

Marktconsultatie
Beheer Ateliers en Broedplaatsen Gemeente 's-Hertogenbosch
Gemeente 's-Hertogenbosch

Datum	: 23-05-2024
Kenmerk	: TN 468624

Het overnemen en vermenigvuldigen van (delen van) dit document ten behoeve van derden is slechts geoorloofd na schriftelijke toestemming van gemeente 's-Hertogenbosch.

Inhoudsopgave

<u>1.</u>	<u>Inleiding</u>	<u>1</u>
1.1	<u>Algemeen</u>	<u>1</u>
1.2	<u>Voorwaarden, uitgangspunten en verplichtingen</u>	<u>2</u>
1.4	<u>Gelegenheid tot het stellen van vragen en nota van inlichtingen</u>	<u>2</u>
1.5	<u>Schriftelijke beantwoording</u>	<u>3</u>
1.6	<u>Deelnemers gesprek</u>	<u>3</u>
1.7	<u>Planning</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>Projectbeschrijving en vraagstelling</u>	<u>3</u>
2.1	<u>Huidige en gewenste situatie</u>	<u>3</u>
2.2	<u>Aanleiding en doel marktconsultatie</u>	<u>4</u>
2.3	<u>Vraagstelling</u>	<u>5</u>
<u>Bijlage 1</u>		
<u>Vragenlijst</u>		<u>6</u>
<u>Bijlage 2</u>		
<u>Basis gegevens tijdelijke en vaste atelierpanden</u>		<u>8</u>

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt het document Marktconsultatie Beheer Ateliers en Broedplaatsen Gemeente 's-Hertogenbosch van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De gemeente wil voorafgaand aan een eventueel formeel aanbestedingsproces, wederzijds vrijblijvend en openbaar informatie verkrijgen vanuit de markt. De verkregen informatie zal gebruikt worden bij het verder specificeren van de mogelijke opdracht(en) en bij de keuze(s) van de aanbestedingsvorm(en) c.q. contractvormen. Op deze wijze kan/kunnen de aan te besteden opdracht(en) afgestemd worden op de mogelijkheden die er zijn in de huidige markt.

In dit document staat, naast de omschrijving van de opdracht, de procedure beschreven aan de hand waarvan de marktconsultatie wordt uitgevoerd.

1.2 Voorwaarden, uitgangspunten en verplichtingen

Deelname aan de marktconsultatie is niet verplicht en schept ook geen verplichtingen voor de leveranciers jegens de aanbestedende dienst. Anderzijds is de aanbestedende dienst niet verplicht om de verkregen informatie toe te passen. Partijen kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die tijdens de marktconsultatie beschikbaar gesteld wordt. Mochten uw antwoorden op de vragen vertrouwelijke informatie bevatten, dan vragen wij u dit aan te geven bij de beantwoording.

Er kan geen aanspraak worden gemaakt op vergoeding van kosten die gemaakt zijn voor deelname aan de marktconsultatie. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om:

- de planning zoals is opgenomen op TenderNed en het document te wijzigen;
- de marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken;
- naar aanleiding van deze marktconsultatie te besluiten (voorlopig) geen aanbesteding te houden of de aanbesteding qua inhoud anders in te richten.

1.3 Aandachtspunten

De gemeente 's-Hertogenbosch streeft ernaar dat bij de aanbesteding van de opdracht(en) alle potentiële inschrijvers gelijk geïnformeerd worden en zal een geanonimiseerd resumé van de resultaten van de marktconsultatie beschikbaar stellen aan de deelnemers. Bij mogelijke aanbestedingen die voortkomen uit deze marktconsultatie zal een beknopte samenvatting van de uitkomsten (geanonimiseerd) ook worden bijgevoegd bij de desbetreffende aanbestedingsdocumenten.

Indien een deelnemer aan de onderhavige marktconsultatie acht dat gegeven informatie concurrentiegevoelige informatie is, dan kan dit door de deelnemer worden aangegeven. De gemeente zal in voorkomend geval deze informatie dan niet openbaar maken.

1.4 Gelegenheid tot het stellen van vragen en nota van inlichtingen

De deelnemers kunnen tot en met 31 mei vragen stellen via TenderNed of door te mailen naar cultuur@s-hertogenbosch.nl. Van deze vragen met de bijbehorende antwoorden wordt een geanonimiseerde nota van inlichtingen opgesteld.

