



EINDHOVEN

SELECTIELEIDRAAD

HUUROVEREENKOMST VOOR HET

VAN ABBEHUIS



Inhoudsopgave

1. Inleiding	pg. 3
2. Aanleiding en doelstellingen	pg. 3
3. Procedure	pg. 3
4. Vragenronde	pg. 4
5. Inschrijfperiode	pg. 4
6. Wie kan inschrijven?	pg. 4
7. Inschrijfvoorwaarden	pg. 4
8. Beoordeling en puntentoekenning	pg. 6
9. Beoordelingscriteria en randvoorwaarden	pg. 6
10. Selectie- en Gunningsprocedure	pg. 7
11. Planpresentatie	pg. 7
12. Bezichtiging	pg. 7
13. Advies- en Selectiecommissie	pg. 8
14. Gunning	pg. 8
15. Wet Bibob	pg. 8
16. Huurovereenkomst	pg. 9
17. Mededelingen	pg. 9
18. Planning en acties	pg. 10

Bijlagen:

1. Inschrijfformulier
2. Plan van Aanpak
3. Huurovereenkomst
4. Plattegrond Van Abbehuis

Inleiding

De gemeentelijke taak om schaarse ruimte te verdelen en partijen in ruimte te faciliteren vraagt om een zorgvuldige (grond)uitgifte en een transparant proces. Daartoe is deze Selectieprocedure opgesteld. Door het volgen van deze Selectieprocedure wil de gemeente Eindhoven alle partijen een gelijke kans geven. Dit document is bedoeld om potentiële geïnteresseerden te benaderen, zodat invulling gegeven kan worden aan het van Abbehuis, gelegen aan de Bilderdijkstraan 19 te Eindhoven.

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de Selectieprocedure dient u te voldoen aan de eisen zoals deze in dit document zijn gesteld. De Selectieprocedure wordt gekenmerkt door een Openbare Inschrijving en wordt uitgevoerd door de gemeente Eindhoven. De objectieve beoordeling wordt uitgevoerd door een daartoe ingestelde en Advies en Selectiecommissie. Door in te schrijven gaat de Inschrijver, dan wel in een samenwerkingsverband, akkoord met de modelhuurovereenkomst en de daarin bepaalde voorwaarden (Bijlage 3).

De huurovereenkomst wordt na het doorlopen van de Selectieprocedure definitief opgesteld met daarin de gegevens van de gegunde partij.

In dit document vindt u alle informatie over de randvoorwaarden voor Inschrijving en de Selectie- en Gunningsprocedure. Deze uitgifte is geen formele aanbesteding. Het definitieve besluit om tot Gunning over te gaan, wordt uiteindelijk genomen door het College van Burgemeester en Wethouders.

Aanleiding en doelstelling

In 1957 schonk de familie van Abbe (onder voorwaarden) het Albert Van Abbehuis (hierna: het van Abbehuis), gelegen aan de Bilderdijkstraan 19 te Eindhoven aan de Gemeente Eindhoven met als doel om het pand in zettten voor 'culturele' activiteiten. In de schenkingsovereenkomst staat dat 'de gemeente aan het geschonken onroerend goed in overleg met de schenker een bestemming zal geven die de verdere culturele ontwikkeling van de stad Eindhoven beoogt'.

Op dit moment wordt het pand via leegstandsbeheer VPS in gebruik gegeven aan stichting Albert van Abbehuis, die de begane grond in gebruik heeft voor de programmering van tentoonstellingen en andere culturele activiteiten. Verder zijn er een aantal individuele kunstenaars in het pand gevestigd. De gemeente is op zoek naar een duurzame invulling van het gebruik van het pand conform het gemeentelijke Vastgoedbeleid en in lijn met het doel zoals in de schenkingsovereenkomst staat aangegeven, zodat een bijdrage geleverd kan worden aan de culturele sector binnen Eindhoven.

Procedure

De Inschrijving, Selectie en Gunning van het van Abbehuis vindt plaats op basis van deze Selectieleidraad, waaronder de Beoordelingscriteria, Gunningscriteria en modelhuurovereenkomst. Getoetst wordt of de Inschrijving voldoet aan alle inschrijffvoorwaarden. Wanneer de Inschrijving voldoet aan deze voorwaarden zal deze inhoudelijk beoordeeld worden door de Selectiecommissie door het toekennen van punten per beoordelingscriterium. De Adviescommissie zal advies geven over de partijen aan de hand van de presentatie.

De drie hoogst scorende inschrijvingen worden in de gelegenheid gesteld om hun Inschrijving toe te lichten door middel van een presentatie aan de Advies- en Selectiecommissie. Deze drie Inschrijvers ontvangen hiervoor een uitnodiging. Voldoet de

Inschrijving niet aan alle inschrijfvoorwaarden dan is de Inschrijving niet ontvankelijk en doet de Inschrijving niet mee in de verdere Selectieprocedure.

