

Nota van Inlichtingen



Gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
14 0174
info@gemeentewestland.nl
www.gemeentewestland.nl

Aanbesteding: Leegstandbeheer
Nota van Inlichtingen: Nota van inlichtingen 1
Deadline indienen vragen: 6 maart 2024 10:00 uur
Datum publicatie Nvl: 13-03-2024
Totaal aantal vragen: 48
Kenmerk Nota van Inlichtingen: 24-0049675

LET OP: Algemene mededeling: - Er is een nieuwe versie van de Prijsopgave in TenderNed geupload (NVI 1 Bijlage 4 - Prijsopgave). - In Bijlage 24 - MVOI Thema Social Return is een onderteken tabel toegevoegd. U dient deze Bijlage in te vullen, rechtsgeldig te laten ondertekenen en bij uw Inschrijving te voegen. Een nieuwe versie is in TenderNed geupload (NVI 1 Bijlage 24 - MVOI Thema Social Return)				
Vraagnummer	Document/Paragraaf / Bijlage	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Beschrijvend document 3.4	8	U geeft aan dat indien te beheren objecten duidelijk afwijken van het standaardtype, u zich het recht voor houdt om de opdracht aan derden te gunnen. Kunt u - om misverstanden te voorkomen - 1) definiëren wat het standaardtype is en 2) wat een duidelijke afwijking van dit standaardtype is? Zo niet, graag uw toelichting.	Het gaat hier meer om standaard dienstverlening. Alle dienstverlening welke afwijkt van de standaard anti-kraak en tijdelijke verhuur, valt buiten deze aanbesteding.
2.	Beschrijvend document 3.4	9	U schrijft dat uw huidige bruikleenovereenkomsten in overleg/onderhandeling kunnen worden overgenomen. Kunt u (bij benadering) aangeven om hoeveel bruikleenovereenkomsten het gaat?	Momenteel zijn er 15 bruikleenleenovereenkomsten afgesloten.
3.	Beschrijvend document 3.4	9	Wanneer de huidige overeenkomsten onder de bestaande voorwaarden worden overgenomen, kunt u dan inzage geven in de huidige voorwaarden?	Bij anti-kraak neemt u (in overleg) de zittende gebruikers over. De huidige contracten worden beëindigd en u sluit met de gebruikers en Opdrachtgever nieuwe contracten af. Bij tijdelijke verhuur neemt u het beheer over van de afgesloten overeenkomsten o.b.v. (in de meeste gevallen) ROZ-modellen. Aangezien het hier privacy gevoelige informatie betreft, kunnen wij dit pas na gunning met u delen.
4.	Beschrijvend document 3.4	9	U spreekt over een aantal woningen voor spoedzoekers. Kunt u voor de afgelopen beheerperiode aangeven om welk gemiddeld aantal woningen en bewoners het gaat?	Het aantal woningen voor spoedzoekers is de afgelopen beheerperiode redelijk stabiel gebleven. Wel hebben er in de afgelopen beheerperiode een flink aantal mutaties in het huurdersbestand plaatsgevonden. Gemiddeld ging het in de afgelopen periode om 17 woningen voor spoedzoekers. Waarvan ongeveer de helft werd bewoond door eensgezinshuishoudens en de andere helft door meerpersoonshuishoudens.
