

Onderhavig stuk betreft een conceptversie en is slechts bedoeld voor informatieve doeleinden. Deze overeenkomst tot stand komt nadat het bevoegd orgaan deze heeft goedgekeurd. Dit heeft te gelden als een totstandkomingsvoorbehoud.

Concept 1, 20 juli 2021

**Concessie atelierbeleid –**  
voor de exploitatie van de atelierpanden  
Jacob Oppenheimstraat 1- Ruysdaelbaan 106

**ONDERGETEKENDEN:**

1. **DE GEMEENTE EINDHOVEN**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: "Gemeente",  
en
2. ...., ook wel te noemen: "Partner"

De ondergetekenden onder sub 1 en sub 2 hierna tezamen te noemen "Partijen" en ieder afzonderlijk "Partij".

**HET VOLGENDE IN AANMERKING NEMEND:**

- A. In oktober 2019 heeft de raad van de gemeente Eindhoven het atelierbeleid vastgesteld. De hoofddoelstelling hiervan is als volgt geformuleerd:  
*'Het behouden van creatieve talenten en ondernemers voor de stad door middel van het nemen van een passende rol als gemeente op het gebied van ateliers/werkplekken in de stad. Een zekere 'massa' aan creatieven in de stad veroorzaakt een culturele, creatieve en innovatieve bedrijvigheid die sterk ondersteunend werkt voor de economisch bedrijvigheid en de aantrekkelijkheid van de stad'*
- B. Centraal in het atelierbeleid staat de doelgroep 'creatieven'. Onder creatieven verstaat de gemeente:  
*'Mensen met als gemeenschappelijke deler 'creativiteit'. Daaronder vallen onder meer kunstenaars, vormgevers, designers, architecten en schrijvers. Personen die beroepsmatig met het scheppen van producten en de beoefening van kunst bezig zijn. Het zijn over het algemeen 'makers'.'*
- C. Binnen het atelierbeleid wordt specifiek aandacht besteed aan een doelgroep die (nog) niet terecht kan bij commerciële verhuurders of (nog) niet zelf in staat is om bedrijfsruimte te kopen. Startende ondernemers, kunstenaars en studenten hebben behoefte aan betaalbare en flexibele werklocaties die hen helpen om op eigen kracht een positie in te nemen en te behouden in de markt.
- D. De gemeente heeft twee gebouwen aangewezen om in te zetten ten behoeve van het atelierbeleid en de regiodeal. Dit betreffen voormalige schoolgebouwen die gelegen zijn aan de Ruysdaelbaan 106 en de Jacob Oppenheimstraat 1, hierna 'de Atelierpanden'.

Onderhavig stuk betreft een conceptversie en is slechts bedoeld voor informatieve doeleinden. Deze overeenkomst tot stand komt nadat het bevoegd orgaan deze heeft goedgekeurd. Dit heeft te gelden als een totstandkomingsvoorbehoud.

Concept 1, 20 juli 2021

- E. Partner is uit de Europese aanbesteding komen als de geschikte partij voor de exploitatie van deze gebouwen die daarvoor de economisch meest voordelige inschrijving heeft ingediend.

## **ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

### **Concessie**

**1.1** Deze overeenkomst is een concessieovereenkomst en betreft de exploitatie door Partner van de Atelierpanden door verhuur van atelierruimtes aan designers passend binnen het TDK profiel, aan kunstenaars en overige 'creatieven'. Partner zal geen ruimte binnen de Atelierpanden verhuren aan personen buiten deze doelgroep.

### **Exploitatie**

**2.1** Partijen streven naar de verwezenlijking van de doelstellingen die zijn geformuleerd in de door de Gemeente opgestelde aanbestedingsstukken die hierbij zijn gevoegd als **bijlage 1** en de door Partner ingediende inschrijving die hierbij is gevoegd als **bijlage 2**.

**2.2** Partner is in het kader van de exploitatie verplicht:

- De Atelierpanden voor eigen rekening en risico te verhuren aan de doelgroep;
- Het beheer van de Atelierpanden deskundig en professioneel uit te voeren;
- Community-building in de Atelierpanden te bevorderen;
- De ontwikkeling van ondernemerschap en talenten van de doelgroep te faciliteren en te stimuleren;
- voorstellen aan de Gemeente te doen die bijdragen aan het exploiteerbaar maken van de Atelierpanden;
- Ten behoeve van de doelgroep c.q. onderhuurders als centraal aanspreekpunt te fungeren.

