

Aanbesteding: Beurskwartier, beheer, onderhoud en verhuur van vastgoed panden
Aanbestedende Dienst: Gemeente Utrecht
Referentie: 2021-VGU-035

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Beoordelingsteam

Vraag:

In deze paragraaf stelt u dat uw beoordelingsteam minimaal bestaat uit drie deskundige personen. Om ons goed voor te bereiden op onze inschrijving vragen wij u om specifiek te beschrijven uit hoeveel personen het beoordelingsteam bestaat, en wat de functienamen van ieder van hen zijn. Daarnaast zijn wij ook benieuwd of externen deel uitmaken van dit team, en zo ja, wat hun rol daarbij is.

Antwoord:

Zoals omschreven in paragraaf 4.1 bestaat het team uit mensen met deskundigheid op het gebied van onderhoudsprocessen en techniek, financiën en het verhuurproces. Het beoordelingsteam bestaat uit 3 personen. Het feit of iemand intern of extern is, is niet evident.

Beantwoord op: 14-10-2022
Label: Proces

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Verduidelijking Offerteaanvraag pagina 20 7.2.1.

Vraag:

Kunt u een ruimere omschrijving/beschrijving geven met wat u bedoelt met: “interne en externe communicatie is heel belangrijk voor de gemeente en huurders van de panden”. Bedoelt u binnen de gemeentelijke afdelingen onderling of tussen de gemeente en de huurder of tussen de huurders onderling?

Antwoord:

Interne communicatie: tussen beheerder/contractant en de betrokken vertegenwoordigers Gemeente Utrecht. Hier wordt met name bedoeld tijdige; juiste en volledige (onderhouds)rapportages; huur(mutaties) en verder alle overige noodzakelijke van toepassing zijnde schriftelijke; telefonische en/of mondelinge communicatie ter bevordering van de goede relatie huurder/verhuurder.

Externe communicatie: tijdige; juiste en volledige communicatie tussen

beheerder/contractant en betrokken huurder(s) met betrekking uit te voeren (onderhouds)werkzaamheden; mutatiewerkzaamheden; huurzaken /achterstanden; overlastzaken en algehele correspondentie.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Offerteaanvraag pagina 6 1.1 Huidige Situatie

Vraag:

Welke type huurovereenkomsten, met name aard en duur, zijn er nu afgesloten met de huidige huurders welke na opdrachtverstrekking blijven wonen.

Antwoord:

De door Gemeente Utrecht verworven panden zijn tijdelijk in leegstandsbeheer uitgegeven.

De te verwerven panden van Portaal (woningcorporatie) zullen reguliere huurcontracten zijn met over het algemeen contracten ouder dan 2 jaar dus huurbescherming en dus te respecteren huurcontracten.

De huurcontracten die de belegger heeft afgesloten zijn momenteel nog niet bekend. De verwachting is dat het hier ook hier over het algemeen huurcontracten betreft ouder dan 2 jaar.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Contract

Ref.nr.

4

Onderwerp:

4 NVI Algemeen

Vraag:

Is het mogelijk aanvullende vragen in een tweede ronde Nota van Inlichtingen te stellen, en zo ja wat is hiervoor de termijn. Zo nee, waarom komt er geen tweede Nota van Inlichtingen ronde?

Antwoord:

Nee, deze mogelijkheid is er niet, daar is geen rekening mee gehouden in de planning van deze aanbesteding.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Proces

Ref.nr.

5

Onderwerp:

5 Prijsinvul-formulier 1 Kosten voor nieuwe huurders

Vraag:

Naast de opstartkosten die opdrachtnemer bij opdrachtgever in rekening mag brengen zien wij vaak dat er ook andere kosten bij nieuwe huurders in rekening worden gebracht. Hierbij kunt u denken aan inschrijfkosten, eenmalige administratieve kosten, het verplicht afnemen van brandpreventiepakket, borg en administratiekosten bij stornering. Om dit vooraf transparant en inzichtelijk te hebben wij u bijgesloten formulier opgesteld. Zou u dit willen toevoegen aan de aanbesteding. Indien de Gemeente Utrecht hier geen gebruik van maakt zou u dit willen motiveren?

Antwoord:

Éénmalige administratiekosten o.a.. opvoer gegevens moet worden verdisconteerd in de jaarlijkse in rekening te brengen administratiekosten. Daarbij kunt u bijvoorbeeld rekening houden met een gemiddeld mutatiepercentage die in de huidige markt gering zal zijn. Inschrijfkosten niet van toepassing. Potentiële huurders zijn al ingeschreven.

Wij als gemeente verzekeren de panden o.a. tegen brand. Huurders moeten zelf een inboedelverzekering afsluiten (wel in welkomsbrief/correspondentie door beheerder/contractant mededelen.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Contract

Ref.nr.