5.	Beschrijvend document 3.4	9	U geeft een aantal verschillende groepen aan die u onder spoedzoekers verstaat. Kunt u voor de afgelopen periode aangeven hoe de verdeling over deze 5 verschillende groepen gemiddeld in percentages is geweest?	Over alle flex woningen is dit het percentage type spoedzoeker •Echtscheidingen en andere verbroken relaties; 33% •Zwerfjongeren/Jongeren met problemen thuis 24% •Huisuitzettingen en gedwongen verkoop; 5% •Ex-gedetineerden 5% •Statushouders 9% •Anders 24% (Anders denk aan overlijden beide ouders, oorspronkelijke huurder van vorige eigenaar, Prikkelarm wonen)
6.	Beschrijvend document 3.4	9	U geeft aan dat sociaal beheer onder de taken van de opdrachtnemer valt. 'Sociaal beheer' is in onze ogen een breed begrip. Zou u ter verduidelijk kunnen aangeven wat u verstaat onder 'sociaal beheer' en een inschatting van de tijd per spoedzoeker die dit beheer volgens u behelst? Graag uw toelichting.	Sociaal beheer betreft het in goede banen leiden van vragen danwel acties van onze huurders, die niet direct vastgoedgerelateerd zijn. Aangezien wij het beheer hebben uitbesteed, kunnen wij geen inschatting geven van de tijd per spoedzoeker. Uit de overleggen met onze huidige beheerder, blijkt dat deze doelgroep bovengemiddeld meer aandacht nodig heeft (zowel tijdens als na kantoor tijd) dan andere doelgroepen.
7.	Beschrijvend document 3.5	10	Onder de omvang van de opdracht staat dat er in de categorie 'tijdelijke verhuur' 15 + 1 appartementencomplex (met 12 woningen) woningen voor spoedzoekers onder de huidige voorraad leegstandbeheer vallen. Bedoelt u hier 15 tijdelijke verhuurwoningen + 1 appartementencomplex van 12 woningen, dus 27 woningen, allen bestemd voor spoedzoekers? Zo niet, graag uw toelichtingen.	Hier wordt bedoeld 15 woningen voor spoedzoekers. Dit is inclusief 1 appartementencomplex (met 12 woningen). Op dit moment zijn deze woningen allen bestemd voor spoedzoekers. Dit kan gedurende de looptijd van de Overeenkomst aan verandering onderhevig zijn.
8.	Beschrijvend document 3.5	10	Onder de omvang van de opdracht benoemt u '3 overige doelgroepen'. We nemen aan dat de eerste doelgroep Spoedzoekers zijn. Uit welke doelgroepen bestaan de 3 overige doelgroepen?	Hier wordt bedoeld 3 woningen verhuurd aan niet-spoedzoekers.
9.	Beschrijvend document, kerncompetenties	23	U geeft aan voor elke kerncompetentie een referentieproject te willen ontvangen. Doelt u hiermee op in totaal 5 verschillenden referentieprojecten die ieder een van de kerncompetenties toelichten, of is een of meerdere referentieprojecten die meerdere kerncompetenties bevatten ook een optie? Graag uw toelichting.	U mag gebruik maken van één referentie-opdracht om aan te tonen dat u aan meerdere kerncompetenties voldoet. Indien dit het geval is dan dient u deze referentie-opdracht bij iedere kerncompetentie op te geven in het Format Referenties.