De gemeente heeft het recht de voorwaarden waaronder deze verhuur plaatsvindt tussentijds en/of naderhand te wijzigen, af te zien van de Gunning of de Selectieprocedure te beëindigen, als dit gelet op het proces noodzakelijk blijkt, zonder dat er een beroep gedaan kan worden op enige schadevergoeding. Voor het deelnemen aan deze Selectieprocedure krijgen de Inschrijvers geen vergoeding.

Vragenronde

Tot en met 5 januari 2024 is er gelegenheid om vragen te stellen met betrekking tot de procedure en voor nadere informatie. Deze vragen kunnen worden gemaild naar: vanabbehuis@eindhoven.nl. Alle binnengekomen vragen worden tegelijkertijd beantwoord in een geanonimiseerd vraag en antwoord document. Dit document wordt per mail verzonden aan alle deelnemende Inschrijvers op 12 januari 2024.

Inschrijfperiode

De inschrijfperiode is opengesteld vanaf 6 december 2023 tot en met 19 januari 2024 uiterlijk 17.00 uur.

Wie kan inschrijven?

- Alleen Inschrijvers die voldoen aan en instemmen met de voorwaarden en procedure kunnen zich inschrijven. Door in te schrijven geeft de Inschrijver aan akkoord te gaan en in te stemmen met de gestelde voorwaarden en de wijze waarop de Selectie- en Gunningsprocedure plaatsvindt.
- De Inschrijver conformeert zich aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan, schenkingsakte en de verhuurvoorwaarden conform het gemeentelijk vastgoedbeleid wat van toepassing is bij de verhuur van het van Abbehuis (maatschappelijk vastgoed).
- De Inschrijver is een organisatie die geregistreerd staat als erkende culturele instelling. Een culturele instelling wordt gedefinieerd als een organisatie die zich actief bezighoudt met het bevorderen, behouden of presenteren van culturele activiteiten en artistieke expressie.

Inschrijfvoorwaarden

Inschrijving is alleen mogelijk door middel van het daarvoor bestemde Inschrijfformulier. Andere wijze van Inschrijving is niet mogelijk.

Het Inschrijfformulier is alleen geldig indien:

- Alle gevraagde gegevens zijn ingevuld, alle vragen zijn beantwoord, het formulier (door alle betrokkenen) is ondertekend en de gevraagde bijlagen zijn bijgevoegd, te weten:
 - Een volledig ingevuld en ondertekend Inschrijfformulier. De Inschrijver moet op het formulier duidelijk de bedrijfsgegevens aangeven en het formulier moet ondertekend worden door een daartoe bevoegde persoon/personen.
 - Kopie geldig ID-bewijs* (voor- en achterzijde) van tekeningsbevoegde persoon/personen.
 - Uittreksel(s) KvK (niet ouder dan 6 weken). Uit deze informatie moet blijken wie de ondertekeningsbevoegde persoon is/personen zijn.¹

¹ *Bij gezamenlijke inschrijving geldt dat deze gegevens voor beide partijen moet worden bijgevoegd.*

Op een later moment kan de Inschrijver die het Van Abbehuis gegund krijgt verzocht worden een volledig en naar waarheid ingevuld en ondertekend Bibob-formulier in te dienen.

De Inschrijving moet aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- De organisatie moet een wettelijk erkende culturele instelling zijn. Dit kan in verschillende vormen zijn zoals een stichting, vereniging of non-profit organisatie.
- Er dient sprake te zijn van één hoofdhuurder. De mogelijkheid wordt geboden om met meerdere organisaties samen te werken, door middel van hoofd- en onderhuurder.
- De organisatie moet gericht zijn op het bevorderen, stimuleren en/of bevorderen van culturele en artistieke activiteiten.
- De organisatie moet aantoonbare en consistente activiteiten hebben georganiseerd, die in lijn zijn met haar culturele doelstellingen.
- De organisatie dient een sluitende businesscase te hebben.
- De organisatie dient het Van Abbehuis in zijn geheel openbaar toegankelijk te maken, uitzonderd eventueel benodigde kantoorruimtes.

De ingediende Inschrijvingen moeten op hoofdlijnen financieel haalbaar zijn. Deze beoordeling wordt uitgevoerd op basis van hetgeen door de inschrijver is ingevuld in de paragraaf C: Financiële onderbouwing (bedrijfsplan) van het plan van aanpak.

De Inschrijving dient in elk geval uit de volgende onderdelen te bestaan:

- 1) Inschrijvingsformulier; Het Inschrijvingsformulier dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze Selectieleidraad moet volledig worden ingevuld en rechtsgeldig worden ondertekend.
- 2) Plan van Aanpak met de onderdelen A t/m C (Bijlage 2 van deze Selectieleidraad beschrijft welke vragen beantwoord moeten worden).
 - A. Korte omschrijving plan van aanpak (max. 1 A4)
 - B. Beschrijving functionele invulling (max. 2 A4)
 - C. Financiële onderbouwing (bedrijfsplan) (max. 2 A4)

De door Inschrijver verstrekte informatie, documenten en andere opgevraagde en/of verstrekte gegevens, worden door de gemeente met uiterste zorgvuldigheid en vertrouwelijkheid behandeld. Aangeleverde documenten worden eigendom van de gemeente en worden niet aan de Inschrijver geretourneerd. Gemaakte kosten in verband met het verkrijgen van de documenten worden niet vergoed.

