

Open call

Tijdelijke creatieve broedplaats in gymzaal Zaanstraat 8

Creatieve broedplaats gezocht!

Zoeken jullie een gave plek om jezelf creatief te ontwikkelen? Willen jullie als kunstenaars of creatieve ondernemers tegelijkertijd echt iets toevoegen aan de omgeving? Hebben jullie een community opgebouwd, of willen jullie aan de slag met het opbouwen van een community? Gaan jullie handen jeuken om de gymzaal van binnen en buiten een interessante en spannende plek te maken? Dan is de gymzaal aan de Zaanstraat wat voor jou!

Creatieve broedplaatsen spelen een belangrijke rol in het vasthouden en aantrekken van talent op de snijvlakken van technologie, innovatie en creativiteit. In broedplaatsen worden communities gevormd, is ruimte voor experiment, en wordt vorm gegeven aan de oplossingen van morgen. Dit soort plekken willen we ruimte geven in de stad. Daarom stellen we de gymzaal tijdelijk beschikbaar voor een creatieve broedplaats.

De gymzaal

De gymzaal is in goede staat. De locatie is 24/7 toegankelijk. Het oppervlakte van de locatie bedraagt 486 m² BVO. In bijlage 1 vind je een plattegrond en foto's van de locatie.

Omgeving

De gymzaal bevindt zich in de wijk Deppenbroek, tien minuten fietsen vanaf het centrum. Er is ruimte om gratis te parkeren. Naast de gymzaal staat een basisschool. Naast de gymzaal staat ook het Servicecentrum Noord. Hier is een huisarts, fysiotherapeut, consultancybureau, het Wijkteam en een deel overige ambtelijke huisvesting gevestigd. Tegenover de gymzaal bevindt zich een voormalig schoolgebouw dat nu tijdelijk wordt ingevuld en bewoond door creatieven en onder andere kinderyogaschool Jorienosaurus.

Er liggen verschillende kansen voor een broedplaats om binding te vinden met de omgeving en bij te dragen aan de wijk. In de omgeving zien we dat mensen vaak achter de voordeur blijven, terwijl er genoeg leuke voorzieningen zijn in de wijk. Een laagdrempelige broedplaats waar inwoners van de wijk een kijkje kunnen nemen, zou hier iets in kunnen betekenen. Daarnaast zou er samenwerking kunnen worden gezocht met de nabijgelegen school.

De locatie grenst aan de tuinzijde van een rij woningen aan de Deurningerstraat. Er moet daarom vanzelfsprekend rekening worden gehouden met de omwonenden. Dit betekent dat de mogelijkheden van veel geluid ('s nachts) beperkt zijn. Daarnaast moet er overdag rekening worden gehouden met de nabijgelegen basisschool.

In bijlage 2 vind je informatie over het bestemmingsplan en het aanvragen van eventuele vergunningen. Op dit moment past een culturele invulling niet in het bestemmingsplan. Er moet daarom rekening worden gehouden met een vergunningsprocedure voor een kruimelgeval. De gebruiker is verantwoordelijk voor het aanvragen van ontheffing voor gebruik gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Huurprijs en onderhoud

- Het gebruik van de locatie gaat middels een **huurovereenkomst**. In bijlage 3 is een concept huurovereenkomst toegevoegd. Let op: deze overeenkomst is een algemeen concept. Afhankelijk van de broedplaats komt de overeenkomst er anders uit te zien. Het is daarbij mogelijk dat er aanvullende afspraken in de overeenkomst worden genoemd.
- De **huur** bedraagt €7.303,- per jaar.

- De kosten voor **gas/water/elektra** zijn voor rekening van de gebruiker/huurder d.m.v. het op naam zetten van de aansluitingen.
- De **onderhoudsverantwoordelijkheid** ligt bij de gebruiker, denk aan het voldoen aan de wettelijke eisen en netjes en verzorgd houden van de locatie.
- De **huurovereenkomst** is voor een onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 6 maanden. Deze contractuele afspraken gelden voor een periode van 3 jaar. Daarna wordt de situatie opnieuw bekeken in relatie tot de gebiedsontwikkeling.
- De locatie ligt in beeld voor **gebiedsontwikkeling**. Dat betekent dat de locatie tijdelijk in gebruik genomen kan worden totdat de locatie weer nodig is voor de gebiedsontwikkeling. In welke hoedanigheid en met wat voor planning de gebiedsontwikkeling gaat plaatsvinden, is nog onduidelijk. Wel kan er vanuit worden gegaan dat de komende drie jaar deze locatie nog gebruikt kan worden voor een creatieve broedplaats.