Nota van Inlichtingen



Gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
14 0174
info@gemeentewestland.nl
www.gemeentewestland.nl

Vraagnummer	Document/Paragraaf / Bijlage	Pagina	Vraag	Antwoord
10.	Beschrijvend document 7.5	26	Graag horen wij van u welke functies in het beoordelingsteam plaatsnemen. Kunt u dit aangeven? Zo niet, graag uw toelichting.	Het beoordelingsteam bestaat uit medewerkers die verantwoordelijk zijn voor het beheer van de objecten of toewijzing van doelgroepen aan woningen. Het zijn dus medewerkers die direct of indirect betrokken zijn bij de uitvoering van de Opdracht. Het consensusoverleg wordt voorgezeten door een inkoopadviseur.
11.	Beschrijvend document 7.5	27	Op basis van het beoordelingskader nemen wij aan dat de individuele scores per gunningscriterium relatief zijn. Dit betekent dat het beoordelingsteam de gunningscriteria van de Inschrijvers met elkaar vergelijkt om tot een eindscore te kome. Deze aanname is gebaseerd op het feit dat Inschrijvers een 'Uitstekend' kunnen scoren door onder andere zich positief te onderscheiden 'ten opzichte van andere inschrijvers'. Kunt u onze aanname bevestigen? Zo niet, graag uw toelichting.	Nee, deze aanname is onjuist. De beoordeling van de individuele scores per kwalitatief (sub) gunningscriterium is absoluut. Het beoordelingsteam beoordeeld per kwalitatief (sub) gunningscriterium per inschrijver afzonderlijk de uitwerking om tot één eindscore per inschrijver per kwalitatief (sub) gunningscriterium te komen. In geval van de score uitstekend zijn alle gevraagde onderdelen meer dan gevraagd uitgewerkt die de verwachtingen van het beoordelingsteam meer dan overstijgen. Wat betekent dat deze inschrijver zich positief weet te onderscheiden van de andere inschrijvers (die lager scoren). Dit kan in de praktijk dus ook betekenen dat één of meer inschrijvers zich positief onderscheiden ten opzichte van andere inschrijvers.
12.	Inspectierapport Nieuwe Verhuurder		Wij raden aan bij de handtekening naast "ontvangen" ook "en begrepen" toe te voegen. Is het toegestaan suggesties als deze te maken en het formulier, in overleg, aan te passen?	Het betreft hier een ROZ-model welke niet aangepast mag worden.
13.	Werkomschrijving		U geeft aan dat de woning na goedkeuring in tijdelijke verhuur gegeven kan worden en u stelt termijnen van reageren vanuit de Opdrachtnemer. Welke termijn voor goedkeuring mogen wij verwachten van Opdrachtgever?	Wanneer een woning in tijdelijke verhuur wordt gegeven dan geeft Opdrachtgever een termijn aan bij Opdrachtnemer. Dit is afhankelijk van meerdere factoren.
14.	Bijlage 13, 23 & 24		U lijkt in deze artikelen aan te geven dat er geen ruimte is voor Opdrachtnemer een aangedragen huurder te weigeren. In sommige gevallen zou het kunnen voorkomen dat hier echter een gegronde reden voor is. Is er ruimte dit, in uitzonderlijke gevallen, met Opdrachtgever te bespreken? Graag uw toelichting.	Opdrachtnemer heeft een adviserende rol in het selectieproces van huurders. Opdrachtgever bepaalt uiteindelijk welke huurders worden aangedragen.
15.	Bijlage 11.8		Heeft Opdrachtgever de plattegronden van de in beheer te geven objecten in bezit? Zo niet, wie is verantwoordelijk voor het (laten) maken van de plattegronden?	Opdrachtgever heeft geen plattegronden in bezit van de in beheer te geven objecten. De Gemeente bepaalt of een plattegrond nodig is en zal deze zo nodig laten opstellen. Als plattegronden beschikbaar komen dan worden deze gedeeld met de Opdrachtnemer.
16.	Bijlage 11.10		Voor wie zijn de kosten van de te plaatsen sloten in de te beheren objecten?	Deze werkzaamheden zijn voor kosten Opdrachtnemer.
17.	Bijlage 5, Casus Leegstandbeheer		Wie draagt het risico voor de Spoedzoekers in het geval er problemen ontstaan rondom bijvoorbeeld betalingen?	Het debiteurenrisico bij tijdelijke verhuur ligt bij Opdrachtgever.
18.	Beschrijvend document 3.5	10	Wie draagt verantwoordelijkheid voor de spoedzoekers m.b.t. overlast en ontruiming?	Het goed omgaan met de eventuele overlast die onze huurder veroorzaakt, is de taak van de Opdrachtnemer. Een ontruiming kan pas plaatsvinden na uitdrukkelijke toestemming van Opdrachtgever. Maar ook hierbij is het de taak van Opdrachtnemer om dit goed te begeleiden.
19.	Beschrijvend document 3.5	10	Wie draagt het leegstandrisico?	Bij tijdelijke verhuur ligt het leegstandrisico bij de Opdrachtgever.
20.	Beschrijvend document 3.4	9	Wie draagt verantwoordelijkheid voor de over te nemen bewoners van de huidige beheerder?	Opdrachtnemer.
21.	Beschrijvend document 3.5	10	Momenteel worden 12 woningen verhuurd aan spoedzoekers. De overige panden worden toegewezen aan reguliere kandidaten. Kan het zwaartepunt van reguliere kandidaten naar spoedzoeker nog veranderen, waarmee de intensiteit van het beheer toeneemt?	Op dit moment ligt het zwaartepunt van de opdracht al bij de verhuur van woningen voor spoedzoekers. Het is niet de verwachting dat dit in de komende beheerperiode zal veranderen.
22.	Bijlage 13	1	Wat is de huidige verhouding tussen ROZ-contracten en tijdelijke verhuurcontracten op grond van de leegstandwet?	Verhuur op grond van de Leegstandwet vindt al plaats op basis van ROZ-contracten.
23.	Bijlage 13	1	Opdrachtnemer heeft de sterke wens om haar eigen contracten te gebruiken. Staat de gemeente hiervoor open?	Nee
24.	Beschrijvend document 3.4	9	Wie is de 1e contactpersoon voor de spoedzoekers? Opdrachtnemer of een van de maatschappelijke partijen?	In het kader voor de uitvoering van de Overeenkomst is dat de Opdrachtnemer.