De Inschrijving dient uiterlijk op 19 januari 2024 om 17.00 uur aangeleverd te zijn via: vanabbehuis@eindhoven.nl.

Alle gevraagde stukken die buiten de gestelde inschrijfperiode of op een andere wijze worden ingediend, zijn niet ontvankelijk en doen niet mee met de Selectieprocedure. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden ingediend, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure. Bij twijfel of vragen over een Inschrijving kan de gemeente nader onderzoek doen. Wordt de oprechtheid van de Inschrijving niet aannemelijk gemaakt, dan houdt de gemeente zich het recht voor de Inschrijving niet ontvankelijk te verklaren en de Inschrijving van de verdere procedure uit te sluiten. Ook kunnen inschrijvingen onder voorwaarden worden uitgesloten. Tegen de afwijzing van de Inschrijving kan geen bezwaar worden gemaakt.

Beoordeling en puntentoekenning

Als de Inschrijving voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden zal deze door de Selectiecommissie inhoudelijk worden beoordeeld door het toekennen van punten aan de hand van de onderstaande beoordelingscriteria en randvoorwaarden.

Voor het toekennen van punten is het van belang dat de Inschrijver kan aantonen in welke mate zij voldoet aan de beoordelingscriteria.

Wanneer een Inschrijver maximaal scoort, scoort zij 100 punten. Om in aanmerking te kunnen komen voor de huurovereenkomst dient er een minimale score van 60 behaald te zijn. Bij minder dan 60 punten kan er worden overgegaan tot het niet gunnen.

Beoordelingscriteria en randvoorwaarden

Culturele bestemming

Inschrijver dient werkzaam te zijn binnen de culturele sector. Hierbij wordt gevraagd dat zij kan aantonen culturele activiteiten te organiseren en stimuleren. De Inschrijver dient tevens een duidelijke visie te hebben op de beoogde doelgroep.

Connectie met Eindhoven (vestigingsplaats)

Inschrijver moet aantonen dat de activiteiten die u wilt gaan uitvoeren, een connectie hebben met Eindhoven. De connectie is mogelijk op, bijvoorbeeld, het gebied van kunst, cultuur, design, educatie, historie of 'anders'.

Artistiek en/of inhoudelijke kwaliteit

Inschrijver dient aan te tonen dat zij een visie heeft op artistiek en/of inhoudelijk gebied. Daarnaast kan er aangetoond worden dat de activiteiten van de organisatie over zeggingskracht, vakmanschap en oorspronkelijkheid beschikt.

Aanvulling op het cultureel aanbod in de stad

De geplande activiteiten van de Inschrijver dienen een aanvulling te zijn op het culturele aanbod van de stad. Hierbij wordt gekeken naar hoe de geplande activiteiten in het Van Abbehuys zich verhouden tot bestaand cultureel aanbod in Eindhoven. En op welke wijze de organisatie zich opstelt ten opzichte van het bestaande culturele aanbod.

Publiek toegankelijk

Inschrijver dient aan te tonen dat haar activiteiten publiekelijk toegankelijk zijn. Dit houdt in dat publiek in staat moet kunnen zijn de culturele activiteiten te bezoeken en bezichtigen door middel van gratis dan wel betaalde entree tot het gebouw.

- Activiteiten worden gecommuniceerd naar de beoogde doelgroepen
- Er wordt informatie verstrekt over hoe deel te nemen aan de beoogde activiteiten
- Gebouw moet in zijn geheel openbaar toegankelijk zijn; uitgezonderd eventueel benodigde kantoorruimtes.

Financieel haalbare businesscase

Inschrijver dient aan te kunnen tonen dat zij beschikt over een financieel haalbare businesscase. Dit houdt in dat de organisatie over een realistisch financieel plan beschikt, waaruit blijkt hoe de inkomsten worden gegenereerd. Voorwaarden voor de financieel haalbare businesscase zijn als volgt:

- Inschrijver kan een jaarplan overhandigen waaruit blijkt dat zij een financieel gezonde organisatie zijn.
- Inschrijver is niet volledig afhankelijk van subsidie(s).

- Inschrijver beschikt over een duidelijke visie voor de eerste 5 jaar op het gebied van inkomsten en uitgaven.

Selectie- en Gunningsprocedure

Om te bepalen welke Inschrijver de beste Inschrijving heeft gedaan, wordt gekeken naar het behaalde aantal punten. Hierbij zal worden gekeken naar de gestelde beoordelingscriteria en randvoorwaarden.

De Gemeente Eindhoven behoudt het recht om niet over te gaan tot het aangaan van een huurovereenkomst indien niet de minimaal aantal punten van 60 zijn behaald.