De gemeente beseft dat er nog veel details in de aangereikte informatie ontbreken omdat de documenten globale beschrijvingen zijn. Aangezien momenteel de informatie nog niet compleet is, zal het niet in alle gevallen mogelijk zijn om detailvragen te beantwoorden. Van de deelnemers wordt verwacht dat zij bij de opstelling van de vragen hiermee rekening houden.

1.5 Schriftelijke beantwoording

Geïnteresseerde partijen worden verzocht de vragenlijst (conform bijlage 1) in te vullen en uiterlijk **12 juni 2024** in te dienen via TenderNed of door te mailen naar cultuur@s-hertogenbosch.nl

1.6 Deelnemers gesprek

De gemeente kan ervoor kiezen om (telefonische) gesprekken aan te gaan naar aanleiding van de antwoorden op de vragenlijst (bijvoorbeeld indien de antwoorden leiden tot onduidelijkheden bij de gemeente). De gemeente zal indien nodig dan contact met u opnemen.

1.7 Planning

Onder de functie 'termijnen' in de aankondiging van TenderNed vindt u een nadere planning aangaande deze marktconsultatie.

Mailen naar potentiële geïnteresseerden en publiceren marktconsultatiedocument op TenderNed	23 mei 2024
Schriftelijke antwoorden indienen (in bijlage 1) op TenderNed of via cultuur@s-hertogenbosch.nl.	12 juni 2024
Eventuele individuele (telefonisch) gesprekken n.a.v. antwoorden	Week 23/24/25

De gemeente behoudt zich het recht voor om van deze planning af te wijken.

2. Projectbeschrijving en vraagstelling

2.1 Huidige situatie en gewenste situatie

Aanleiding

De vraag naar werkruimtes vanuit de creatieve sector is al jarenlang onverminderd hoog. Er is structureel weinig werkruimte beschikbaar en er is binnen het beschikbare aanbod niet of nauwelijks sprake van doorstroming. We willen met name startende makers beter faciliteren in het vinden van betaalbare en passende werkruimte en het hiermee voor hen makkelijker maken hun beroepspraktijk in onze gemeente op te bouwen. Naast deze vraag naar werkplekken, signaleren we bovendien kansen om makers en creatieve ondernemers beter te betrekken bij placemaking. Zo willen het mogelijk maken dat makers en creatieve ondernemers met elkaar en hun directe omgeving meerwaarde creëren. We willen het makersklimaat een impuls geven door het aanbod werkruimtes voor nu en in de toekomst beter te borgen. Zo voorkomen we dat het gebrek aan geschikte werkruimtes op termijn tot een vershraling van het Bossche makersklimaat leidt. Het [Atelier- en broedplaatsenbeleid](#) voorziet hierin.

Doel

We willen de kansen op het vinden van een geschikte werkplek voor professionele (startende) makers en de creatieve sector verbeteren. Daarnaast willen we de toegevoegde waarde die kunstenaars en creatieve makers voor placemaking in gebiedsontwikkelingen kunnen hebben, beter benutten. Waarmee niet alleen de positie van kunstenaars en creatieve makers verbetert, maar ook de aantrekkelijkheid van 's-Hertogenbosch als woon- en werkplaats verder toeneemt.

Met dit Atelier- en broedplaatsenbeleid heeft de gemeenteraad de onderstaande 5 doelen vastgesteld:

- 1.1 Het borgen van het aantal bestaande beschikbare werkruimtes en uitbreiden van dit aanbod met meer tijdelijke werkruimtes (doelgroep 1, zie [beleidsnotitie](#));
- 1.2 Het bevorderen van doorstroming binnen de atelierpanden en broedplaatsen;
- 1.3 Het prioriteren van werkruimte voor startende makers (doelgroep 1, zie [beleidsnotitie](#));
- 1.4 Het doorontwikkelen van werkruimtes/ ateliers die op individueel niveau worden gebruikt naar creatieve hubs;
- 1.5 Het creëren en/of faciliteren van broedplaatsen met een positieve (culturele, sociale, economische of andere maatschappelijke) impact binnen gebiedsontwikkelingen (placemaking).

Om de partij te kunnen selecteren die het beste uitvoering kan geven aan de vastgestelde beleidsdoelen, is de gemeente 's-Hertogenbosch voornemens om met een aanbesteding een beheersorganisatie te selecteren vanaf 1 januari 2025.