Toetsing door commissie

De plannen zullen inhoudelijk getoetst worden door een toetsingscommissie. Bij het toetsen van de plannen wordt vanuit verschillende perspectieven een advies gevraagd.

In de toetsingscommissie nemen de volgende personen zitting:

- Nicolas Mansfield vanuit team cultuur van de gemeente
- Marleen van Houts vanuit team cultuur van de gemeente
- Martin van Rijs namens het bewonersplatform Deppenbroek
- *Christian Rijnberg (cultuur) legt de beoordelingen vast. Hij heeft geen stem in de commissie.*

Het gemeentelijk vastgoedbedrijf en wijkregisseur Noord geven technisch advies over of het plan binnen de kaders van de open call past.

Toetsingskader

In de toetsing van de plannen, hanteert de commissie een toetsingskader. In dat toetsingskader zijn de volgende criteria opgenomen:

- Talentontwikkeling
- Innovatie
- Haalbaarheid
- Binding met de omgeving

Alle commissieleden kijken naar alle punten, zodat zij een totaalplaatje hebben. In bijlage 4 vind je het toetsingskader.

Planning

9 maart 19:00-20:00	Inloopspreekuur voor informatie bij Concordia
10 maart 9:00-10:30	Kijkdag op locatie Zaanstraat 8. Graag vooraf aanmelden via m.vanhouts@enschede.nl .
16 maart 12:00-13:00	Sessie voor vragen (Q&A) online via MS Teams. *Zie link onder deze tabel.
27 maart	Deadline voor het inleveren van het plan
28 maart – 1 april	Lezen aanvragen door commissie
4-8 april	Toetsen van plannen door commissie
20 april	Bekendmaking creatieve broedplaats
20 april – juni	Vergunningsprocedure
Augustus	Streefmoment broedplaats inhuzen op locatie

* Link: https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZGNjOTA2YzltNTQ0ZC00MDJmLWJhNTMtN2E1NDk4MzVjYTQ2%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%224d3fb164-0599-4cd4-8f66-ef2f60ba5aaf%22%2c%220id%22%3a%22a4e738be-5aec-46a0-be4e-81f2252be1d5%22%7d

Vervolproces

De broedplaats die volgens de commissie het best op deze locatie past, zal op 20 april op de hoogte worden gebracht. Onderdeel van het proces is dat er met deze partij gesprekken worden gevoerd voor een huurovereenkomst. Een voorbeeld van hoe een huurovereenkomst eruit zou kunnen zien, vind je in bijlage 3.

Coaching- en netwerktraject

Om de continuïteit en doorontwikkeling van de broedplaats te stimuleren, is zijn de initiatiefnemers verplicht om een coaching en een netwerktraject volgen. De coaching wordt verzorgd door Saxion Hogeschool en het netwerktraject door Tetem.

Geïnteresseerd? Dien je plan in!

Om in aanmerking te komen voor de locatie, lever je het volgende aan:

- Een projectplan dat een periode van drie jaar beslaat.
 - In het projectplan maak je duidelijk dat het plan binnen de toetsingskaders past die beschreven zijn in bijlage 4. Hou daarbij rekening met het bestemmingsplan en de eventuele vergunningaanvragen (bijlage 2).
 - Schrijf vanuit jullie eigen visie en passie.
- Een begroting voor de periode van drie jaar.

De deadline voor het indienen van het plan is **zondag 27 maart**. Als de aanvraag op 28 maart niet compleet is, wordt deze niet in behandeling genomen.

Je stuurt je plan op naar OpencallZaanstraat@enschede.nl met m.vanhouts@enschede.nl in de CC.