6

Onderwerp:

6 Prijsinvul-formulier 1 Regel 19, kolom A Opstartkosten overeenkomst

Vraag:

Zijn de opstartkosten op het prijsinvulformulier de eenmalige kosten die de opdrachtnemer bij start van de overeenkomst in rekening mag brengen? Of zijn dit de opstartkosten die opdrachtnemer per individuele huurovereenkomst aan de opdrachtgever in rekening mag brengen?

Antwoord:

Betreft de éénmalige kosten om bij een omvang van ± 100 vastgoedeenheden de noodzakelijke administratieve processen in te richten. Hierin zit ook de eerste opvoer van de betrokken te verhuren eenheden (spreiding hiervan in de tijd). Huurmutaties en de daarbij noodzakelijke administratieve handelingen en kosten opvoer en afvoer betrokken huurder (s) moeten zijn verdisconteerd in de administratieve jaarlijkse norm. Dus geen separate extra administratieve kosten!

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Proces

Ref.nr.

7

Onderwerp:

7 Prijsinvul-formulier Werkzaamheden buiten contract

Vraag:

Vanuit oogpunt van transparantie stellen wij voor om op voorhand op te nemen in het prijzenformulier welke uurtarief opdrachtnemer hanteert voor werkzaamheden buiten contract om. Hierbij kunt u denken aan aanvragen van tijdelijke verhuurvergunning wanneer deze er nog niet is.

Antwoord:

Ook de aanvraag van tijdelijke verhuurvergunningen moet zitten in de norm. Alle administratieve handelingen moeten in de norm zitten per eenheid. Voor het ene pand zal dit over de tijdelijke exploitatie te ruim zijn (minder handelingen) voor het andere pand zal dit te krap zijn (meer handelingen) Het is aan de beheerder/contractant hier in prijsvorming een juiste balans te vinden voor de betrokken tariefstelling. Dus ook hier weer geen extra administratieve kosten die normaliter tot het reguliere verhuurproces behoren.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Proces

Ref.nr.

8

Onderwerp:

8 Algemeen Bijlage

Vraag:

Mogen er ter verduidelijking bijlagen worden meegestuurd met de in te dienen stukken?

Antwoord:

U mag maximaal één bijlage toevoegen (niet groter dan A3), ter illustratie /ondersteuning. Hiervoor geldt nadrukkelijk dat eventuele teksten in de bijlagen inhoudelijk niet beoordeeld worden.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

9

Onderwerp:

9 Offerteaanvraag 7 1.2 Social Return

Vraag:

Welke componenten moeten worden meegenomen bij het berekenen van het bedrag voor het bepalen van de waarde van de Social Return? Zijn dit onze

kosten of is het totaalbedrag wat wij betalen aan de gemeente dus inclusief huur- en onderhoudskosten?

Antwoord:

Voor de bepaling van social return wordt gebruik gemaakt van de kosten die opdrachtnemer maakt, dat is exclusief huur- en onderhoudskosten.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
10

Onderwerp:

10 Prijzenblad Kolom 19,20,21 Mutaties en kosten buiten prijzenblad

Vraag:

Is het mogelijk om kosten in rekening te brengen bij mutaties van een huurder of moeten deze kosten worden meegenomen in de 'beheren en verhuren'-regel. Wij stellen voor, uit transparantie, om in het prijzenblad een extra regel op te nemen waarin opdrachtnemer aan kan geven welke kosten hij bij Gemeente Utrecht inrekening mag brengen bij mutatie van huurders. Mogen deze werkzaamheden niet separaat inrekening gebracht worden: is het juist dat deze kosten moeten worden verdisconteerd in de beheer- en verhuurkosten. Kunt u dit motiveren.

Antwoord:

Leidend wat voor rekening is van de huurder en/of verhuurder is de demarcatielijst. De administratieve afhandeling van de mutatie en de daarmee gepaarde gaande kosten moeten zijn verdisconteerd in de periodiek in rekening te brengen administratieve norm. De motivatie hiervan is dat we geen eindeloze discussies krijgen van wat wel en wat niet in de norm "beheren en verhuren" zit.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Contract

Ref.nr.
11

Onderwerp:

11 Programma van Eisen 3 Eis 7 Overname bestaande huurovereenkomsten

Vraag:

Er wordt gesproken over de overname van bestaande huurcontracten. Wat is de aard van de huurovereenkomsten en kunnen wij ervan uitgaan dat wij het verhuur en beheer namens de gemeente Utrecht uitvoeren?