**2.3** Partner is voorts verplicht uitvoering te geven aan hetgeen hij conform **bijlage 2** heeft aangeboden in het kader van de Europese aanbestedingsprocedure die is voorafgegaan aan het sluiten van deze overeenkomst, met name betrekking hebbend op de navolgende gunningscriteria:

- Inhoudelijk plan, inclusief kostenraming, omtrent het exploiteerbaar maken van de panden, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen "need-to-have's" en "nice-to-have's"
- Bewezen affiniteit met, en kennis van de doelgroep
- Positie van het veld in Eindhoven: samenwerking met relevante stakeholders en kennis van de context, atelierbeleid, trends en ontwikkelingen
- Bevorderen, stimuleren en faciliteren van placemaking, community building, talentontwikkeling, ondernemerschap en programmering
- Visie hoe de relatie met de gemeente uit te bouwen naar een partnerschap en het initiëren van 'plus'-functies zoals een wachtlijst, bemiddeling e.d.
- Nastreven van duurzaamheid binnen bedrijfsvoering van Inschrijver

Onderhavig stuk betreft een conceptversie en is slechts bedoeld voor informatieve doeleinden. Deze overeenkomst tot komt pas tot stand nadat het bevoegd orgaan deze heeft goedgekeurd. Dit heeft te gelden als een totstandkomingsvoorbehoud.

Concept 1, 20 juli 2021

- Governance en goeiedheid entiteit: maatschappelijke engagement en wijze waarop positieve resultaten herinverteerd worden in de beoogde doelstellingen

### Duur, verlenging en opzegging

**3.1** Deze overeenkomst heeft een looptijd die aanvangt op de dag van ondertekening door beide Partijen en die voortduurt totdat de huurovereenkomst die Partijen met elkaar sluiten met betrekking tot de Atelierpanden, hierna de 'Huurovereenkomst' is geëindigd en volledig is uitgevoerd.

**3.2** Partijen treden omstreeks 2 jaar voor het einde van de Huurovereenkomst met elkaar in overleg om alle relevante omstandigheden bij, en gevolgen van, het eindigen in goede banen te leiden.

### Overdracht Overeenkomst

**4.1** Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is het Partner niet toegestaan rechten voortvloeiend uit deze overeenkomst aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

### Wet openbaarheid bestuur

**5.1** De Gemeente is gehouden aan de Wet openbaarheid bestuur (Wob). Indien gewenst zal derhalve inzicht verschaft moeten worden in deze overeenkomst. Indien en voor zover mogelijk zal dat geschieden met weglaten van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Wob achterwege kan blijven. Ter zake zullen Partijen overleg plegen. Het voorgaande kan op geen enkele wijze afbreuk doen aan de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente althans haar organen.

### Partiële nietigheid

**6.1** Indien vast komt te staan dat een of meerdere bepalingen uit deze overeenkomst nietig is/zijn, blijft de deze overeenkomst voor het overige in stand. Omtrent de nietige bepaling(en) treden Partijen in overleg teneinde een rechtsgeldige oplossing te vinden die zoveel als mogelijk aansluit bij de inhoud en de strekking van.

### Onvoorziene omstandigheden

**7.1** Indien zich tijdens de looptijd van deze overeenkomst omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 BW treden Partijen in overleg over een aanpassing van de overeenkomst. Partijen streven er daarbij naar dat de afspraken en de uitgangspunten zoals vastgelegd in deze overeenkomst zoveel mogelijk in stand blijven. Indien het overleg niet leidt tot een oplossing, kunnen Partijen aanspraak maken op de uit artikel 6:258 BW voortvloeiende rechten. Gewijzigde marktomstandigheden betreffen geen onvoorziene omstandigheid.

### Wijziging van de overeenkomst

**Met opmerkingen [AS1]:** Let op, de gunningscriteria staan pas definitief vast bij het verspreiden van de gunningsleidraad c.q. de uitnodiging om een inschrijving in te dienen. In de selectiefase van de aanbesteding is louter indicatief beschreven waaraan de aanbestedende dienst op dit moment denkt.

Onderhavig stuk betreft een conceptversie en is slechts bedoeld voor informatieve doeleinden. Deze overeenkomst tot komt pas tot stand komt nadat het bevoegd orgaan deze heeft goedgekeurd. Dit heeft te gelden als een totstandkomingsvoorbehoud.

Concept 1, 20 juli 2021

8.1 Wijzigingen van en/of aanvullingen op de Overeenkomst en de bijlagen zijn slechts van kracht voor zover deze schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.

### Slotbepalingen

9.1 De overwegingen maken onderdeel uit van de overeenkomst.

9.2 Tot deze overeenkomst behoren tevens de navolgende door Partijen gewaarmerkte bijlagen:

**bijlage 1:** Aanbestedingsstukken;

**bijlage 2:** Inschrijving;

9.3 Bij strijdigheid tussen deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert deze overeenkomst.

9.4 Bij strijdigheid tussen deze overeenkomst en een hiermee beoogde huurovereenkomst, prevaleren de bepalingen van die huurovereenkomst.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend te Eindhoven,

d.d. \_\_\_\_

d.d. \_\_\_\_

Namens de Gemeente Eindhoven

Namens .....

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_