Vragen

Voor vragen kunt u contact opnemen met Mirjam Berning:
m.berning@enschede.nl / 06 53166765

Bijlagen

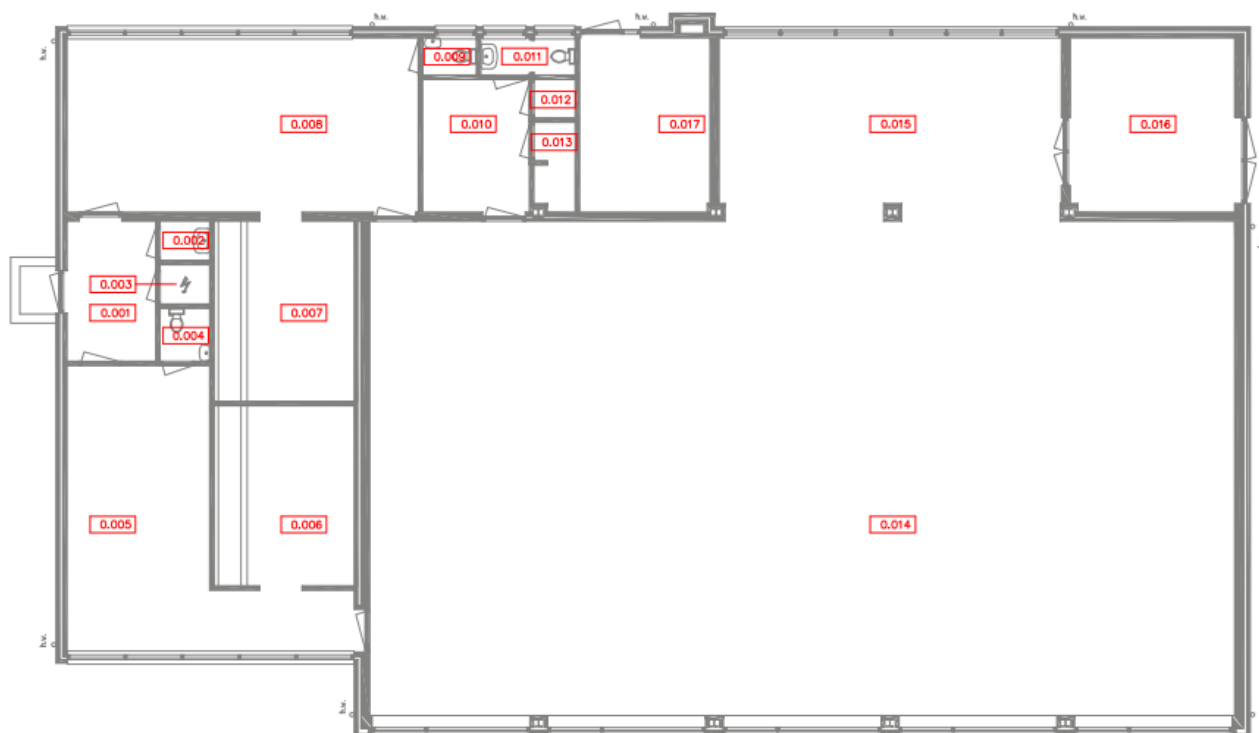
Bijlage 1: plattegrond en foto's van locatie

Bijlage 2: Informatie over bestemmingsplan en vergunningen

Bijlage 3: concept huurovereenkomst

Bijlage 4: toetsingskader open call tijdelijke creatieve broedplaats in gymzaal Zaanstraat 8

Bijlage 1: plattegrond en foto's locatie



Ruimtenummer	Omschrijving	Oppervlakt [m2]
0.001	Hal	7.31
0.002	W.K.	1.14
0.003	M.K.	1.14
0.004	Toilet	1.54
0.005	Kleedkamer	29.31
0.006	Wasruimte	14.86
0.007	Wasruimte	14.86
0.008	Kleedkamer	36.06
0.009	Toilet	1.17
0.010	Leraarkamer	8.34
0.011	Toilet	2.06
0.012	Kast	0.93
0.013	Douche	2.07
0.014	Sportlokaal	252.00
0.015	Toestelberging	36.72
0.016	Berging	16.84
0.017	C.V. ruimte	13.37



Bijlage 2: Informatie over het bestemmingsplan en vergunningen

Het bestemmingsplan

Het huidig geldende bestemmingsplan laat het volgende toe op deze plek:

- Maatschappelijke voorzieningen: categorie 1 en 2 uit de 'Hoofdgroep maatschappelijk' uit de bedrijvenlijst (bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan).
- Sportvoorzieningen: categorie 1 en 2 uit de 'Hoofdgroep sport' uit de bedrijvenlijst (bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan).