Antwoord:

De aard van over te nemen huurcontracten is grotendeels nog niet bekend (nog geen eigenaar van betrokken panden) Zodra gemeente Utrecht eigenaar

is/wordt van betrokken panden moeten wij het lopende huurcontract respecteren (koop breekt geen huur). De te contracteren partij zal namens de gemeente Utrecht de verhuur en beheer gaan uitvoeren. Het doelgroepenbeleid en huurprijsbeleid is/wordt door Gemeente Utrecht aangeleverd en kan gedurende de looptijd van het contract indien noodzakelijk en gewenst uit oogpunt van de Gemeente Utrecht worden aangepast. Bij mutatie levert de Gemeente Utrecht aan de nieuwe huurder en de daarbij te hanteren huurprijs. Dat zal gebeuren op een open en transparante wijze.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

12

Onderwerp:

12 Offerteaanvraag 21 7.2.2 Plan van aanpak ter voorkoming van huurcommissie zaken

Vraag:

De Huurcommissie ziet toe op de hoogte van de huur inclusief servicekosten, energieprestatievergoeding, onderhoud en woningverbetering. Begrijpen wij het goed dat in het plan van aanpak, waarin u vraagt aan opdrachtnemer maatregelen op te nemen om huurcommissie zaken te voorkomen, er alleen ingegaan hoeft te worden op de onderdelen onderhoud en woning verbetering? Deze vraag aangezien Gemeente Utrecht de huursom en servicekosten bepaald. Zo nee, kunt u dit motiveren?

Antwoord:

De huurprijs die gevraagd wordt zal passend moeten zijn binnen het Woning Waarderings Systeem.

Servicekosten betreffen alléén niet verrekenbare servicekosten die de Gemeente Utrecht zal bepalen. Voor de NUTS voorzieningen (gas-water-elektra) moet de betrokken huurder zelf een contract afsluiten!

Noodzakelijk onderhoud en eventuele woningverbetering zal de opdrachtnemer/contractant conform wet- en regelgeving tijdig; juist en volledig moeten uitvoeren. Dit inderdaad om huurcommissie zaken op deze vlakken te voorkomen.

Dus JA!

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

13

Onderwerp:

13 Programma van Eisen 3 Eis 4 Opstalverzekering

Vraag:

In deze eis stelt u 'voor rekening van de gemeente wordt de

opstalverzekering afgesloten'. Voor de zekerheid vragen wij uw bevestiging dat Opdrachtgever deze opstalverzekering afsluit

Antwoord:

Opdrachtgever (gemeente Utrecht) zal na verkrijging eigendom van de betrokken panden zorgdragen dat deze opstallen tijdig en volledig zijn verzekerd voor de opstalverzekering.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

14

Onderwerp:

14 Programma van Eisen 7 Eis 18 Onderhoudsniveau

Vraag:

Voor de juiste interpretatie vernemen wij van u of wij de juiste aanname doen; vanaf het 2e jaar van beheer dient de gegunde inschrijver te zorgen dat het onderhoud blijft op onderhoudsniveau 3 conform NEN-2767. Graag vernemen wij of dit juist is. Indien dat niet het geval is, vragen wij om uw gedetailleerde uitleg

Antwoord:

De panden die reeds zijn verworven (momenteel) worden vanaf in het beheer nemen al op onderhoudsniveau 3 gehouden. De te verwerven panden na ingangsdatum contract moeten binnen 1 jaar (na verwervingsdatum) op onderhoudsniveau zijn gebracht en vanaf dat moment op onderhoudsniveau 3 worden gehouden.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Contract

Ref.nr.

15

Onderwerp:

15 Programma van Eisen Eis 48 Social Return

Vraag:

In deze paragraaf stelt u dat de effectief in te zetten Social Return waarde per kwartaal wordt bijgesteld naar aanleiding van werkelijke cumulatieve waarde van alle nadere opdrachten verstrekt aan opdrachtnemer. Op deze manier is het voor inschrijvers onmogelijk op voorhand een kwalitatief inhoudelijk en specifiek Social Return plan maken. Graag verzoeken wij u te specificeren op welke wijze wij deze paragraaf moeten interpreteren, en tevens te beschrijven wat de mate van diepgang is van het Social Return plan u verlangt.

Antwoord:

De contracteis voor 5% social return is van toepassing over de totale opdracht waarde inclusief meerwerk, dus over de daadwerkelijk gefactureerde kosten aan de opdrachtgever. De contractmanager van de opdrachtgever levert deze gefactureerde omzet op deze opdracht periodiek aan bij het team Social Return en wordt in de applicatie Wizzr bijgewerkt. De opdrachtnemer maakt voor de registratie van de social return invullingen gebruik van deze applicatie en kan daarmee de voortgang van de hoogte van de social return opgave inzien.

