

# Nota van Inlichtingen

**Project:** Levendig leegstandsbeheer in het kader van onderwijsnaar de binnenstad

**Datum:** 6-6-2024

**Kenmerk:** 66.100/I&A 7619



| Ref. nr. | Fase        | Label  | Onderwerp                         | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|-------------|--------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Aanmeldfase | Inhoud | 2.3 aard en scope van de opdracht | Perceel 1. Is de opdrachtgever bereid kosten te maken voor b.v. inzet van techniek zoals een alarmsysteem bij vorm 1.1. en 1.2.?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | we gaan er vanuit dat de beveiliging geheel wordt verzorgd door de opdrachtnemer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2        | Aanmeldfase | Inhoud | 2.3 aard en scope van de opdracht | Perceel 2. Indien (gedeeltelijk) verhuurd. Dient de inschrijver deze contracten over te nemen, of blijven deze op naam van de opdrachtgever staan?<br><br>Is opdrachtgever bereid "opstartkosten" te maken indien een woning niet direct bewoonbaar en/ of veilig is. Denk daarbij aan een woningcheck.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | de contracten dienen te worden overgenomen door de opdrachtnemer.<br><br>We gaan er vanuit dat de opdrachtnemer de check uitvoert en daar waar mogelijk bewoonbaar maakt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3        | Aanmeldfase | Inhoud | 2.4 contractvorming               | Kan opdrachtgever de inhoud kenbaar maken van de gemaakte afspraken. Is er sprake van afwijkende afspraken los van de meest voorkomende standaard afspraken in huurovereenkomsten. Inschrijver wens graag inzage in alle gemaakte voorwaarden en overeenkomsten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Indien wenselijk kunnen de huidige bruikleen overeenkomsten worden ingezien. We hebben op dit moment één lopende huurovereenkomst met de winkel "Kruidvat". Deze dient in overleg ook te worden overgenomen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4        | Aanmeldfase | Inhoud | 2.6 Huidige bestemming            | Kan opdrachtgever aangeven welke zaken behoren tot groot onderhoud (kosten opdrachtgever) en instandhouding van het gebouw (kosten inschrijver)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Onder groot onderhoud verstaan wij als gemeente Heerlen de grotere projecten om het gebouw in goede staat te behouden.<br><br>Instandhouding zijn de kleine opknappen om een gebouw leefbaar te houden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 5        | Aanmeldfase | Proces | Selectieleidraad: 4.4.2           | Is het toegestaan om meerdere referenties aan te leveren of 1 referentie voor beide percelen? Zo ja, wat is het maximum aantal referenties?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Graag per perceel 1 referentie inleveren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6        | Aanmeldfase | Proces | Selectieleidraad: pagina 27       | Kunt u aangeven wat u bedoelt met de 'aanbestedersverklaring'? U verwijst naar bijlage 8.1 t/m 8.3 voor de respectievelijke percelen als model. Deze zien wij niet bij de stukken gevoegd. Het is ons daarbij tevens onduidelijk wat perceel 3 is. Of geldt hier het vereiste welke genoemd wordt op pagina 31: "PS: de bijlage wordt in een eigen opmaak als bijlage toegevoegd".                                                                                                                                                                                                                                                | Komt te vervallen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7        | Aanmeldfase | Inhoud | Selectieleidraad 2.6              | Op pagina 15 geeft u aan dat "alle vormen van instandhouding van gebouwen voor rekening van de inschrijver vallen". Bedoelt u hiermee 'het signalering en aansturing van bepaalde gebreken' of ook de daadwerkelijk kosten (groot onderhoud zoals buitenschilderwerk, zie 2.4) die hiermee gepaard gaan? Welk minimaal onderhoudsniveau houdt u daarbij aan?                                                                                                                                                                                                                                                                      | zie vraag 5, we gaan er vanuit dat de opdrachtnemer het gebouw "leefbaar" houdt en geen groot onderhoud verricht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 8        | Aanmeldfase | Inhoud | Selectieleidraad 2.5              | In de selectieleidraad wordt een huidige situatie van project weergegeven. Het overzicht bestaat uit 34 adressen en in de laatste kolom wordt het aantal bouwlagen weergegeven. Betreft elke woonlaag een zelfstandige woonruimte met een eigen ontsluiting aan de straatzijde? Kunt u hier meer duidelijkheid over geven teneinde de volledige omvang van het project in te kunnen schatten.                                                                                                                                                                                                                                     | Dit is bij ons niet bekend, alleen de panden die in ons bezit zijn.<br><br>Het is wel toegestaan hierin zelf te voorzien door aan de benodigde aanpassingen zelf aan te brengen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 9        | Aanmeldfase | Proces | Selectieleidraad: 2.3             | 2. Bent u bereid om na verwerving van een object, voorafgaand aan een overdracht aan de gegunde partij een technisch/bouwkundig rapport door of namens u te laten opstellen en daaruit voortvloeiende werkzaamheden uit te (laten) voeren om zo de veiligheid van mogelijke toekomstige gebruikers te kunnen garanderen? Of dient de gegunde partij het object 'as is' in beheer te nemen?                                                                                                                                                                                                                                        | zie vraag 5<br><br>We gaan uit van "as is" in gebruik nemen van de objecten. Indien gewenst kan dit aangepast worden door opdrachtnemer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 10       | Aanmeldfase | Inhoud | Selectieleidraad: 2.3 en 2.4      | Is het binnen Perceel 2 de bedoeling dat de inschrijver – na verwerven van een verhuurd object door Gemeente Heerlen – de huidige huurders overneemt? Zo ja:<br>a. Kunt u aangeven hoeveel hiervan zakelijke huurders of particuliere huurders zijn?<br>b. Wie is eindverantwoordelijk voor de herhuisvesting van huurders wanneer de herontwikkeling van het gebied zal starten?<br>c. Wie is gedurende de beheerperiode sociaal, juridisch of financieel verantwoordelijk voor het gedrag en 'huisvaderschap' van huidige huurders?<br>d. Wie draagt voor de huidige huurders gedurende de beheerperiode het huurincassorisico? | Indien met verwerven wordt bedoeld dat de huurovereenkomsten worden overgedragen dan neen. Bij de huur van woonruimte en bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW kunnen wij immers onze rol niet eenzijdig overdragen. Indien wordt bedoeld op het overnemen van de beheerders, dan is het antwoord positief. Het is de bedoeling dat de gemeente wordt ontlast. Zulks waarschijnlijk onder andere op het gebied van contact met de huurders, klachtenmanagement, innen van de huur, aanwezigheid bij eventuele VvE-vergaderingen, etc. Zo ja:<br>a. Niet precies. Er zijn circa 15 zakelijke huurders en er zijn circa 25 particuliere huurders<br>b. De gemeente Het klopt dat de gemeente inderdaad eindverantwoordelijke is.<br>c. Primair de beheerder echter te allen tijde in samenspraak met de gemeente in verband met maatwerk.<br>d. De beheerder, Die inkomsten moeten echt worden gezien als vergoeding voor de diensten die de leegstandbeheerder verricht. |