Puntenverdeling zal als volgt plaatsvinden:

Criteria	Aantal punten
Culturele Bestemming	10
Connectie met Eindhoven	20
Artistieke- en/of inhoudelijke kwaliteiten	20
Aanvulling op het cultureel aanbod in de stad	15
Financieel haalbare Businesscase	35
Totaal te behalen punten	100

Planpresentatie

De drie hoogst scorende Inschrijvingen mogen meedoen aan de presentatie-fase. Deze Inschrijvers worden schriftelijk op de hoogte gesteld van hun deelname aan deze fase van het Selectieproces. Zij zullen uiterlijk 6 februari 2024 een uitnodiging ontvangen om de activiteiten te presenteren c.q. mondeling toe te lichten.

De drie uitgenodigde inschrijvers krijgen 20 minuten de tijd om hun plan door middel van een PowerPointpresentatie te presenteren aan de Advies- en Selectiecommissie. De Advies- en Selectiecommissie hebben daarna 20 minuten de tijd om vragen te stellen. De presentatie dient opgemaakt te worden in de volgorde van de Beoordelingscriteria. Daarbij dient per onderwerp toegelicht te worden op welke manier er aan het betreffende Beoordelingscriteria wordt voldaan. Tevens dient er in de presentatie een vlekkenplan te worden opgenomen. Waarbij globaal inzicht wordt gegeven in de gewenste indeling van het Van Abbehuis.

Geselecteerde Inschrijvers ontvangen 6 februari verdere instructies voor de Planpresentatie.

Bezichtiging

Inschrijvers die geselecteerd zijn om hun plan te presenteren, krijgen de mogelijkheid het Van Abbehuis vooraf te bezichtigen. Bezichtiging van het Van Abbehuis zal plaatsvinden op 8 februari 2024. Houdt hier rekening mee bij inschrijving.

Geselecteerde Inschrijvers kunnen zich aanmelden voor de bezichtiging tot uiterlijk 5 februari 2024 via: vanabbehuis@eindhoven.nl.

Advies- en Selectiecommissie

De Selectiecommissie beoordeeld zowel het Plan van Aanpak als de Planpresentaties. Voor de beoordeling van het Plan van Aanpak kent de Selectiecommissie een maximum van 100 punten toe. Voor de beoordeling van de Planpresentaties kent de Selectiecommissie een maximum van 70 punten toe. Het Plan van Aanpak en de Planpresentaties worden beide beoordeeld aan de hand van het Beoordelingsformulier.

De Adviescommissie beoordeeld de Planpresentaties. Voor de beoordeling van de Planpresentaties kent de Adviescommissie een maximum van 30 punten toe. Toekenning van de punten zal door de Adviescommissie plaatsvinden op basis van inhoudelijke beoordeling.

De Selectiecommissie bestaat uit:

- Medewerker Inkoop
- Medewerker sector Economie en Cultuur
- Gebiedscoördinator
- Medewerker Vastgoed

De Adviescommissie bestaat uit:

- Directeur Van Abbemuseum
- Lid Cultuur Raad Eindhoven
- Medewerker Stichting Cultuur Eindhoven

Gunning

Er wordt gegund aan de Inschrijver met de meest behaalde punten. Bij gelijk aantal punten wordt er geloot. Indien loting noodzakelijk is, wordt deze uitgevoerd door een vertegenwoordiger van de gemeente Eindhoven. Indien loting zal plaatsvinden wordt dit aan belanghebbende(n) bekend gemaakt. De loting is niet openbaar.

De Inschrijving met de hoogste aantal punten dan wel de Inschrijving die bij de loting als eerste geloot wordt, krijgt de huurovereenkomst gegund. De andere Inschrijvers krijgen een rangnummer op basis van het gescoorde puntenaantal. Dit rangnummer blijft geldig als de eerst geselecteerde Inschrijver (op basis van hoogste aantal punten of loting) niet tot ondertekening van de huurovereenkomst komt of alsnog niet aan de gestelde voorwaarden voldoet.

Het rangnummer komt te vervallen wanneer de geselecteerde kandidaat de huurovereenkomst heeft ondertekend. De gemeente behoudt zich het recht voor om van Gunning af te zien.

Met de Gunning komt nog geen overeenkomst tot stand als bedoeld in het burgerlijk wetboek. Een huurovereenkomst komt pas tot stand indien en nadat het College van Burgemeester en Wethouders daartoe heeft besloten. Tevens dient overeenstemming te worden bereikt met de gemeente over de eventueel (bouwkundige) aanpassingen aan het van Abbehuis (en de daaruit voortvloeiende aanpassingen op de huurovereenkomst), zodat uitvoering kan worden gegeven aan de activiteiten van de Inschrijver die de huurovereenkomst gegund heeft gekregen.

Wet Bibob

De gemeente Eindhoven stelt voorop om eerlijk en integer zaken te doen. Op grond van het vastgesteld beleid zal de gemeente de Inschrijver(s) screenen op integriteit. De

Inschrijver aan wie wordt gegund, kan uiteindelijk aan een meer diepgaand onderzoek worden onderworpen.