Als de opdracht definitief aan u gegund is, maakt u binnen een week een afspraak voor een adviesgesprek met de adviseur social return over het plan van aanpak. Dit kan via socialreturn@utrecht.nl. In het plan van aanpak staat:

1. een korte omschrijving van de werkzaamheden binnen de opdracht
 2. ideeën over hoe u werkloos werkzoekenden betreft bij de invulling van social return
 3. de (verwachte) opdrachtsom en in te vullen social returnwaarde
 4. de bouwblokken die u inzet met een schatting van de inspanningswaarde
- De afspraken worden vastgesteld in een plan van aanpak wat richting geeft aan de invulling en wie daarbij welke rol heeft. Social return is een groeimodel waarbij de opdrachtnemer gedurende de looptijd van de overeenkomst op verschillende momenten en manieren invulling kan geven aan social return.

De invulling van social return is maatwerk. Samen met de adviseur social Return kunt u onderzoeken hoe u social return het beste inpast binnen uw bedrijfsvoering.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

16

Onderwerp:

16 Programma van Eisen Eis 49 Social Return

Vraag:

In deze eis stelt u dat de Social Return verplichting met terugwerkende kracht van toepassing is als de waarde van nadere opdrachten >100.000 euro is. Graag verzoeken wij u om gedetailleerd te beschrijven hoe deze bepaling in de praktijk geëffectueerd wordt, met andere woorden: vanaf welk moment moet opdrachtnemer wat gaan doen met Social Return? En tot welke hoogte, immers op voorhand weet je niet hoeveel waarde uiteindelijk gerealiseerd gaat worden

Antwoord:

De totaal te verwachten opdrachtwaarde binnen deze raamovereenkomst omvat een veelvoud van de drempelwaarde, waardoor social return in deze hoe dan ook van toepassing zal zijn over de totaal gefactureerde omzet op deze overeenkomst.

Bij start van de overeenkomst wordt in de applicatie Wizzr een te verwachten social return opgave berekend op basis van de te verwachten

totale opdrachtwaarde over de initiële looptijd van de overeenkomst. Gedurende de looptijd wordt de feitelijk gefactureerde omzet periodiek in Wizzr bijgewerkt, zodat de daadwerkelijke social return opgave steeds duidelijk(er) wordt.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Contract

Ref.nr.

17

Onderwerp:

17 Algemeen Marktconsultatie

Vraag:

Heeft u ter voorbereiding op de onderhavige aanbesteding een marktconsultatie (of soortgelijke marktdialoog) georganiseerd. Indien dat het geval is geweest verzoeken wij u om de verslaglegging daarvan te publiceren. Indien dit niet het geval is ontvangen wij graag de motivatie voor deze keuze.

Antwoord:

Voorafgaand aan de start van de aanbesteding is geen marktconsultatie gehouden. Het aanbestedingsteam heeft voldoende kennis.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Proces

Ref.nr.

18

Onderwerp:

18 Offerte aanvraag 16 5.2.1 Veiligheid

Vraag:

In de offerteaanvraag stelt u als eis VCA. Op veiligheidsaspect zegt dit niets over de veiligheid van de woningen en is de huurder niet beschermd. Immers dit geeft een veiligheidsnorm weer op een veilige werkomgeving van het betreffende bedrijf en haar werknemers, niet op de woning en haar huurders. Wij stellen voor om de VCA verplichting te laten vallen en daarvoor in de plaats op te nemen de panden door gecertificeerde inspecteurs visueel geïnspecteerd te laten worden voordat zij verhuurd worden. Indien u dit niet toestaat ontvangen wij graag van u een motivatie waarom de VCA essentieel wordt geacht.

Antwoord:

Gemeente laat deze eis niet vallen.

Opdrachtnemer voert zelf geen onderhoud uit, maar dient wel toezicht te houden en te controleren.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Contract

Ref.nr.
19

Onderwerp:
19 Offerte aanvraag 21 7.2.2 Bewonerscommissie

Vraag:
Is er al een bewonerscommissie? Zo ja, wat is de samenstelling van deze commissie en wat is hun huidige rol?

Antwoord:
Voor zover bekend is er geen bewonerscommissie actief.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
20

Onderwerp:
20 Programma van Eisen 6 Eisen technische beheer & onderhoud

Vraag:
De aanbesteding vraagt gedurende een periode van 5 tot 7 jaar zo efficiënt en effectief mogelijk beheer en onderhoud te realiseren. Dienen wij hierbij nog rekening te houden met huidige leveranciers of wordt van ons verwacht dat we deze zelf contracteren?

Antwoord:
Er wordt verwacht dat u leveranciers zelf contracteert. (er zijn geen huidige leveranciers).

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
21

Onderwerp:
21 Programma van Eisen 6 Eisen technische beheer & onderhoud

Vraag:
In vervolg op vraag 20 zouden wij, indien wij met bestaande leveranciers moeten werken graag weten welke partijen dit zijn. Kunt u ons hier een lijst van aanleveren?