Nota van Inlichtingen



Gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
14 0174
info@gemeentewestland.nl
www.gemeentewestland.nl

Vraagnummer	Document/Paragraaf / Bijlage	Pagina	Vraag	Antwoord
25.	Beschrijvend document	9	Een aantal woningen tijdelijk verhuur zijn aangewezen als pauze-/flexwoningen voor spoedzoekers. Kunt u een overzicht geven per categorie spoedzoeker hoeveel woningen er aan hen zijn toegewezen.	Over alle flex woningen is dit het percentage type spoedzoeker •Echtscheidingen en andere verbroken relaties; 33% •Zwerfjongeren/Jongeren met problemen thuis 24% •Huisuitzettingen en gedwongen verkoop; 5% •Ex-gedetineerden 5% •Statushouders 9% •Anders 24% (Anders denk aan overlijden beide ouders, oorspronkelijke huurder van vorige eigenaar, Prikkelarm wonen)
26.	Beschrijvend document	9	Wat voor type huurovereenkomst is met deze spoedzoekers overeen gekomen? Indien bepaalde tijd contracten dan graag een overzicht van ingangsdatum-expiratedatum van betreffende contracten.	In de meeste gevallen zijn er contracten voor bepaalde tijd afgesloten met spoedzoekers. Informatie over de contracten betreft privacy-gevoelige informatie, welke wij pas na gunning met u delen.
27.	Beschrijvend document	9	U omschrijft dat sociaal beheer (in samenwerking met maatschappelijke partijen) onderdeel uitmaakt van de taak van opdrachtnemer.. Kunt u nader/meer specifiek omschrijven wat u onder sociaal beheer verstaat?	Sociaal beheer betreft het in goede banen leiden van vragen danwel acties van onze huurders die niet direct vastgoedgerelateerd zijn.
28.	Beschrijvend document	8	u wenst een reactietermijn van 2 uur op emailberichten. Kunt u onderbouwen waarom voor dit tijdsframe is gekozen? Wij kunnen ons voorstellen dat er namelijk ook mailberichten zijn die niet een dergelijke urgentie kennen. En hoe lang is uw reactietermijn op emailberichten vanuit opdrachtnemer?	Binnen twee uur hanteert Opdrachtgever als termijn waarbinnen Opdrachtnemer naar verzender minimaal een ontvangstbevestiging moet hebben verzonden. Voor spoedeisende zaken is in de Bijlagen werkomschrijving een werkwijze rondom calamiteiten beschreven. De reactietermijn vanuit Opdrachtgever is per situatie verschillend en afhankelijk van de situatie. Deze reactietermijnen worden tijdens de kick-off besproken.
29.	Beschrijvend document	13	ten aanzien van de wachtkamervereenkomst valt uit uw toelichting te concluderen dat deze mogelijk nog ná 1 jaar wordt geeffectueerd. Kunt u meer specifiek aangeven tot wanneer de wachtkamervereenkomst loopt?	Zoals in paragraaf 3.13 aangegeven is de looptijd van de Wachtkamervereenkomst alleen gedurende het eerste jaar van de looptijd van de Overeenkomst. De looptijd van de Wachtkamervereenkomst is dus 12 maanden te rekenen vanaf de ingangsdatum van de Overeenkomst.
30.	Beschrijvend document	13	wachtkamervereenkomst: Kunt u bevestigen dat de indexatie die mogelijk is op de aangeboden tarieven ook geldt indien de opdrachtnemer van de wachtkamervereenkomst de werkzaamheden overneemt?	Ja, indexatie is mogelijk. Zie artikel 2 sub c. van de Bijlage concept-Wachtkamervereenkomst.
