt dat minimaal 50% van het verhuurbaar oppervlak aan positief getoetste CAWA-kunstenaars wordt verhuurd, <b>of</b> Bij de inschrijving voor een Kunst en Cultuur concept dient het plan te voldoen aan de criteria volgens het Hoofdlijnen Kunstenplan.	

<b>Aanvullende criteria en beoordeling (in totaal 100 punten te scoren)</b>	Weging Max 100
<b>1. Plan voor het initiatief</b> Beoordeling volledigheid en kwaliteit plan voor het geheel Onder andere op : doelgroep, thema, hoe de plek wordt opgezet, getransformeerd en beheerd tijdens de huurperiode, welke activiteiten gaan er plaatsvinden?	30 punten

<p><b>2. De organisatie: rollen en taken</b> De organisatie wordt beoordeeld op de uitwerking en toewijzing van rollen en taken die bij het opzetten en beheren van een broedplaats of K&amp;C invulling horen.</p>	10 punten
<p><b>3. Planning</b> De planning wordt beoordeeld op gedetailleerdheid en haalbaarheid. Op aanwezigheid van de onderdelen: -planning visiedocument (max 6 weken) -Begroting -eventuele subsidieaanvraag -Interne verbouwing -werving huurders -opening en start verhuur</p>	10 punten
<p><b>4. Verbindingen met bestaande (culturele) instellingen/ wijkorganisaties en verbinding wijk en naastgelegen Convict</b> Het plan wordt beoordeeld op uitwerking, publieksfunctie, voorbereiding en voorgestelde stappen</p>	30 punten
<p><b>5. Doelstellingen en resultaten</b> Doelstellingen en resultaten worden beoordeeld op haalbaarheid en inpassing binnen het huidige atelier- en broedplaatsenbeleid of hoofdlijnen Kunstenplan</p>	20 punten

**Vervolg uitgebreid Visiedocument** Als uw initiatief de selectieprocedure wint, wordt u een huuraanbieding gedaan door de gemeente Amsterdam (Gemeentelijk Vastgoed) voor het pand onder het voorbehoud dat uiterlijk op 19 juni 2025 een goedgekeurd Visiedocument tot stand is gekomen. De huurovereenkomst wordt aangeboden op basis van een huurovereenkomst voor kantoorruimte en andere ruimtes in de zin van artikel 7:230a BW. Een concept van de huurovereenkomst is op te vragen via [broedplaats@amsterdam.nl](mailto:broedplaats@amsterdam.nl). De huurovereenkomst zal worden aangevuld aan de hand van de winnende inschrijving.

#### **Voorbehoud goedgekeurd Visiedocument Broedplaats**

Na voorlopige gunning stelt het broedplaatsinitiatief een visiedocument op dat voldoet aan het sjabloon van Ateliers en Broedplaatsen. Op dit visiedocument moet goedkeuring worden verleend, door Ateliers en Broedplaatsen, voordat er een definitie huurovereenkomst kan worden aangegaan met Gemeentelijk Vastgoed. Ateliers en Broedplaatsen legt dit visiedocument, na een eerste beoordeling op volledigheid, voor aan de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) die over het visiedocument een inhoudelijk advies stuurt aan het College van B&W, Ateliers en Broedplaatsen en het broedplaatsinitiatief. Op basis van dit CAWA-advies informeert Ateliers en Broedplaatsen het broedplaatsinitiatief per brief of het broedplaatsvoorstel al dan niet akkoord is. Zie voor meer informatie: <https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/ateliers-broedplaatsen/over-broedplaatsen/loket-broedplaatsen/> De inschrijver kan vervolgens met verwijzing naar de brief (waarin opgenomen de hier beschreven voorwaarden), het visiedocument en een positief CAWA-advies, een huurcontract afsluiten met Gemeentelijk Vastgoed.