Antwoord:
Zie het antwoord op vraag 20

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
22

Onderwerp:

22 Programma van Eisen 6 Eisen technische beheer & onderhoud

Vraag:

Werken de partijen die opdrachtgever gaat contracteren voor het onderhoudswerk voor de Gemeente Utrecht of voor opdrachtnemer?

Antwoord:

Opdrachtgever gaat geen partijen contracteren voor onderhoudswerk. Zie ook het antwoord op vraag 20

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Contract

Ref.nr.
23

Onderwerp:

23 Programma van Eisen 6 Eisen technische beheer & onderhoud

Vraag:

Zijn er verder nog systemen en/of bestaande dienstverlening waarmee opdrachtnemer rekening dient te houden? Hierbij kunt u denken aan een servicedesk.

Antwoord:

Het antwoord is nee. Wel dient u te beschikken over een storingsdienst zoals in het Programma van Eisen omschreven is.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
24

Onderwerp:

24 Programma van Eisen 16 Eis 66 Ingangsdatum overeenkomst

Vraag:

In deze eis stelt u dat de overeenkomst vermoedelijk ingaat op 1 februari 2023. Waarvan is de ingangsdatum afhankelijk?

Antwoord:

Dat we tijdig een geschikte partij die voldoet aan de genoemde voorwaarden zoals omschreven in PvE kunnen selecteren en contracteren.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Contract

Ref.nr.

25

Onderwerp:

25 Offerte aanvraag 16 5.1.1 Uittreksel handelsregister

Vraag:

U stelt dat na voorlopige gunning een uittreksel uit het handelsregister aangeleverd moet worden. Wij verzoeken u aan te geven hoe oud dit document maximaal mag zijn.

Antwoord:

Zoals aangegeven in art 2.89 lid 1 van de Aanbestedingswet 2012 mag een uittreksel uit het handelsregister op het tijdstip van indienen van de inschrijving niet ouder dan 6 maanden zijn.

Beantwoord op: 14-10-2022**Label:** Contract**Ref.nr.**

26

Onderwerp:

Demarcatielijst

Vraag:

Kunt u nader toelichten hoe breed het begrip “onderhoud” reikt voor de buitenelementen in de demarcatielijst. Uitgangspunt is uiteraard NEN2767 onderhoudsniveau 3. Maar gelet op het feit dat het hier om panden gaat met een slooplabe is nadere precisering (voor met name de buitenelementen) gewenst.

Antwoord:

U vraag is niet duidelijk. Uitgangspunt is NEN 2767 onderhoudsniveau 3 zoals in PvE staat omschreven.

Beantwoord op: 14-10-2022**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

27

Onderwerp:

Programma van Eisen

Vraag:

1.12.73:

Stemt u er mee in dat u de beschikbaarheidstermijn van 10 jaar vervangt door “de wettelijke bewaartermijn voor de onderscheiden documenten”?

Antwoord:

Dat is akkoord.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Programma van Eisen

Vraag:

1.5.24:

In hoeverre verwacht u een MJOB met een tijdhorizon van 10 jaar wanneer bekend is dat sloop al binnen 10 jaar is voorzien?

Antwoord:

De huidige planning sloop is binnen 7 jaar. Indien er vertraging in planontwikkeling gaat plaatsvinden is een uitloop wellicht mogelijk tot 10 jaar. Derhalve is een doorkijk voor 10 jaar gewenst en gevraagd.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
29

Onderwerp:
Programma van Eisen

Vraag:

1.5.23:

Gelet op de actuele ontwikkelingen (loon- en prijsstijgingen materialen) zien wij graag een nadere toelichting van u op dit punt.

Antwoord:

Bij onvoorziene omstandigheden is de gemeente altijd bereid om hierover een gesprek te voeren. Gemeente heeft hier intern afspraken over gemaakt.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
30

Onderwerp:
Programma van Eisen

Vraag:

1.5.22.C:

De door u genoemde responstijd is uitzonderlijk kort. Stemt u er mee in hiervoor in de plaats uit te gaan van: “hoog” = uiterlijk 1 werkdag; “middel”: uiterlijk 3 werkdagen.

Antwoord:

Nee dat is niet akkoord.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
31

Onderwerp:
Programma van Eisen

Vraag:

1.5.21:

Hoeveel en welk type gasgestookte toestellen zijn er? Zijn hieronder ook nog de zogenoemde 'open' verbrandingstoestellen? Zijn de jaarlijkse onderhoudskosten voor deze toestellen voor rekening van de gemeente?

Antwoord:

Aantal en type zijn niet bekend. U dient uit te gaan van 100 gasgestookte toestellen waarvan er 10 open verbrandingstoestellen zijn. De jaarlijkse onderhoudskosten worden in eerste instantie door u betaald aangezien u de opdrachtgever bent. De kosten dient u later bij de gemeente in.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
32

Onderwerp:
Programma van Eisen

Vraag:

1.4.h/1.4.i/1.4.j:

stemt u er mee in dat deze eisen niet van toepassing is bij de huidige contractanten? Beheerder heeft immers geen rol gespeeld bij de selectie en screening van de huidige contractanten.