31.	Beschrijvend document	14	vindt het verificatiegesprek uitsluitend plaats met de winnende opdrachtnemer of ook met de partij die als tweede is geëindigd?	Zie paragraaf 6.7. Het verificatiegesprek vindt, indien noodzakelijk, plaats met het hoogst in puntenaantal eindigende inschrijver. Desalniettemin behoudt de gemeente zich te allen tijde het recht voor om inschrijvingen te verifiëren.
32.	Beschrijvend document	18	Het inschrijven op deze aanbesteding vergt veel tijd en aandacht van kandidaat opdrachtnemers. Welke criteria hanteert u om tot intrekken dan wel weigeren van de aanbesteding over te gaan?	De criteria op basis waarvan het voor de gemeente op grond van aanbestedingswet- en regelgeving is toegestaan om tot eventuele staking/ intrekking van de aanbesteding over te gaan.
33.	Beschrijvend document	20	Kunt u aangeven uit hoeveel personen het beoordelingsteam bestaat en welke functies de personen bekleden?	Het beoordelingsteam bestaat uit medewerkers die verantwoordelijk zijn voor het beheer van de objecten of toewijzing van doelgroepen aan woningen. Het zijn dus medewerkers die direct of indirect betrokken zijn bij de uitvoering van de Opdracht. Het consensusoverleg wordt voorgezeten door een inkoopadviseur.
34.	Bijlage 12: Werkomschrijving anti-kraak	eis 40	Eis nummer 40 vermeld: “Alle contacten met gebruiker lopen via Opdrachtgever”. Is dit correct of zou hier ‘Opdrachtnemer’ moeten staan.	Hier had inderdaad ‘Opdrachtnemer’ moeten staan.
35.	Bijlage 13: Werkomschrijving tijdelijk verhuur	Eis 13	Kunt u instemmen met een toevoeging: De huurprijs wordt door Opdrachtgever vastgesteld en is conform wet- en regelgeving hierin.	Nee. Deze aanvulling is overbodig.
36.	Bijlage 22: Proces spoedzoeker		Naar aanleiding van het proces rijst bij ons de vraag of het leegstandrisico/huurderving voor rekening is van opdrachtgever. Kunt u dit bevestigen?	Zowel leegstandrisico als huurderving is, bij tijdelijke verhuur, het risico van Opdrachtgever.
37.	Prijzenblad		Volgens ons staat er vreemde berekening in uw prijzenblad: In cel I-49 staat de som van de cellen I-42 tot en met I-48. Daarmee worden de cellen I-33 tot en met I-41 niet in uw berekening meegenomen. Is dit uw bedoeling? En zo ja, wat is dan de meerwaarde voor u voor het invullen van de cellen I-33 t/m I-41?	Dit is inderdaad een ommissie in de formule van het prijzenblad. De opgegeven prijzen in rij 33 t/m 41 moeten wel in de berekening worden meegenomen. <u>Let op:</u> Er is een nieuwe versie van het prijzenblad in TenderNed geupload. U dient deze versie te hanteren bij het indienen van uw inschrijving.
38.	Beschrijvend document paragraaf 3.1	7 van 29	Volgens de gegevens staan er in 2024 47.590 woningen en 8633 gebouwen. maar het overzicht geeft geen actueel overzicht van de leegstand. van de woningen zou dat in 2022 590 woningen zijn, maar er is geen melding van de gebouwen. Er is een terugloop te zien van de leegstand. is dit een trend. leegstand was in 2022 1.25%. Hoe is dat nu? En hoe verklaart u dat de daadwerkelijke aantallen van te beheren woningen zodanig afwijken?	Het betreffende dashboard geeft de kerncijfers van de gemeente Westland aan. Deze opdracht betreft slechts een beperkt aantal panden die de gemeente Westland in tijdelijke beheer heeft en waarvan wij het beheer willen uitbesteden aan een Leegstandbeheerder.