#### **Voorbehoud goedgekeurd Visiedocument Kunst en Cultuur**

Het visiedocument voor K&C is gelijk aan het sjabloon van Ateliers en Broedplaatsen. Voor meer uitleg bij de thema's: deze zijn te vinden in Hoofdlijnen Kunstenplan 2025-2028 op pagina 69-71. <https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/hoofdlijnen-kunstenplan/>

### **Wilt u aanspraak maken op het huren van dit gebouw?**

Indien u in aanmerking wilt komen voor het huren van het gebouw dan dient u **uiterlijk voor 3 april 2025** uw plan te sturen naar [broedplaats@amsterdam.nl](mailto:broedplaats@amsterdam.nl) onder vermelding van **"Plan Kapel Prinses Irenestraat 19"**. Indien uw bericht na deze termijn wordt ontvangen, wordt u niet meer meegenomen als geïnteresseerde in de selectieprocedure. De gemeente vergoedt geen kosten die voor het maken van de inschrijving worden gemaakt.

Het staat de gemeente vrij om op ieder moment de procedure te beëindigen en niet over te gaan tot een aanbidding van verhuur. U heeft in een dergelijk geval geen enkel recht op vergoeding van kosten en/of schade op welke wijze dan ook.

### **Bezichtiging**

Het is mogelijk het gebouw te bezichtigen op 12 maart 2025 van 10.00-12.00 uur. Een aanmelding hiervoor is verplicht. U kunt zich hiervoor aanmelden door een mail te sturen aan: [Broedplaats@amsterdam.nl](mailto:Broedplaats@amsterdam.nl). Vermeld in uw onderwerp: **"Aanmelding bezichtiging Kapel Prinses Irenestraat 19"**.

### **Vragen**

Bij vragen, neem contact op met [broedplaats@amsterdam.nl](mailto:broedplaats@amsterdam.nl) onder vermelding van **"Vragen Kapel, Prinses Irenestraat 19."** Vragen over deze selectieprocedure kunnen tot uiterlijk 13 maart 2025 uitsluitend worden gesteld aan de gemeente via het genoemde emailadres. Deze vragen worden via een vragen en antwoordenlijst beantwoord en gepubliceerd via deze website.

### **Beoordeling van uw reactie**

De gemeente zal uw ingediende plan beoordelen.

1. De best beoordeelde kandidaat voldoet aan de gestelde criteria en heeft de hoogste score. De gemeente Amsterdam beoordeelt deze kandidaat als meest geschikte potentiële huurder. Er zal vervolgens een integriteitstoetsing plaatsvinden. Na een positieve beoordeling van deze toetsing en nadat het Visiedocument is goedgekeurd is de gemeente voornemens deze kandidaat een huuraanbidding te doen.
2. Indien de als eerste geëindigde geïnteresseerde niet door de integriteitsscreening komt en/of geen goedgekeurd Visiedocument tot stand komt, kan de gemeente besluiten de als tweede geëindigde toetsen op integriteit, of de hele procedure opnieuw opstarten.
3. Indien meerdere inschrijvers voldoen aan de eisen en een gelijke hoogste score hebben behaald zal de kandidaat huurder worden bepaald door middel van een loting.
4. De kandidaten die niet voldoen aan de gestelde criteria en/of niet de hoogste score hebben behaald maken geen aanspraak op huur van de ruimte. De gemeente zal de afgewezen kandidaten hierover informeren. De afgewezen kandidaten krijgen de gelegenheid binnen een termijn van 20 dagen na verzenddatum van de afwijzingsbrief een kort geding aanhangig te maken bij de Voorzieningenrechter te Amsterdam indien zij het niet eens zijn met de afwijzing. Na deze termijn kunnen de afgewezen kandidaten geen juridische stappen meer nemen tegen de afwijzing.

Indien meerdere kandidaten hebben ingeschreven is het doen van een huuraanbidding nog onder het voorbehoud van een eventueel kort geding.