Antwoord:

Contractant is hiervoor verantwoordelijk met ingangsdatum contract. Per ingangsdatum contract (verwachting per 01-02-2023) zal er hiervoor een 0-meting plaatsvinden. Vanaf die datum zijn de genoemde voorwaarden voor contractant van toepassing.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
33

Onderwerp:
Programma van Eisen

Vraag:

1.4.j:

Hoeveel huurcommissiezaken of juridische trajecten zijn er op dit moment?
Wordt beheerder geacht reeds lopende procedures over te nemen?

Antwoord:

Grootste deel moet nog verworven worden. Momenteel dus niet bekend. De verwachting is dat er minimaal lopende procedures zijn. Lopende procedures worden overgenomen door beheerder.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

34

Onderwerp:

Programma van Eisen

Vraag:

1.4.h:

Welke huurderiving door leegstand, huurachterstand e.d. is er op dit moment?

Antwoord:

Onbekend. Huurachterstanden die van toepassing zijn bij ingangsdatum contract worden verrekend via de nota van afrekening (bij aankoop) .
Huurachterstanden met ingang van 01-02-2023 zijn niet voor rekening van de te contracteren beheerder.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

35

Onderwerp:

Programma van Eisen

Vraag:

1.2.8:

Hoeveel en welke VVE's zijn er? Beschikken deze VVE's over een MJOB en onderhoudsfonds?

Antwoord:

Het aantal VvE's is onbekend en daarnaast zijn ze "slapend" Na verwerving van alle panden is de Gemeente Utrecht eigenaar. Als er MJOB's binnen de VvE's zijn zullen die niet actueel zijn en een eventueel onderhoudsfonds is onbekend. De Gemeente Utrecht wil ook geen rol spelen in de huidige (financiële en onderhoudstechnische) positie voor moment verwerving! Als er volgens verkopende partij(en) onderhoudsreserves te verrekenen zijn kunnen ze dat aangeven bij transport en wordt meegenomen in nota van afrekening. Uiteraard worden dergelijke zaken op dat moment gecontroleerd

via vastgestelde jaarcijfers en te overleggen door verkopende partijen.

Beantwoord op: 14-10-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
36

Onderwerp:
Programma van Eisen

Vraag:

1.1.2:

Kunt u bevestigen dat de huidige contractanten gehuisvest zijn met de juiste voor gebruik vereiste vergunningen en/of ontheffingen? Zo niet, stemt u er mee in dat de genoemde verantwoordelijkheid van de beheerder in een dergelijke casus niet geldt?

Antwoord:

Dat kunnen wij niet bevestigen. Voor over te nemen (huur)contracten per 01-02-2023 geldt deze verantwoordelijkheid voor de nieuwe beheerder niet. Voor nieuwe af te sluiten huurcontracten gelden deze voorwaarden wel.

Beantwoord op: 14-10-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
37

Onderwerp:
Offerteaanvraag

Vraag:

Indien een woning geen energielabel heeft, zijn de kosten voor het verkrijgen van het energielabel voor de gemeente?

Antwoord:

Ja de kosten voor aanvraag energielabel zijn voor rekening van de Gemeente Utrecht

Beantwoord op: 14-10-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
38

Onderwerp:
Offerteaanvraag

Vraag:

De looptijd van de overeenkomst is 5 jaar met een eenmalige optie tot verlenging met 2 jaar. Deze 7 jaar staat gelijk aan de planvorming van het gehele gebied. Kunt u aangeven hoe u omgaat met een eventuele vertraging

in de planvorming? Wordt de overeenkomst dan mogelijk nogmaals verlengd of volgt er dan een nieuwe aanbesteding?

Antwoord:

Hoe hier mee om gegaan wordt, is afhankelijk van wat geleid heeft tot de vertraging en wat de vooruitzichten zijn. Indien dit een korte termijn betreft, zal de overeenkomst wellicht nogmaals verlengd worden. Bij een lange termijn, zal een nieuwe aanbesteding worden opgestart. De nieuwe huurcontracten worden via de leegstaandswet aangegaan. Hiervoor is een maximale termijn van 7 jaar van toepassing. Ook dat is een reden dat we op dat moment strategie moeten heroverwegen.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Contract

Ref.nr.
39

Onderwerp:
Offerteaanvraag

Vraag:

- Kunt u een overzicht verstrekken van:
 - o De huurprijzen van de woningen en commerciële ruimtes
 - o De servicekosten
 - o De bijzondere bepalingen (indien van toepassing) in de huidige huurcontracten
 - o De resterende looptijd van de huurcontracten commerciële ruimtes
 - o De aanwezige energielabels

Antwoord:

Op moment van mutatie kan er een andere huurprijs en servicekosten van toepassing zijn. Restant looptijden van de huurcontracten zijn niet bekend. Zodra huidig huurcontract meer dan 2 jaar oud is is er sprake van huurbescherming en zal restant looptijd afhangen van opzeggen huurder tot uiterlijk datum sloop.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
40

Onderwerp:
Programma van Eisen, Eis 10

Vraag:

Voor wie zijn de kosten van de aanvraag van de benodigde vergunningen?