De bedrijvenlijst bij het bestemmingsplan vindt u rechtstreeks via:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0153.BP00017-0003/b_NL.IMRO.0153.BP00017-0003_rb1.pdf

Het volledige bestemmingsplan (Enschede Noort 2013) kunt u hier vinden:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0153.BP00017-0003/>

Vergunning nodig als uw idee niet in het bestemmingsplan past

Als u een idee heeft dat niet in de bestemmingsplanregels past, dan is er vanuit de gemeente Enschede mogelijk bereidheid (afhankelijk van uw idee) om toch mee te werken.

De gemeente is (in principe) bereid om mee te werken aan een idee dat niet in het bestemmingsplan past wanneer het gaat om:

- Een culturele invulling;
- Ondersteunende horeca. De horeca dient ten dienste te staan van het realiseren van het concept en is ondergeschikt aan de hoofdfunctie. De wijze van horeca dient te passen binnen de context van de omgeving (denk aan geluidsoverlast, parkeren, geuroverlast, etc.);
- Ondersteunende functie van kantoren. De kantoorfunctie staat ten dienste van het realiseren van het concept en is ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

Als de gemeente mee wil werken met het idee, dan zal dat gebeuren met een vergunningsprocedure voor een 'kruimelgeval' voor strijdig gebruik met het bestemmingsplan. Dit is procedure 2.12 lid 1 a.2 uit de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo).

Dit betekent dat de initiatiefnemer een vergunningaanvraag indient bij de gemeente Enschede voor strijdig gebruik van het pand. Deze procedure heeft in dit geval een doorlooptijd van 8 weken. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met 6 weken. De kosten voor deze procedure zijn voor de initiatiefnemer.

Bijlage 3: concept huurovereenkomst**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 de ROZ uitgesloten.

De ondergetekenden:

- **De Gemeente Enschede**, met zetel te Enschede, aan de Langestraat 24, te dezer kantoorhoudende aan de **Molenstraat 50** te Enschede, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door <>

Hierna te noemen: 'Verhuurder'

en

<NAAM>, geboren op <DATUM> te <PLAATS>, thans wonende te <ADRES>;

OF:

<Gebruiker Naam>, statutair gevestigd en kantoorhoudende te <Gebruiker plaats en adres> en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer <NUMMER>, met omzetbelastingnummer <NUMMER>, IBAN <NUMMER> en BIC <NUMMER>, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gemachtigde <Huurder.gemachtigde>

Hierna zowel afzonderlijk als gezamenlijk te noemen: 'Huurder'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

-

ZIJN OVEREENGEKOMEN:**1. Het gehuurde, bestemming**

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder, hierna 'het gehuurde' genoemd, de bedrijfsruimte aan de

*<ADRES> te Enschede, (onderdeel uitmakend van) het perceel kadastraal bekend als gemeente <LONNEKER OF ENSCHEDE>, sectie <sectie>, perceelnummer <nummer>, ter grootte van <m² BVO> gemeten volgens de NEN 2580, welke ruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze Overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening **en een door partijen geparafeerde plattegrond.***

- 1.2. Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als <soort gebruik>. In aanvulling op artikel 6 van de algemene bepalingen is het Huurder slechts toegestaan het gehuurde aan derden in gebruik te geven na schriftelijke

toestemming van Verhuurder, waarbij Huurder verantwoordelijk blijft voor de naleving van deze huurovereenkomst en de algemene bepalingen.