Huurovereenkomst

Nadat de gemeente een Gunningsbesluit heeft genomen, wordt de huurovereenkomst nader ingevuld en ter ondertekening toegestuurd. Binnen één maand moet deze overeenkomst ondertekend en teruggestuurd worden. De huurovereenkomst komt pas tot stand indien en nadat het daarvoor bevoegde bestuursorgaan het besluit heeft genomen.

De Inschrijving en de presentatie waarop de Inschrijver beoordeeld zullen onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst.

Mededelingen

- De uitgifte betreft geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht. Derhalve is de aanbestedingswet niet van toepassing.
- Gemeente Eindhoven houdt te allen tijde het recht om niet te verhuren of de procedure tussentijds af te breken.
- Met het doen van een Inschrijving verklaart de Inschrijver dat hij akkoord gaat met de in deze Selectieleidraad vastgestelde procedure, (vorm)voorschriften, eisen en documenten.
- Met het doen van een Inschrijving verklaart de Inschrijver dat hij akkoord gaat met de modelhuurovereenkomst en de daarin bepaalde voorwaarden (Bijlage 3).
- Voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst dient de financiële draagkracht te worden aangetoond, waaruit blijkt dat de huur voor het van Abbehuis gedragen kan worden.
- Indien Inschrijver aanpassingen aan het pand wil verrichten, ten behoeve van het verhuur klaarmaken, dan dient hierover nadere overeenstemming plaats te vinden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de voorbescherming 'gemeentelijk monument'. Met betrekking tot de kosten kan er gekeken worden of dit plaats vindt via een verhoging in de huur of directe financiering vanuit de initiatiefnemer.
- De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Selectieprocedure stop te zetten en de procedure te beëindigen zonder een huurovereenkomst te sluiten en zonder dat de gemeente gehouden is enige schade te vergoeden.
- Het is mogelijk om met meerdere partijen een gezamenlijke stichting of organisatie op te richten. Voorwaarden hierbij is dat er sprake is van een eenduidige verantwoordelijkheid. De organisatie moet aantonen dat zij als gezamenlijke stichting of organisatie de verantwoordelijkheid nemen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om met meerdere organisaties samen te werken, door middel van een hoofd- en onderhuurder constructie.

Planning en acties

Actie	Planning	
Publicatie	6 december 2023	
Sluiting inschrijving	19 januari 2024, 17.00 uur	Mail naar: vanabbehuis@eindhoven.nl
Gelegenheid tot het stellen van vragen	6 december 2023 tot 5 januari 2024	Mail naar: vanabbehuis@eindhoven.nl
Beantwoording vragen	12 januari 2024	
Ontvangst besluit inschrijving	6 februari 2024	
Vervolg planning alleen van toepassing voor 3 geselecteerde partijen		
Uiterlijke datum aanmelding bezichtiging Van Abbehuis	7 februari 2024	Mail naar: vanabbehuis@eindhoven.nl
Bezichtiging Van Abbehuis	8 februari 2024	
Mogelijkheid tot indienen vragen	6 februari 2024 tot 16 februari 2024	Mail naar: vanabbehuis@eindhoven.nl
Vragen en antwoorden worden verzonden naar 3 partijen	23 februari 2024	
Presentatie organisatie en culturele activiteiten	29 februari 2024	
Aanleveren presentaties	1 maart 2024	Mail naar: vanabbehuis@eindhoven.nl
Ontvangst besluit	21 maart 2024	

Bijlage 1. Inschrijfformulier verhuur Van Abbehuis

Met dit formulier schrijft u zich in voor de Selectieprocedure Van Abbehuis. Het betreft een Inschrijving voor de huur van het Van Abbehuis, plaatselijk bekend Bilderdijklaan 19 te Eindhoven, Wij verzoeken u om dit Inschrijfformulier volledig in te vullen en samen met het Plan van Aanpak conform de Selectieleidraad in te dienen.

Met de ondertekening van dit Inschrijfformulier verklaart u kennis te hebben genomen van de Selectieleidraad verhuur van Abbehuis. Te laat ingediende, onvolledige en/of niet ondertekende Inschrijfformulieren worden niet in behandeling genomen.

Uw gegevens:

Naam en voornamen (natuurlijke/rechts-) persoon/personen:

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door (uittreksel KvK aanhechten, indien van toepassing):

Adres (straat, huisnummer):

Postcode, (woon/statutaire vestigings-) plaats:

Telefoon(nummer(s)):

Email:

BSN-nr./geboortedatum (kopie paspoort/rijbewijs bijvoegen):

De Inschrijver verklaart:

- 1) Kennis te hebben genomen van het voornemen van de gemeente om het Van Abbehuis zoals hierboven genoemd te verhuren;
- 2) Akkoord te gaan met gestelde voorwaarden en eisen voor de huur van het Van Abbehuis in de Selectieleidraad met Bijlagen.
- 3) Dit Inschrijfformulier juist, naar waarheid en volledig te hebben ingevuld.
- 4) Zelf verantwoordelijk te zijn voor de financiering van de huur en de eventueel noodzakelijke investeringen in het pand.
- 5) Alle in de Selectieleidraad gevraagde documentatie als Bijlage bij het Inschrijfformulier te hebben toegevoegd.

