

Nota van Inlichtingen Marktconsultatie Beheer Ateliers en Broedplaatsen Gemeente 's-Hertogenbosch Tenderedkenmerk 468624

Nr.	Document	Vraag	Antwoord
1	Marktconsultatiedocument hfst 2.1, pagina 4	In de Marktconsultatie hoofdstuk 2.1 wordt gesproken over <i>huurprijzen per m2</i> en over <i>bruikleen</i> . Hoe is/wordt bepaald of er bruikleenovereenkomsten of huurcontracten worden afgesloten (binnen een bepaald object)?	De hoofdhuurovereenkomsten zijn leidend hierin. Voor panden die van eigenaar gehuurd worden via een huurovereenkomst, gelden onderhuurovereenkomsten. Voor panden die via een bruikleenovereenkomst gehuurd worden, gelden gebruikersovereenkomsten.
2		Uit welke leden gaat de externe commissie bestaan (naast één medewerker van de gegunde beheerder)?	We denken aan een commissie met maximaal 5 leden. We zoeken naar deskundigen uit (lokale) culturele en maatschappelijke veld, maar ook naar mensen met kennis over ondernemen.
3		Hoeveel tijd verwacht de gemeente 's-Hertogenbosch dat een extern commissielid per week kwijt is als onderdeel van de commissie?	Dat zal verschillen per periode. In de beginfase zal de commissie kennis gaan maken met het huidige huurdersbestand en op basis daarvan een nulmeting doen. Daarna zal de commissie alleen samenkomen bij mutaties en daarbij samenhangende advisering over toewijzing en evaluatie.
4	Marktconsultatiedocument hfst 2.2, pagina 5	In de Marktconsultatie hoofdstuk 2.2 staan 3 scenario's beschreven (eigenlijk 2). Ook als een beheerder alleen kiest voor scenario A, komt het volledige atelierbeheer in 2030 bij de gegunde beheerder te liggen (de panden uit scenario A en B). Indien gegunde alleen voor scenario A kiest, betekent dit dan dat de objecten binnen scenario B bij Atelierbeheerstichting (ABS) in beheer blijven, tot 2030?	De subsidierelatie met de ateliersbeheerstichting eindigt eind dit jaar. De verwachting is dat het beheer van de vaste atelierpanden vanaf 2025 door de gemeente wordt verzorgd, met uitzondering van vrijgekomen of vrij te komen ateliers.
5	Beleidsnotitie: Atelier- en Broedplaatsenbeleid; Doelen; in kader Ateliers in gemeentelijk vastgoed, pagina 4	In het stuk Atelier en broedplaatsbeleid kader Ateliers in gemeentelijk vastgoed , wordt gesproken over 4 panden die gehuurd worden door ABS. Vallen deze panden binnen de genoemde scenario's A en B? En dient gegunde deze panden te huren van de gemeente, om ze vervolgens onder te verhuren (ook bij scenario B wordt gesproken over onderhuur)?	Deze panden (de vaste panden) vallen inderdaad binnen scenario B. De gegunde huurt inderdaad de panden van de gemeente en verhuurt deze via onderhuurcontracten aan de ateliergebruikers.
6	Beleidsnotitie: Atelier- en Broedplaatsenbeleid, hfst 2.3 pagina 7	In het stuk Atelier Broedplaats beleid hoofdstuk 2.3 , staat dat er sprake is van onrechtmatig gebruik van de werkruimtes én onderhuur door de huurder. Overweegt de gemeente juridische stappen tegen het onrechtmatig gebruik van de werkruimtes? Of hoe gaat de gemeente om met deze situatie(s)?	De gemeente is hierover doorlopend in gesprek met de beheersorganisatie. Van de gegunde wordt verwacht dat zij ism de externe commissie goed zal toezien op juist gebruik en maatregelen treft wanneer er sprake is van oneigenlijk gebruik.
7	Beleidsnotitie: Atelier- en Broedplaatsenbeleid, hfst Tot slot, pagina 13	In het document Atelier Broedplaats beleid staat in het slotstuk Betrokkenheid van het veld dat er een enquête is afgenomen. Kan de enquête gedeeld worden om betere inzichten te verkrijgen in de wensen van ondernemers?	Dat kan. In bijlage 3 een uitdraai van de resultaten van de enquête.
8		Gekeken naar de wachtrij die ABS heeft: Wat is per doelgroep het percentage zoekenden, onderverdeeld in: <i>starters, mediators, professionals</i> , dat een werkruimte zoekt? •En hoeveel procent van die werkruimte zoekenden heeft reeds een werkruimte in één van de objecten gelegen in scenario A en B, maar is op zoek naar een grotere werkruimte? Dit kan inzichten geven in de doorstroombmogelijkheden en haalbaarheid van de casus.	Helaas hebben we geen inzicht in de exacte samenstelling van de wachtlijst. Er is wel een enquête uitgezet onder de huurders en mensen op de wachtlijst van de huidige beheersorganisatie, zie vraag 7.

9	Vraag om specificatie van cijfers achter businesscase:	Op basis van welke cijfers kan men de business case opmaken?	Bij het opmaken van een business case mag er uit worden gegaan van de volgende gegevens: Er zit een verschil tussen de kostendekkende huur en de beleidshuur. De tijdelijke panden worden via bruikleen tegen zeer minimale vergoeding beschikbaar gesteld. Complete, actuele cijfers worden meegegeven in de aanbestedingsstukken.
---	--	--	---