- 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. Indien Huurder een andere bestemming aan het gehuurde geeft dan omschreven in artikel 1.2 en activiteiten verricht, al dan niet in strijd met de wet, in of direct nabij het gehuurde, is Huurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde c.q. alle schade en/of kosten van Verhuurder, die de Verhuurder daardoor lijdt.
- 1.5. De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde is niet bekend. Indien Huurder voornemens is voorzieningen c.q. een inrichting aan te brengen in het gehuurde, waarvan hij verwacht of redelijkerwijs behoort te verwachten dat deze, in verband met de vloerbelasting, een nadelige invloed op de constructie van het gehuurde kan hebben, dient huurder vooraf schriftelijk overleg te plegen met toestemming van Verhuurder.
- 1.6. Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **niet** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde. Het energielabel is **<LABEL>**. Het energielabel kan op verzoek worden toegezonden.

2. Voorwaarden

- 2.1. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW', gedeponeed 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 heeft op **<DATUM>** per mail 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 Overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en de algemene bepalingen, zal de Overeenkomst prevaleren.

3. Duur, verlenging en opzegging

- 3.1. Deze Overeenkomst is aangegaan voor de duur van **<looptijd>**, ingaande op **<ingangsdatum>** en lopende tot en met **<einddatum>**.
- 3.2. Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze Overeenkomst behoudens beëindiging van deze Overeenkomst door opzegging door één der partijen in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 onder dezelfde voorwaarden voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **<Periode>**.
- 3.3. Beëindiging van deze Overeenkomst vindt plaats door opzegging door één der partijen tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste **<Periode>**.
- 3.4. Opzegging dient te geschieden per aangetekend schrijven.

4. Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **<jaarbedrag> exclusief BTW**, zegge **<jaarbedrag geschreven>**
- 4.2. Partijen komen overeen dat Verhuurder **<wel/geen>** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien geen met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen, is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. 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 19.1 tot en met 19.9 van de Algemene Bepalingen is dan niet van toepassing.
- 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. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht 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. Huurder verklaart door ondertekening van de 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 <jaar>** aangepast overeenkomstig artikel 17.1 tot en met 17.4 van de Algemene Bepalingen.
- 4.6. De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor, door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de Algemene Bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen 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. De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de volgende componenten:
- De huurprijs
 - BTW over de huurprijs
 - **<Etc.>**
- 4.9. Per betaalperiode van **één** kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:
- | | |
|-----------------|----------------|
| • De huurprijs | € |
| • BTW | € |
| • Totaal | € |
- Zegge: **<bedrag geschreven>**
- 4.10. Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **<datum>** tot en met **<datum>** en is het over deze eerste

periode verschuldigde bedrag € **<bedrag>** (zegge: **<bedrag geschreven>**). Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is.

- 4.11. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
- 4.12. In afwijking van artikel 23.1 van de algemene bepalingen, brengt Verhuurder alle door Huurder verschuldigde vergoedingen middels een factuur in rekening. Betaling geschiedt binnen een termijn van dertig (30) dagen na factuurdatum bij vooruitbetaling. **OF**
- 4.12. **<indien AUTOMATISCHE INCASSO>** Huurder is zich er van bewust dat door de ondertekening van deze overeenkomst huurder toestemming geeft aan de gemeente Enschede, Financieel Diensten Centrum om de eerste van elke maand laatstgenoemde bedrag, bij vooruitbetaling, automatisch af te schrijven van **<IBAN >** Als huurder het niet eens is met betreffende afschrijving kan huurder deze binnen acht weken laten terugboeken. Huurder kan hiervoor contact opnemen met zijn/haar bank. Hier zijn door de betreffende bank voorwaarden aan verbonden.

5. Leveringen en diensten

- 5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: **n.v.t.**
- 5.2. 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.

6. Zekerheden

- 6.1. Huurder zal voor de ingangsdatum een bankgarantie doen stellen voor/een waarborgsom betalen ter grootte van: **n.v.t.**

7. Beheerder

- 7.1. Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: **Vastgoedbedrijf Enschede te bereiken via De Groot onder telefoonnummer:**
- Tijdens en buiten kantooruren: 074 - 240 48 88
 - Of via mail: **service&onderhoud@degrootgroep.nl.**

OF

Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: **Vastgoedbedrijf Enschede te bereiken via de firma Homij Technische Installaties bv onder telefoonnummer:**