Verkla(a)r(t)en voorts:

De bijgevoegde huurovereenkomst aan te zullen gaan indien hij/zij als winnende Inschrijver uit de bus komt en Gunning aan hem/haar plaatsvindt.

Getekend te _____ (plaats), d.d.
_____ 2023.

De Inschrijver (s), (handtekening(en))

Dit Inschrijfformulier dient voor 19-01-2024, 17.00 uur te zijn ingediend bij
vanabbehuis@eindhoven.nl

Bijlage 2. Nadere toelichting onderdelen Plan van Aanpak

In het Plan van Aanpak dient u in de verschillende paragrafen een beschrijving van uw plannen/activiteiten te geven. We vragen u een lopend verhaal (geen opsomming) te maken waarin alle onderdelen worden meegenomen. Per paragraaf is de maximale omvang in A4 aangegeven. Plannen graag in A4 formaat aanleveren. Eventuele toelichtende tekeningen en/of collages kunnen op A3-formaat aangeleverd worden. (max. 2 A3)

A: Paragraaf korte omschrijving idee/concept (max 1 A4)

Geef een korte samenvatting van uw idee/activiteiten. Beschrijf het concept op hoofdlijnen en geef aan wat de culturele doelstellingen zijn.

B: Paragraaf functionele invulling (max 2 A4)

In deze paragraaf van het Plan van Aanpak dient Inschrijver in elk geval onderstaande vragen te beantwoorden:

- Welke activiteiten heeft u voor ogen? Beschrijf dit zo concreet mogelijk.
- Welke activiteiten heeft u georganiseerd, die in lijn zijn met de culturele doelstellingen zoals beschreven onder paragraaf A.
- Op welke wijze stelt uw organisatie zich op ten opzichte van bestaande (culturele) instellingen in Eindhoven?
- Welke meerwaarde biedt deze invulling voor Eindhoven en de inwoners?
- Op welke doelgroep(en) zijn uw activiteiten of plannen gericht? En hoe wilt u deze onder de aandacht brengen bij de betreffende doelgroep(en)?
- Hoe draagt u bij aan het creëren van maatschappelijke meerwaarde?
- Welke dagdelen bent u geopend? En hoe ziet de programmering er dan uit?

C: Paragraaf financiële onderbouwing (bedrijfsplan) (max 2 A4)

Onderdelen van het bedrijfsplan die beschreven moeten worden zijn:

- Beschrijf de (financiële) bedrijfszekerheid van uw activiteit(en)
Waar komt de opbrengst vandaan, hoeveel bezoekers verwacht u in het pand.
- Beschrijf de ontwikkeling (en de eventuele fasering) van het concept voor de komende 5 jaren met een globale doorkijk naar 10 jaar. Inclusief overzicht/prognose van de inkomsten en uitgaven voor de eerste 5 jaar, per inkomsten- en uitgavenonderdeel uitgewerkt.
- Beschrijf welke onderdelen van uw initiatief commercieel dan wel maatschappelijk van insteek zijn.

Bijlage 3

Huurovereenkomst kantoorruimte

En andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Ondergetekenden

1. De rechtspersoon naar publiekrecht, **Gemeente Eindhoven**, gevestigd aan Stadhuisplein 1 te (5611 EM) Eindhoven, te dezen vertegenwoordigd door het hoofd van de afdeling Vastgoed van de sector Stadsbedrijf, daartoe gemachtigd door de burgemeester bij besluit van 24 november 2022 (Gemeentebblad 2022, nummer 523580)";

hierna te noemen 'Verhuurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer
vertegenwoordigd door

17272738
mw. M.G.J.H. Dumbuya

en

2. **Stichting**
(gehuurde)
Telefoonnummer:
E-mail:
Ingeschreven in het handelsregister onder nummer:
Omzetbelastingnummer:

hierna te noemen 'Huurder',

vertegenwoordigd door,

In aanmerking nemende dat

zijn overeengekomen

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte inclusief grond (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de **Bilderdijklaan 19 te Eindhoven**, kadastraal bekend **Gemeente STRATUM** sectie A nummer **6069** (totale grootte: 1.075m²) ter grootte van in totaal circa **629 m²** bruto vloeroppervlak gemeten volgens NEN 2580.
Het gehuurde is nader aangeduid op de als Bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als Bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als culturele instelling.
- 1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt zoveel als **bouwkundig is toegestaan**.
- 1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel een kopie** van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.
- 1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.
- 1.7 het gehuurde bezit de eigenschappen van een goed onderhouden zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.
- 1.8 Partijen hebben afgesproken dat de verhuurder zorgdraagt voor het gebruiksklaar maken van het gehuurde. Kosten die gepaard gaan met het verbouwen om het gehuurde af te stemmen op de specifieke wensen en behoeften van de huurder, komen voor rekening van huurder.
- 1.9 Verhuurder een openbare Selectieprocedure heeft georganiseerd op basis waarvan Huurder is geselecteerd.