Nota van Inlichtingen



Gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
14 0174
info@gemeentewestland.nl
www.gemeentewestland.nl

Vraagnummer	Document/Paragraaf / Bijlage	Pagina	Vraag	Antwoord
39.	Beschrijvend document paragraaf 3.4	8 van 29	Valt onder de werkomschrijving/voorkomende diensten ook de inzet van tijdelijke alarmsystemen, camera's en het eventueel dichtplaten van woningen indien tijdelijke bewoning om welke reden dan ook echt geen optie is?	Indien tijdelijke bewoning definitief niet mogelijk/wenselijk is, vallen deze diensten niet onder deze aanbesteding.
40.	Beschrijvend document paragraaf 3.11	12 van 29	Een onderneming kan zich slechts eenmaal inschrijven, en moet KLB-gecertificeerd zijn. In het geval zij bijvoorbeeld gebruikt maakt, om fiscale redenen, van een aparte BV die (binnen hetzelfde concern) bepaalde type werkzaamheden of diensten levert, is het dan toegestaan om vanuit die aparte BV rechtstreeks te factureren aan opdrachtgever? Denk bijvoorbeeld aan de wat meer 'technische' diensten, die geen betrekking op bewoners en dus niet persé KLB-gerelateerd zijn.	Nee, dat is niet toegestaan. Alleen Opdrachtnemer / contractant mag rechtstreeks aan de gemeente factureren.
41.	Bijlage 2 Programma van eisen	3	nr 15, thema milieu: Hier worden eisen (minimaal euro 6) gesteld aan het wagenpark. In andere aanbestedingen van de gemeente Westland komen wij andere eisen/wensen tegen, zowel "hoger" als "minder". Waarom is dit niet uniform, en waar moeten we ons nu op richten/aan conformeren?	De gemeente kijkt per aanbesteding wat proportioneel is om op dit onderwerp uit te vragen. Voor deze aanbesteding is de eis gesteld op minimaal Euro 6.
42.	Bijlage 2 Programma van eisen	3	nr 14, thema social return; in een vorige aanbesteding voor dezelfde diensten kon je als inschrijver kiezen voor een hoger SROI-percentage, en dit werd als positief onderscheidend gezien. Waarom is deze optie "eruit gehaald"?	De vorige aanbesteding is vier jaar geleden uitgevoerd. Inmiddels is het inkoopbeleid gewijzigd, waaronder op het punt SROI. Zie: https://www.gemeentewestland.nl/aanvragen-en-regelen/ondernemen-en-arbeidsmigratie/opdrachten-bij-de-gemeente-aanbestedingen/inkoopbeleid Daarnaast wordt voor deze aanbesteding geen toegevoegde waarde gehecht aan een hoger SROI-percentage.
43.	Bijlage 4 Prijsopgave	A3	Bij de vorige aanbesteding, 4 jaar geleden, was het mogelijk om je als inschrijver te onderscheiden door een lager dan marktconforme bruikleenvergoeding te vragen aan tijdelijke bewoners. Wij kiezen daar als bedrijf bewust voor, en vinden het jammer dat deze vriendelijkheid naar bewoners nu niet meer 'gezien' wordt. Ook ervaren wij het als dat de gemeente haar bewoners wilde 'beschermen' tegen leegstandbeheerders die het onderste uit de kan willen halen. Wat is de reden dat de gemeente nu deze afweging gemaakt heeft?	