- binnen kantooruren (08:00 u - 17:00 uur): 088 - 186 19 30
(In het menu bij de optie **storing** kiezen voor **Enschede**)
- buiten kantooruren en in het weekend: 088 - 186 94 00 (meldkamer Volker Safe Guard);
- of via mail: **serviceenschede@homij.nl.**

OF

Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: **Vastgoedbedrijf Enschede te bereiken via Strukton Workspere onder telefoonnummer:**

- Tijdens en buiten kantooruren: **0800 - 635 34 64;**

Of via mail: **melding.ws@strukton.com.**

- 7.2. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dient Huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de Verhuurder contact op te nemen.
- 7.3. De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

8. Incentives

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

9. Asbest/Milieu

- 9.1 **[Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is 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 Verhuurder is niet bekend/Aan Huurder is bekend]** dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

10. Duurzaamheid/Green lease, labelverplichting

- 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 Partijen zijn bekend met de regeling in het Bouwbesluit 2012 (als gewijzigd in oktober 2018) op grond waarvan kantoorgebouwen of gebouwen waarvan een kantoorgebouw deel uitmaakt meer dan 100 m² kantoor- en nevenfuncties heeft, uiterlijk op 1 januari 2023 minimaal moeten beschikken over een energie-index van 1,3 of beter. Indien in plaats van de energie-index een andere wettelijke normering gaat gelden, zullen partijen deze aangepaste normering hanteren. Het gehuurde heeft bij aanvang van de huur een energie-index van 1,3 of beter als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. In aanvulling op artikel 7.5 van de algemene bepalingen en artikel 10 geldt het volgende:
- a. bij het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, dat ingevolge artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van Verhuurder is, kiest Verhuurder telkens voor de erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer;
 - b. bij de inrichting of wijziging van de inrichting van het gehuurde, het gebruik van het gehuurde en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing dat ingevolge artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van Huurder is, kiest Huurder telkens voor de bij zijn bedrijfstak behorende erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer.
- 10.3 Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst (aanvullende) maatregelen noodzakelijk zijn om de energie-index van het gehuurde of het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, te verbeteren omdat het gehuurde met de dan geldende energie-index niet meer mag worden gebruikt, treden partijen uiterlijk een jaar voordat de energie-index moet zijn verbeterd in overleg over maatregelen die zij kunnen nemen teneinde tijdig te beschikken over de geldende energie-index. Bij dit overleg bepalen partijen gezamenlijk welke maatregelen zij elk

zullen nemen. Hierbij kiezen zij de meest kostenefficiënte maatregelen. Indien het maatregelen betreft waarvan Huurder op basis van artikel 11 van de algemene bepalingen de kosten moet dragen, vergoedt Verhuurder [50] % van deze kosten. Indien het maatregelen betreft waarvan Verhuurder op basis van artikel 11 van de algemene bepalingen de kosten moet dragen, geeft Verhuurder aan Huurder aan welke huurverhoging na uitvoering van de maatregelen wordt doorgevoerd, waarbij als uitgangspunt geldt het eventuele voordeel dat Huurder geniet in de vorm van lagere energielasten als gevolg van die maatregelen. Indien partijen hierover niet tijdig overeenstemming bereiken, heeft Verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen door middel van opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