Voorwaarden

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "**algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte** en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **xx-xx-xxxx (hierna 'ingangsdatum')** en is aangegaan voor een periode van **5 jaar** en loopt tot en met **einddatum xx-xx-xxxx**.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van telkens **5 jaar**.
- 3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van **1 jaar**.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 51.000** (zegge: eenenvijftigduizend **euro**).
- 4.2 Tussen partijen is overeengekomen dat alle investeringen ten behoeve van het verhuurde een voorfinanciering betreft. Verhuurder is gerechtigd om de gedane investeringen in rekening te brengen via een opslag in de huur.
- 4.3 De definitieve huurprijs van het gehuurde dient nog bepaald te worden en zal mede bepaald worden aan de hand van de door Verhuurder verrichtte investeringen.
- 4.4 De investeringen die door verhuurder zijn gedaan zullen door Verhuurder via een (lineaire) berekening met een looptijd van ## jaar door middel van een in de huurprijs verdisconteerde opslag aan Huurder in rekening worden gebracht.
- 4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. ~~Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder e.g. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.~~ Huurder is wel BTW verschuldigd over de servicekosten en over de overige bijkomende kosten.
- 4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen, wordt omzetbelasting in rekening gebracht. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend

laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

- 4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.
- 4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 januari** voor het eerst met ingang van **1 januari 2025** aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.
- 4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschot betalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7 ~~Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.~~

- 4.8 Per betaalperiode van **1 kalendermaand(en)** bedraagt de betalingsverplichting van de Huurder bij huuringsdatum:

- De huurprijs	€
- In geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- Het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	
-	
- Servicekosten	€
- Overige kosten	€
- ...% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW derving voor Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)	€
- BTW schade als gevolg van niet aftrekbaarheid BTW van de stichtingskosten van het gehuurde. Dit bedrag is niet meer verschuldigd per als gevolg van het aflopen van de herzieningsperiode. Dit bedrag wordt niet geïndexeerd.	
Totaal	€
Zegge (totaal uitgeschreven bedrag)	

- 4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **ingangsdatum en einddatum** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ (incl. BTW)**.
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **ingangsdatum huurovereenkomst**.
- 4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- 4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1 Als door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten komen partijen overeen:

- ~~de kosten verbonden aan de levering van gas, water en elektra~~
- de kosten verbonden aan onderhoudscontracten, inspecties en/of keuringen van gebouw gebonden installaties en eventuele andere kosten welke partijen overeenkomen die conform de bijgevoegde demarcatielijst onderhoudsverplichtingen van Huurder zijn. Partijen zijn de volgende onderhoudswerkzaamheden overeengekomen:
 - Onderhoud groen € 2.760
 - Reinigen goten € 1.220
 - Reinigen vlonders € 500
- ~~de kosten verbonden aan de overige diensten en leveringen, waaronder bijvoorbeeld glasbewassing, schoonmaak en afvalverwerking.~~

~~De werkelijke gemaakte kosten voor bovengenoemde zaken worden omgeslagen naar het totaal verhuurbare vierkante meters van het object en waarna deze verrekend worden in verhouding tot de gehuurde vierkante meters.~~

~~5.2 Indien er in het pand verhuurbare eenheden leeg staan en niet zijn verhuurd zal Verhuurder een gedeelte van de kosten van levering en diensten voor deze verhuurbare vierkante meter op zich nemen:~~

- ~~— Aangaande de kosten energie neemt de Verhuurder betreffende de leegstaande vierkante meters 15% van de kosten voor haar rekening.~~
- ~~— Aangaande de servicekosten neemt de Verhuurder betreffende de leegstaande vierkante meters 100% van de kosten voor haar rekening.~~
- ~~— Aangaande de overige kosten neemt de Verhuurder betreffende de leegstaande vierkante meters 0% van de kosten voor haar rekening.~~

5.3 Administratiekosten ad 5% over de werkelijke kosten van de hierboven genoemde leveringen en diensten. Het voorschotbedrag wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten verrekend.

5.4 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

~~6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € (zegge:-).~~

~~6.2 Over een waarborgsom wordt geen rente vergoed.~~

~~6.3 Voor de betaling van de zekerheidsstelling, zoals genoemd in artikel 6.1, stuurt Verhuurder een separate factuur naar Huurder.~~

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: De afdeling Vastgoed van de gemeente Eindhoven, telefonisch bereikbaar onder (040) 238 29 99.

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

- 8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

Asbest/Milieu

- 9.1 Aan verhuurder is **niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.
- 9.2 Aan huurder/verhuurder is **niet bekend** dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is. In 2017 zijn bodemonderzoeken uitgevoerd waarbij verontreiniging in de bodem is geconstateerd. De verontreinigde grond is in 2018 gesaneerd tot de maximale waarde die is toegestaan voor het toekomstige gebruik van het terrein, zijnde bedrijfsmatig/industrie.