Antwoord:

Dat is afhankelijk welke vergunningen hier worden bedoeld.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

41

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 22c

Vraag:

U geeft hier responstijden aan die niet in alle gevallen haalbaar lijken te zijn. Het is afhankelijk van variabelen, waaronder het tijdstip en het type van de melding en de partij die hiervoor moet worden ingeschakeld. Bent u bereid deze tijden te verruimen?

Antwoord:

Indien gevraagde responstijden niet haalbaar zijn zal de oorzaak daarvan moeten worden onderbouwd en richting huurder worden gecommuniceerd. (bijvoorbeeld levertijden materialen).

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

42

Onderwerp:

Programma van Eisen, 1.7

Vraag:

Ligt de verantwoordelijkheid voor het maken van de afspraken voor de inspecties bij Inschrijver en op welke manier identificeren wij ons bij de bewoners?

Antwoord:

Valt binnen onderdeel communiceren, dus ja. Ook de wijze van identificeren zal vooraf moeten worden gecommuniceerd met de betrokken huurder. Het is aan u om hier een voorstel in te doen de wijze waarop.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

43

Onderwerp:

Programma van Eisen, 1.7

Vraag:

Hoe gaan we om met bewoners / huurders die niet mee willen werken aan inspecties en onderhoud? Dit kan van invloed zijn op de mate dat Inschrijver

in staat is aan de eisen te voldoen met betrekking tot onderhoud.

Antwoord:

In huurcontracten zal komen te staan dat ze verplicht zijn om toegang te verlenen voor dit soort zaken. Verder zijn huurders bij uit te voeren noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden verplicht hieraan medewerking te geven.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

44

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 43

Vraag:

U geeft hier aan dat we het door de Gemeente te leveren referentiebestand dienen te hanteren. Is het mogelijk dit referentiebestand vooraf in te zien?

Antwoord:

Zie Standaard Elementen Bibliotheek (SEB) deze is als bijlage toegevoegd bij publicatie via TenderNed.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

45

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 42

Vraag:

Van elk element per object dient een foto van het element aan het bijbehorende element in O-prognose gekoppeld te worden. Om hoeveel elementen gaat het? Is het ook de bedoeling om bij conditie 1 een foto koppelen? Dit is een zeer tijdrovend proces.

Antwoord:

In de Standaard Elementen Bibliotheek kunt u zien hoeveel elementen er zijn. U dient van elk element een foto te maken zoals in het PvE staat omschreven.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

46

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 17

Vraag:

Dient er na eventuele verbouwing/ herstel opnieuw een keuring plaats te vinden conform NEN 2767 om de conditiescore te meten?

Antwoord:

Een herinspectie is niet nodig, wel dient u schriftelijk aan te geven dat het vastgoedobject op conditieniveau 3 is gebracht en de mutaties zijn verwerkt in het MJOB.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

47

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 16

Vraag:

Hoe ziet u deze nulmeting? Welke eisen worden hiernaast gesteld? Heeft u hier voorbeeld van een opstelling in O-prognose en hoe wijkt dit af t.o.v. het MJOB?

Antwoord:

De eisen van de nulmeting staan aangegeven in het PvE. De nulmeting is de basis van het MJOB. Mutaties verwerkt u jaarlijks in het MJOB.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

48

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 14d

Vraag:

Verrekenen van de servicekosten: Wilt u dat we deze activiteit meenemen in onze tariefstelling, of dit apart berekenen op basis van of dit daadwerkelijk van toepassing blijkt?

Antwoord:

Het betreft hier niet verrekenbare servicekosten. Dus niet van toepassing. Aansluiting/verbruik nuts voorzieningen zijn rechtstreeks voor rekening van de betrokken huurder.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

49

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 14 a

Vraag:

Wie is verantwoordelijk voor het bepalen van de servicekosten en welke elementen vallen hier voor dit complex onder?

Antwoord:

Servicekosten worden bepaald door de Gemeente Utrecht. Welke servicekosten precies is momenteel nog niet geheel duidelijk. Wellicht kunnen huurders gebruik maken van een zogenaamd servicefonds.