- 10.3.1 Verhuurder zal in redelijkheid geen toestemming weigeren als bedoeld in artikel 12.3 van de algemene bepalingen voor veranderingen en toevoegingen die Huurder wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van energiebesparende maatregelen. Huurder zal zich niet verzetten tegen energiebesparende maatregelen die Verhuurder wil uitvoeren of aanbrengen, hetgeen ook geldt als dit een gevolg heeft voor de aard en omvang van de leveringen en diensten dan wel de servicekosten. Voor deze werkzaamheden geldt het bepaalde in artikel 13.4 van de algemene bepalingen.
- 10.3.2 Het is partijen niet toegestaan de energiebesparende maatregelen of voorzieningen van de andere partij ongedaan te maken of te wijzigen, tenzij dit leidt tot een energiebesparing.
- 10.4 Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door Huurder en waarvoor Verhuurder toestemming heeft gegeven als bedoeld in artikel 12.3 van de algemene bepalingen, worden in afwijking van artikelen 12.14 en 22.4 van de algemene bepalingen bij het einde van de huur door Huurder niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij Verhuurder anderszins heeft aangegeven. Indien deze energiebesparende voorzieningen korter dan vijf jaar geleden zijn aangebracht, treden partijen in overleg over een redelijke vergoeding voor deze voorzieningen, waarbij als sprake is van ongerechtvaardigde verrijking als bedoeld in artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek, laatstgenoemd artikel als uitgangspunt geldt.
- 10.5 Elke partij zal op eerste verzoek van de andere partij en op de kortst mogelijke termijn alle informatie met betrekking tot de door hem in het gehuurde uitgevoerde energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer schriftelijk aan de verzoekende partij doen toekomen. Indien door de andere partij andere energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd dan de erkende energiebesparende maatregelen genoemd in Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer, geeft de andere partij als voorgeschreven in artikelen 2.16a tot en met 2.16d Activiteitenregeling milieubeheer, gemotiveerd aan welke maatregelen dat zijn, welk energiebesparend effect en welke terugverdientijd deze maatregelen hebben.

11. Bijzondere bepalingen

- 11.1 Het eigenaar onderhoud wordt, in afwijking van de Algemene Bepalingen, uitgevoerd conform de Regeling Beheer en Onderhoud Vastgoed & Facilitair Bedrijf Enschede, die als bijlage bij deze huurovereenkomst is opgenomen. Huurder heeft op-.....-..... per mail een exemplaar van de Regeling Beheer en Onderhoud Vastgoedbedrijf Enschede van Verhuurder ontvangen.
- 11.2 Het is Huurder niet toegestaan om activiteiten in het gehuurde te (doen) ontplooiën en uit te (doen) oefenen, welke niet ten goede komen aan de statutaire doelstelling van Huurder.
- 11.3 Artikel 30 van de algemene bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:
- o Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen

verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

- o Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **tweevoud**,

Plaats

Datum

Plaats

Datum

.....

.....

Verhuurder:

**Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Enschede**

Namens dezen,

Huurder:

<Gebruiker.Naam>

Namens deze,

.....

<>

**Afdelingshoofd Vastgoed & Facilitair
Bedrijf Enschede**

.....

<Huurder gemachtigde functie>

<Huurder Functie>

Bijlagen:

- Plattegrond
- Algemene Bepalingen (Huurder heeft deze per mail ontvangen op XXXX)
- Regeling Beheer en Onderhoud Vastgoed & Facilitair Bedrijf Enschede (Huurder heeft deze per mail ontvangen op XXXXX)

Bijlage 4: toetsingskader open call: tijdelijke invulling creatieve broedplaats in gymzaal Zaanstraat 8

In dit document wordt het toetsingskader uiteengezet voor de open call: *tijdelijke creatieve broedplaats in gymzaal Zaanstraat 8*. Het is van belang dat de aanvragen van voldoende kwaliteit zijn. Daarom worden aanvragen op de beoordelingscriteria talentontwikkeling, innovatie, haalbaarheid en verbinding met de omgeving getoetst.

De commissie beoordeelt talentontwikkeling, innovatie, haalbaarheid en binding met de omgeving op basis van een puntentelling. Wanneer de broedplaats bij één onderdeel van de beoordelingscriteria een 0 scoort zal deze worden afgewezen zonder verder in de rangschikking opgenomen te worden. Hetzelfde geldt voor aanvragen die minder dan 25 punten in totaal scoren.

Talentontwikkeling

Talentontwikkeling richt zich op het beste uit mensen halen ongeacht de leeftijd. Inzetten op talentontwikkeling veronderstelt dat de broedplaats inzicht heeft in de kwaliteiten en leerpunten van alle betrokkenen. Voor het ontwikkelen van talent heeft de broedplaats een plan: hoe wil het de kwaliteit van het individu en het geheel versterken en op welke wijze wordt gewerkt aan de leerpunten.

Innovatie

Het doel van innovatie is tweeledig. Enerzijds is het doel om de ontwikkeling van de broedplaats teweeg te brengen. Innovatie vereist een lerend vermogen van een organisatie. Een organisatie evalueert en monitort waar het mee bezig is, wat het bereikt en of de doelstellingen zijn bereikt. Vervolgens worden op basis van de uitkomsten werkwijzen aangepast, verbeteringen doorgevoerd, andere wegen ingeslagen.