**Er meldt zich geen gegadigde binnen de gestelde termijn**

Wanneer zich tijdens de hierboven gestelde reactietermijn van 20 dagen geen gegadigden melden blijft deze openbare selectie open en kan de gemeente Amsterdam een huurovereenkomst aangaan met de eerste gegadigde die zich meldt.



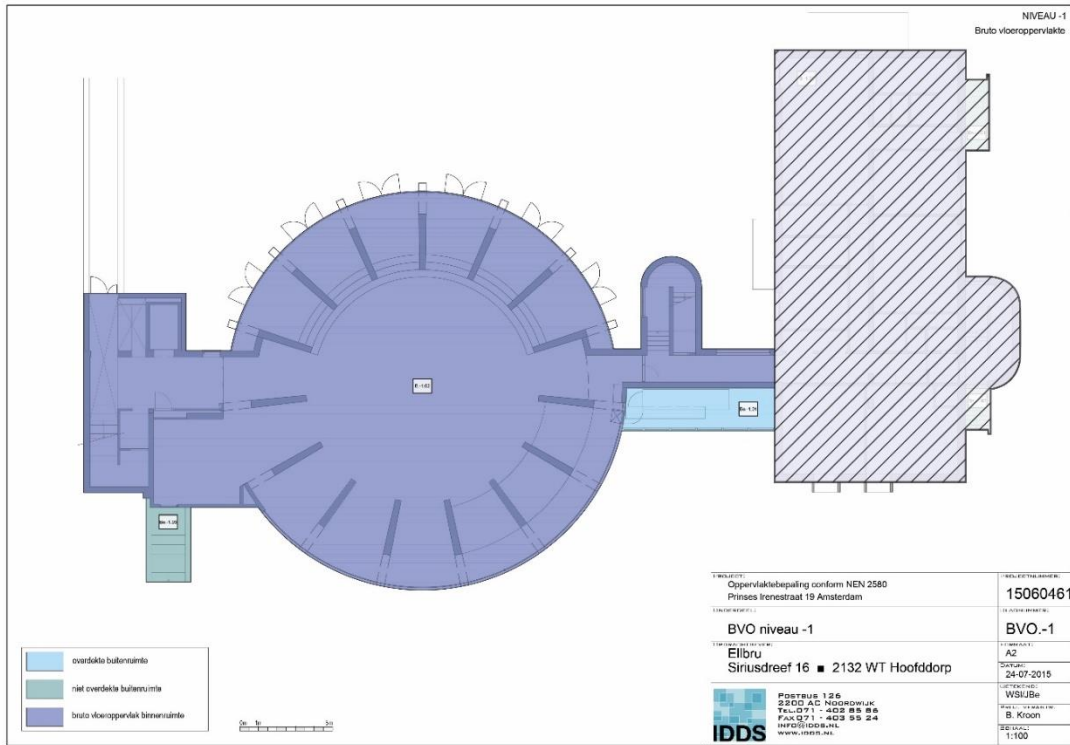
## Bijlage 1 Foto's en plattegronden



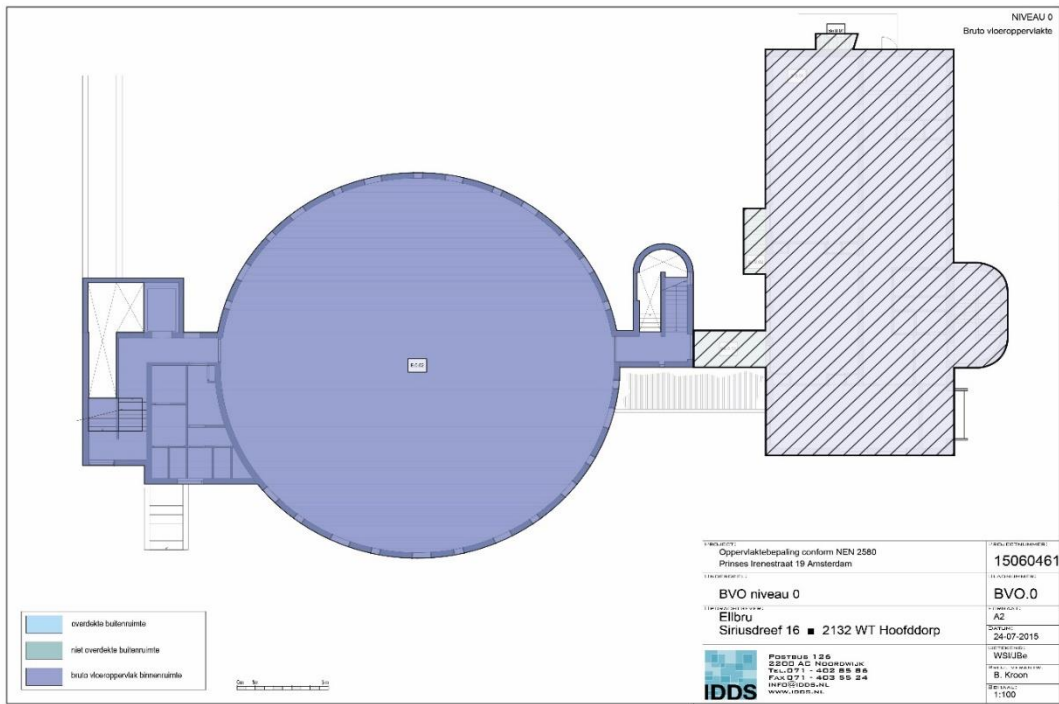