Duurzaamheid/Green lease

- 10.1 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.
- 10.2 Wanneer op grond van enige wettelijke verplichting Verhuurder investeringen in het gehuurde dient te doen om te komen tot een verbeterde energieprestatie, zullen deze investeringen worden verdisconteerd in de huurprijs.
- 10.3 Bij de realisatie van het gehuurde heeft Verhuurder verduurzamingsmaatregelen getroffen, waaronder (**nader te bepalen**).

Bijzondere bepalingen

- 11.1 Huurder is verplicht het gehuurde, alsmede de in het gehuurde aanwezige inboedel genoegzaam te verzekeren tegen mogelijke inbraak(schade), vernieling en/of beschadiging. Huurder is verplicht op eerste verzoek van Verhuurder de verzekeringspolis te overhandigen.
- 11.2 In afwijking van artikel 11.2 t/m 11.5 van de algemene bepalingen komen partijen ten aanzien van de kosten voor onderhoud, herstel en vernieuwing en inspecties en keuringen overeen dat de demarcatielijst zoals aangehecht als Bijlage geldend is. De in de demarcatielijst genoemde werkzaamheden worden verricht door, dan wel in opdracht van, de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van de bedoelde werkzaamheden over te gaan.
- 11.3 Voor onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van Verhuurder zijn conform de demarcatielijst wordt door Huurder melding gemaakt bij Verhuurder. Verhuurder schakelt vervolgens naar eigen oordeel een geschikte onderhoudspartij in. Eigenaarsonderhoud dat zonder overeenstemming met Verhuurder door Huurder is uitgevoerd wordt niet door Verhuurder betaald.
- 11.4 Het van Abbehuis is momenteel aangewezen als een 'cultureel waardevol object'. Daarnaast heeft het pand moment de aanwijzing 'voorbescherming monument'. Binnenkort zal het definitieve besluit volgen dat het pand aangewezen wordt als 'gemeentelijk monument'. Dit kan beperkingen geven in de uitvoering van bepaalde aanpassingen in en aan het pand.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats: Eindhoven

Plaats:

Datum:

Datum:

Verhuurder:

Gemandateerd door het college van burgemeester en wethouders,
Hoofd van de afdeling Maatschappelijk Vastgoed,
mevrouw M.G.J.H. Dumbuya

Huurder:

Bijlagen:

- plattegrond/tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- situatieschets gehuurde buitenruimte
- afspraken uit te voeren huurdersonderhoud door vastgoed
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- energielabel (toe te voegen bij ontvangst)
- demarcatielijst
- algemene bepalingen
- getekend SEPA-incassoformulier
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder

Afzonderlijke handtekening[en*] van Huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Plaats:

Datum:

Huurder:
(gegevens)



Bijlage 4. Plattegrond Van Abbehuis

Bouwaanwijzing N° 16



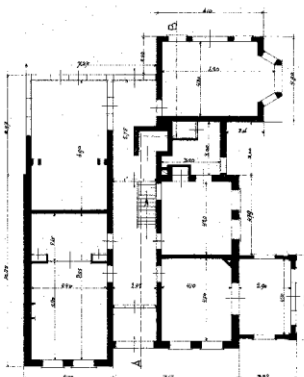
VOORGEVEL



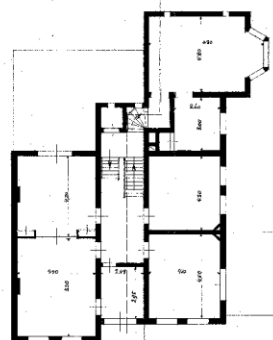
ZUGEVEL



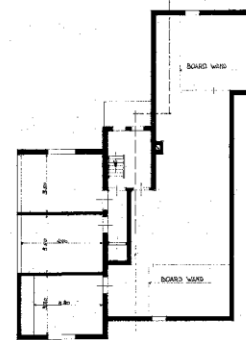
ACHTERGEVEL



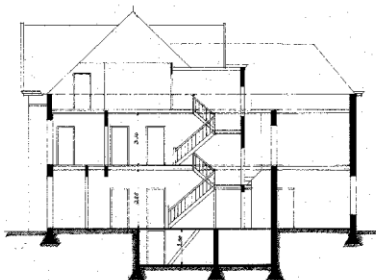
BEG. GROND



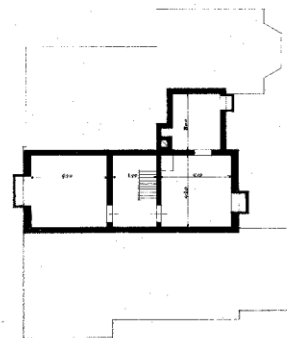
VERDIEPING



ZOLDER



DOORSN. A-B



KELDER

GEMEENTE WERKEN EINDHOVEN	
AFD. ONDERHOUD. GEBOUWEN	
BETREFT: OPMETING	
PAND BILDERDIJKLAAN 19	
SCHAAL 1:100	
GET. <i>3/2</i>	AFM 90x74
GEZ. <i>1/2</i>	
DIENSTJAAR 1957	