Anderzijds is innovatie ook het toevoegen van nieuwe invloeden aan datgene wat je doet. Om te kunnen innoveren is nodig te onderzoeken welke ontwikkelingen er in de sector zijn: hoe doen anderen in de regio en het land het, en wat kun je daarvan leren.

Haalbaarheid.

Zijn de plannen inhoudelijk sterk en onderbouwd met visie en ambitie en wordt er rekening gehouden met de beschikbare middelen, ook qua inzet van mensen die het moeten doen. Haalbaarheid heeft ook met financiën te maken. Daarom is het belangrijk een begroting toe te voegen die overtuigend en realistisch is. Anders gezegd: sluiten de inhoudelijke wensen aan bij de beschikbare middelen, en andersom ook.

Binding met de omgeving

De gymzaal ligt in een wijk. Daarom moet de broedplaats rekening houden met de omgeving. Dit betekent dat de broedplaats in de activiteiten rekening houdt met omwonenden als het gaat om bijvoorbeeld geluid. Ook kan de omgeving actief betrokken worden of simpelweg welkom zijn om een kijkje te nemen in de broedplaats. Hiervoor is onderzoek nodig. Hierbij mag ook rekening gehouden worden met omwonenden waar het gaat om op laagdrempelige wijze in aanraking te komen met de creatieve broedplaats.

Toetsingskaders

Toetsingskaders talentontwikkeling

Talentontwikkeling is n.v.t	Talentontwikkeling is ondermaats.	Talentontwikkeling is op niveau.	Talentontwikkeling is uitvoerig.	Ontwikkeling tot professioneel.
0 punten	5 punten.	10 punten	15 punten	20 punten.
Er is geen talentontwikkeling	Er is een basisvoorziening. Er vindt talentontwikkeling plaats	Er zijn duidelijke ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van kwaliteitsverbetering	Er is basisontwikkeling EN zijn waarneembare vervolgtrajecten	Er wordt samengewerkt met andere broedplaatsen en opleidingstrajecten ontwikkeld

Toetsingskaders innovatie

Innovatie is n.v.t.	Innovatie is ondermaats	Innovatie is op niveau	Innovatie is uitvoerig.	Innovatie is uitmuntend.
0 punten	5 punten	10 punten	15 punten.	20 punten
Er vindt geen innovatie plaats	Er is een basisvoorziening	Er is duidelijk waarneembare innovatie	Er is basisinnovatie EN zijn er waarneembare vervolgtrajecten	Er wordt samengewerkt met andere broedplaatsen op het gebied van innovatie

Toetsingskaders haalbaarheid

Haalbaarheid is n.v.t.	Haalbaarheid is ondermaats	Haalbaarheid is op niveau	Haalbaarheid is uitvoerig	Haalbaarheid is uitmuntend
0 punten	5 punten.	10 punten	15 punten	20 punten
Er is geen onderzoek gedaan naar haalbaarheid	Er is summier onderzoek gedaan naar haalbaarheid zowel inhoudelijk als begrotingstechnisch	Er is voldoende onderzoek verricht naar haalbaarheid zowel inhoudelijk als begrotingstechnisch	Er is uitvoerig onderzoek verricht naar haalbaarheid zowel inhoudelijk als begrotingstechnisch	Er is een sluitend begroting en een inhoudelijk onderbouwd plan.

Toetsingskaders binding met de omgeving

Binding met de omgeving is n.v.t.	Binding met de omgeving is ondermaats	Binding met de omgeving is op niveau	Binding met de omgeving is uitvoerig	Binding met de omgeving is uitmuntend
0 punten	5 punten	10 punten	15 punten	20 punten
Er is geen onderzoek gedaan naar binding met de omgeving	Er is summier onderzoek gedaan naar binding met de omgeving	Er is voldoende onderzoek verricht naar binding met de omgeving	Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar verbinding met de omgeving	Er zijn behoeften van omwonenden opgehaald en geïntegreerd in het plan