Aangezien het KLB een maximum beheervergoeding heeft vastgesteld, zijn de tijdelijke bewoners reeds beschermd tegen te hoge bruikleenvergoedingen. In het plan van aanpak kunt u de elementen aangeven waarop u een meerwaarde aanbiedt, ten opzichte van andere leegstandbeheerders.
44.	Bijlage 4 Prijsopgave	A4	Met betrekking tot "inschrijfgeld wachtlijst: Wij rekenen daarvoor géén kosten. Bedragen van € 0 invullen is niet toegestaan, evenals "n.v.t." en dergelijke. Moeten wij dan nu geld in rekening gaan brengen voor een dienst die we tot nu toe gratis aanbieden? Het lijkt ons dat dat niet de bedoeling van de gemeente kan zijn?	Indien de Opdracht aan u gegund wordt kunt u deze dienst gratis aanbieden. Echter in de prijsopgave vult u € 0,01,- in.
45.	Bijlage 11 Werkomschrijving BOG	1	een vraag over punt 10 mbt het vervangen van het slot/sloten bij inbeheername: Deze 'kostenpost' komt niet voor in Bijlage 4 Prijsopgave. Voor wie zijn de kosten van het vervangen van de sloten?	Deze kosten zijn voor Opdrachtnemer.
46.	Bijlage 12 Werkomschrijving anti-kraak	1	een vraag over punt 10 mbt het vervangen van het slot/sloten bij inbeheername: Deze 'kostenpost' komt niet voor in Bijlage 4 Prijsopgave. Voor wie zijn de kosten van het vervangen van de sloten?	Deze kosten zijn voor Opdrachtnemer.
47.	Bijlage 12 Werkomschrijving anti-kraak	3	met betrekking tot punt 40: "Alle contacten met gebruiker lopen via opdrachtgever... etc" -> is dit correct? Moet het niet zijn "opdrachtnemer"? Of wil de gemeente daadwerkelijk zelf de beheerder omzeilen bij het contact van en naar anti-kraak bewoners?	Hier had inderdaad 'Opdrachtnemer' moeten staan.
48.	Bijlage 12 Werkomschrijving anti-kraak	3	met betrekking tot punt 41: Schade als gevolg van het tijdelijk gebruik is de verantwoordelijkheid van opdrachtnemer: die begrijpen wij. Echter, tijdens een periode van leegstand: wat als bijvoorbeeld in de eerste 24 uur na sleuteloverdracht (en het dus onwaarschijnlijk is dat anti-kraak bewoners al op contract gezet zijn en ingetrokken) er ramen ingegooid worden of, nog erger, brand gesticht? De woning brandt af. De schade is enorm. Een leegstandbeheerder kan zich hiervoor niet verzekeren. De eigenaar (gemeente) wel. Moet dan niet dit risico redelijkerwijs ook bij de gemeente liggen?	Zowel bij aanmelding als bij inbeheername, wordt met opdrachtnemer het leegstandrisico besproken. Hieruit volgen acties voor opdrachtnemer om vandalisme, kraken en brandstichting zo veel mogelijk te voorkomen. Dit wordt schriftelijk vastgelegd. Indien deze acties opgevolgd zijn, ligt dit risico bij Opdrachtgever.