*Kapel en Convict vanaf waterkant*



*Achterzijde Kapel*



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1<sup>ste</sup> verdieping



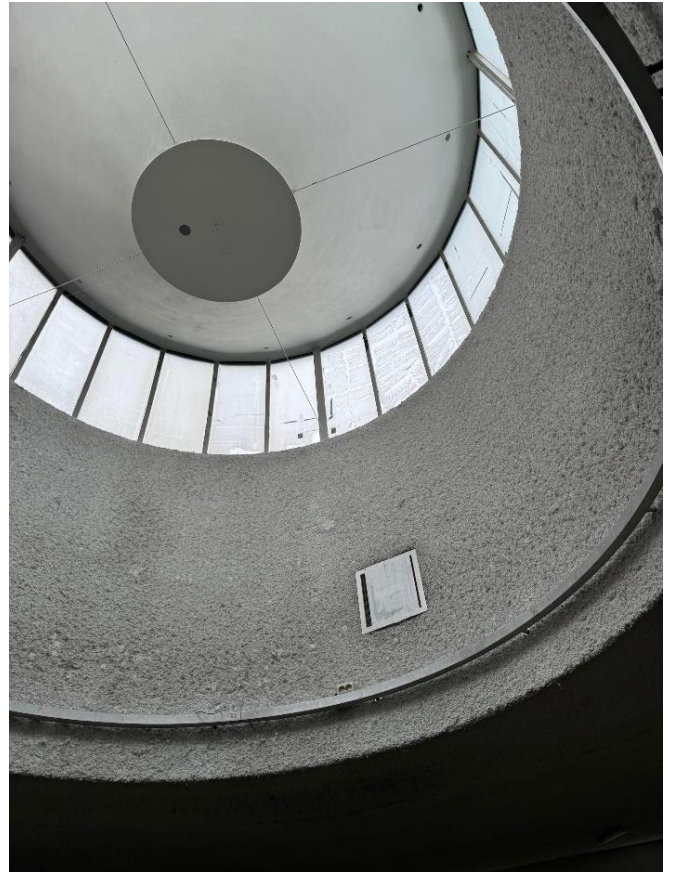
*Binnenkant begane grond*



*Binnenkant begane grond*



*Binnenkant eerste verdieping*



*Binnenkant eerste verdieping*



*Binnenkant eerste verdieping*



*Binnenkant begane grond*