Beantwoord op: 14-10-2022**Label:** Uitvoering**Ref.nr.**

50

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 13c

Vraag:

Wie is verantwoordelijk voor de uiteindelijke selectie? Welke rol en beslissingsbevoegdheid heeft inschrijver hierin?

Antwoord:

Gemeente Utrecht is verantwoordelijk voor de uiteindelijke selectie en heeft de beslissingsbevoegdheid hierin.

Beantwoord op: 14-10-2022**Label:** Uitvoering**Ref.nr.**

51

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 13

Vraag:

Bij wie ligt de verantwoordelijkheid van de juridische aspecten van het voortzetten van lopende contracten bij einde leegstand / begin van de sloop? Om hoeveel lopende huurcontracten gaat het?

Antwoord:

De lopende juridische aspecten bij ingangsdatum contract (per 01-02-2023) zijn niet voor rekening van de contractant. Alléén vanaf ingangsdatum contract zijn aanvullende en nieuwe juridische zaken voor verantwoordelijkheid van de contractant. Het aantal "lopende" contracten die voortgezet moeten worden (koop breekt geen huur) is nog niet bekend

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Juridisch

Ref.nr.

52

Onderwerp:

Document 10, Doelgroepenbeleid 3.3

Vraag:

U geeft hier aan dat gezinnen onder een geschikte doelgroep vallen. Inschrijver heeft het beleid geen gezinnen met kinderen te plaatsen in verband met kwetsbaarheid van jongeren onder de 18 jaar. Wilt de Gemeente hiervoor een uitzondering maken en zo ja, wie draagt dan de verantwoordelijkheid?

Antwoord:

Huurprijsbeleid en doelgroepenbeleid is/wordt bepaald door de Gemeente Utrecht en zal, indien noodzakelijk, gedurende de looptijd contract kunnen worden aangepast. Daarbij worden bij voorbaat geen doelgroepen uitgesloten. Ook gezinnen met kinderen jonger dan 18 jaar worden bij voorbaat niet uitgesloten.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

53

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 8

Vraag:

U verwijst hier naar eventueel lopende huurdossiers. Is daar op dit moment sprake van? In het geval van een reeds lopend huur dossier, is deze dan voor risico van de Gemeente Utrecht?

Antwoord:

Koop breek geen huur. Bij aankoop/verwerving van betrokken vastgoed zullen we lopende huurcontracten derhalve moeten respecteren. Daarbij wordt ook het van toepassing zijnde huur dossier worden overgenomen. Eventueel van toepassing zijnde huurachterstanden op moment verwerving zijn voor rekening Gemeente Utrecht en zullen bij nota van afrekening aankoop in de financiële afwikkeling worden betrokken. Verantwoordelijkheid nieuwe (huur)achterstanden bij ingangsdatum contract zijn voor rekening contractant.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Proces

Ref.nr.

54

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eise 2

Vraag:

Verzorgt gemeente Utrecht de machtiging aan Inschrijver voor het aanvragen van de vergunningen?

Antwoord:

Voor gemeente is niet duidelijk welke vergunningen u hier bedoelt. Alle vergunningen die in verband met de leegstandswetgeving van toepassing zijn, dienen aangevraagd te worden door opdrachtnemer, hiervoor ontvangt opdrachtnemer een machtiging.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.
55

Onderwerp:
SAK

Vraag:

Kunt u per pand een overzicht geven van het aantal huurders, eigenaar-bewoners en horecaexploitanten die gebruik maken van de speciale regelingen en waarvoor aparte afspraken gelden?

Antwoord:

Momenteel kennen we de huidige huurcontracten nog niet daar de verwerving grotendeels nog moet plaatsvinden. Derhalve is er geen overzicht te leveren van aantal huurders en bijzondere afspraken zoals vastgelegd in huurcontracten. Gegevens huidige eigenaren liggen privacy gevoelig en worden derhalve niet gedeeld.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
56

Onderwerp:
Programma van Eisen, Eis 9e

Vraag:

Wanneer / voor welke panden ligt het aan- en afmelden bij de nutsvoorzieningen bij de gemeente, en wanneer bij de gebruiker?

Antwoord:

Moment van verwerving / verkoop bij verkoper en koper (Gemeente Utrecht). Bij ingangsdatum huurcontract bij huurder en namens verhuurder te contracteren partij (juiste meterstanden en ingangsdatum contract).

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

57

Onderwerp:

Programma van Eisen, Eis 9d

Vraag:

U noemt hier "eventuele bruikleenovereenkomsten". In welke gevallen / op welk moment verwacht u hier gebruik van te willen gaan maken?

Antwoord:

Op moment dat er geen (geschikte) huurder is te vinden c.q. de (rest) verhuurtermijn extreem kort is of er partijen zijn die een bijzondere slechte financiële positie (tijdelijk) hebben.

Beantwoord op: 14-10-2022

Label: Inhoud