Kaders nieuwe situatie

Bij het beheer van de ateliers/werkplekken is het belangrijk dat de beheersorganisatie zich tot onderstaande kaders verhoudt. De beheersorganisatie:

- waarborgt de betaalbaarheid van de ateliers/werkplekken;
- Zorgt voor een sluitende exploitatie (o.b.v. financiële en administratieve kaders in bijlage 2)
- Hanteert binnen de stadsring een gemiddelde kale huurprijs van maximaal €64/ m². Voor werkplekken en ateliers buiten de stadsring geldt een gemiddelde kale huurprijs van maximaal €49/m². Binnen deze kaders en de kaders zoals genoemd in bijlage 2 is huurdifferentiatie mogelijk.
- Neemt voor de toewijzing van ateliers en de periodieke toetsing van huurders/gebruikers met één stem plaats in de externe commissie, zoals omschreven in de [beleidsnotitie](#).
- draagt zorg voor verhuur en samenhangende dienstverlening, zoals contractbeheer, huurdersonderhoud etc.

N.B. Lopende afspraken met huidige huurders en gebruikers moeten tot 2030 worden gehandhaafd, of – in het geval van tijdelijke panden – tot maximaal 2030 of tot zo lang de overeenkomst loopt. De ateliers/ werkplekken dienen in verhuurde staat overgenomen te worden.

2.2 Aanleiding en doel marktconsultatie

Aanleiding

De (bestuurlijke) keuze om voor de ingang van het nieuwe beleid in relatie tot huidige huurders een geleidelijke overgangssituatie te creëren, maakt dat lopende afspraken met huurders/gebruikers tot 2030 gehandhaafd moeten blijven, of – in het geval van tijdelijke panden – tot maximaal 2030 of tot zo lang de overeenkomst loopt. De gemeente wil potentiële inschrijvers daarom bevragen op de mate van haalbaarheid van de te aanbesteden opdracht en welke van onderstaande scenario's de voorkeur van de inschrijvers hebben:

Scenario's:

Scenario A

In de basis neemt de toekomstige beheersorganisatie de tijdelijke panden als geheel in beheer op basis van een bruikleenovereenkomst. Lopende afspraken met de huidige (tijdelijke) gebruikers dienen tot uiterlijk 2030 te worden gewaarborgd, of voor zo lang de huidige overeenkomst tussen de beheersorganisatie met de Gemeente loopt.

Zie bijlage 2 voor meer inzicht in de kaders van de tijdelijke panden.

Scenario B

Naast het in beheer nemen van de tijdelijke panden (o.b.v. een bruikleenovereenkomst), biedt de gemeente de mogelijkheid aan om gefaseerd de ateliers/werkplekken in de vaste panden in beheer te nemen. Zie bijlage 2 voor meer inzicht in de actuele kaders van de vaste atelierpanden.

In deze situatie geldt dat alleen bij mutaties (opzeggingen door de huidige gebruikers) in nieuwe huurovereenkomsten invulling gegeven kan worden aan de beleidswensen (zie bovenstaand kader).

Scenario C

De gemeente 's-Hertogenbosch wil geïnteresseerde partijen de mogelijkheid bieden om een eigen scenario t.a.v. het beheer van de ateliers voor te stellen, met inachtneming van bovengenoemde kaders (hoofdstuk 2.1).

Vanaf 2030 is de nieuwe beheersorganisatie verantwoordelijk voor het beheer van alle ateliers- en broedplaatsen (zowel de tijdelijke als vaste panden).

Doel marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie is dan ook het verkrijgen van inzicht in;

- (on)haalbaarheid van bovenstaande scenario's
- De optimale rolverdeling tussen opdrachtgever en opdrachtnemer(s) in relatie tot de contractvorm;
- Risico's en kansen
- Geïnteresseerde marktpartijen

2.3 Vraagstelling

In bijlage 1 vindt u de door ons geformuleerde vragen voor deze marktconsultatie. Wij vragen u deze bijlage geheel in te vullen en via de daarvoor beschikbare tool (kluis voor inschrijvingen) in TenderNed in te dienen of te mailen naar cultuur@s-hertogenbosch.nl.

De vragen zijn opgesteld aan de hand van de in dit document beschreven uitgangspunten. De gemeente beseft dat deze informatie beperkt is maar kan momenteel nog niet meer informatie beschikbaar geven. Wij willen u vragen om bij de beantwoording van de vragen hiermee rekening te houden.

Bijlage 1 Vragenlijst

Bedrijfsgegevens:	
Naam	
Adres	
Plaats	
Contactpersoon (<i>m.b.t. deze marktconsultatie</i>)	
Functie	
Telefoonnummer	
E-mail adres	
Internetadres	

Onderstaande vragen zijn opgesteld aan de in dit document beschreven uitgangspunten. Wij willen u vragen om bij de beantwoording van de vragen hiermee rekening te houden.

A. Exploitatie atelierpanden				
Nr	Vraag	Antwoord		
1.	In hoeverre ziet u (on)mogelijkheden voor een sluitende exploitatie van de diverse scenario's? Waarom wel, waarom niet?	Scenario	Mogelijk/On mogelijk	Waarom wel/niet?
		A		
		B		
		C		
2.	De gemeente vindt het belangrijk dat de beheersorganisatie ervoor zorgt dat de ateliers en werkplekken voor de primaire doelgroep betaalbaar zijn en blijven. In dat verband willen we weten wat dit volgens u betekent voor de (grenzen van) huurdifferentiatie en de verdeling (in grofmazige aantallen of percentages) tussen verschillende gebruikersgroepen (primaire en niet-primaire doelgroep).			

3.	Het aanbod aan ateliers is beschreven in bijlage 2. Is het aanbod voldoende voor een aantrekkelijke businesscase? Waarom wel of niet?	
----	--	--

B. Beleidsmatige doelstellingen		
<i>Nr</i>	<i>Vraag.</i>	<i>Antwoord</i>
4.	Hoe gaat u om met de overgangsfase tussen het oude en nieuwe beleid, specifiek gelet op het verschil in voorwaarden tussen huidige en nieuwe overeenkomsten?	
5.	Hoe staat u ten opzichte van de gestelde kaders en beleidsdoelstellingen, zoals geformuleerd in bovengenoemde kaders?	
6.	Wat is voor u minimale periode waarvoor de opdracht zou moeten gelden? En waarom?	

Bijlage 2 Basisgegevens tijdelijke en vaste atelierpanden

Scenario A: tijdelijke panden

Het actuele aanbod betreft panden op de volgende adressen:

- Bilderdijkstraat, 6 ateliers, 360m² VVO
 - Chopinstraat, 9 ateliers, 650m² BVO, 390m² VVO
 - Kruisstraat, 6 ateliers, 660m² BVO, 400m² VVO
 - Lucas van Leijdenstraat, diverse losse ateliers
 - Vijfde Rompert, 37 ateliers, 1450m² BVO, 1030m² VVO
- Bruikleenovereenkomst op basis van een vergoeding
 - Looptijd, kortlopend, looptijd afhankelijk van strategie gemeente

Scenario B: tijdelijke panden en vaste panden (groeimodel bij vrijkomen ateliers):

- Aanbod benoemd bij scenario A plus
- Vaste panden:
 - Dageraadsweg, 17 ateliers, 1260m² BVO, 865m² VVO
 - St. Josephstraat, 28 ateliers, 1850m² BVO, 1050m² VVO
 - Ridderspoorstraat, 6 ateliers, 270m² BVO, 170m² VVO
 - Boschveldweg, 33 ateliers, 1500m² BVO, 1130m² VVO
- Inschatting, 5% van het geheel aan ateliers in de vaste panden komt beschikbaar per jaar
- Gemeente verrekent energie/servicekosten met de beheersorganisatie
- Onderhoud is vastgelegd in een demarcatielijst, waarbij huurdersonderhoud bij beheersorganisatie wordt weggelegd en het groot onderhoud bij gemeente
- Looptijd contracten, zowel hoofdhuur als onderhuur lopen gelijk aan subsidieperiode/ duur opdrachtperiode
- Gemeente maakt gebruik van ROZ-Standaardovereenkomsten en levert standaardmodellen aan, met verplicht gebruik modellen naar onderhuurders

Algemeen:

- Beheersorganisatie is eerste aanspreekpunt gebruikers
- Vanuit gemeente momenteel geen zicht op uitbreiding portefeuille tijdelijk
- Er kunnen geen rechten worden ontleend aan cijfers benoemd in de bijlagen