



**Nota van Inlichtingen 2 bij: Europese aanbesteding beheer Oldenhove**

**Kenmerk: PRJ-2400383**

**Datum: 2-9-2025**

| <b>nr.</b> | <b>Onderwerp</b>                     | <b>Vraag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Antwoord</b>                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 43         | Verdiepende vraag 35 -<br>Huisdieren | U geeft aan dat er een huisdierverbod is. Bij de schouw hebben wij overduidelijk meerdere huisdieren (hond en kat) waargenomen in de woonunits. Het is onze sterke overtuiging dat het niet om een 'logeerdier' gaat maar permanent verblijft. Kunt u verduidelijken hoe het verbod wordt toegepast en gehandhaafd? | Het tegen de regels in houden van huisdieren wordt op dit moment niet gehandhaafd. We ontvangen van bewoners geen meldingen van overlast hieromtrent.                                                                                                        |
| 44         | Verdiepingsvraag op vraag 10         | Wat is het huidige aantal openstaande vorderingen?<br>In welke fase van het incassotraject zitten zij?<br>Hoeveel maandelijkse termijnen bedraagt hun achterstand?<br>Kunt u aangeven wat het percentage niet-inbare vorderingen was sinds de start van het beheer in 2022?                                         | Niet alle gevraagde gegevens kunnen worden verstrekt. Er staan momenteel bij tien verschillende personen vorderingen open. In de meeste gevallen gaat het om 1 tot 3 openstaande maandelijkse termijnen. In twee gevallen gaat het om gemiddeld 9 termijnen. |

| nr. | Onderwerp                   | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Antwoord      |
|-----|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 45  | Verdiepingsvraag op vraag 5 | <p>U geeft aan dat tot en met 30 november 2027 álle werkzaamheden m.b.t. huur- en servicekostenachterstanden, inclusief incassotrajecten en juridische procedures, in het maandtarief moeten zijn inbegrepen.</p> <p>Wij willen benadrukken dat juridische incassotrajecten zeer onvoorspelbaar en kostbaar zijn. Eén procedure kan oplopen tot ca. € 25.000. Bij meerdere wanbetalers loopt het risico snel op: bijvoorbeeld bij 5 wanbetalers kan dit al een extra kostenpost van circa € 10.000 per maand betekenen. Dit leidt ertoe dat het maandtarief substantieel hoger uitvalt dan noodzakelijk, terwijl dit risico zich in de praktijk mogelijk niet of slechts beperkt voordoet.</p> <p>Dit lijkt niet in lijn met het proportionaliteitsbeginsel van de Aanbestedingswet 2012, aangezien opdrachtnemers worden gedwongen om een disproportionele risico-opslag in het maandtarief te verwerken.</p> <p>Vraag:<br/>Kunt u bevestigen dat ten minste de reguliere administratieve handelingen (zoals herinneringen en aanmaningen) in het maandtarief vallen, en dat zware incassotrajecten (inschakelen incassobureau, deurwaarder, of juridische procedures) separaat, na akkoord opdrachtgever, mogen worden gefactureerd tegen een casustarief zoals opgenomen in het Tarievenblad?</p> | Dit is juist. |

| nr. | Onderwerp                    | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 46  | Verdiepingsvraag op vraag 11 | <p>Dank voor uw verduidelijking omtrent de definitie van een "administratief af te handelen dossier". U geeft aan dat dit een volledig huurdoossier omvat inclusief alle opvolgende handelingen gericht op afronding, zoals herinneringen, betalingsafspraken, incassomaatregelen en – indien nodig – juridische procedures.</p> <p>Wij merken hierbij op dat één dergelijk dossier, zeker wanneer het tot een gerechtelijke procedure leidt, kan oplopen tot ca. € 25.000 aan kosten. Bij meerdere dossiers tegelijkertijd kan dit risico zich vertalen naar substantiële extra lasten per maand. Wanneer dit volledig binnen het vaste maandtarief moet worden afgedekt, betekent dit dat opdrachtnemers een zeer hoge risico-opslag moeten inprijzen. Dit drijft de maandelijkse tarieven onnodig op en leidt tot een onwenselijke situatie voor zowel opdrachtnemer als opdrachtgever.</p> <p>Vraag:<br/>Kunt u bevestigen dat enkel de reguliere administratieve handelingen (zoals correspondentie, eindafrekening, eenvoudige herinneringen en standaard betalingsafspraken) binnen de definitie van een "administratief af te handelen dossier" vallen, en dat kostbare incassomaatregelen en gerechtelijke procedures separaat, na akkoord van de opdrachtgever, mogen worden gefactureerd tegen een vooraf overeengekomen casustarief? Dit zou een meer proportionele en marktconforme invulling zijn van de eisen, conform artikel 1.10 en 1.16 van de Aanbestedingswet 2012.</p> | Dit is juist.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 47  | Verdiepingsvraag op vraag 5  | <p>Derdenkosten bij gerechtelijke procedures</p> <p>Gezien de hoge risicogroep is het aannemelijk dat minnelijk incasso vaak niet tot betaling zal leiden en een gerechtelijke procedure noodzakelijk kan zijn. Hierbij spelen derdenkosten, zoals griffierecht, betekening- en deurwaarderskosten. Kunt u bevestigen wie deze kosten draagt? Aangezien deze kosten nu niet vooraf in te schatten zijn, is het voor inschrijvers belangrijk te weten of deze separaat ten laste van de opdrachtgever kunnen worden gebracht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Zie vraag en antwoord op vragen 45 en 46.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 48  | Verdiepingsvraag op vraag 5  | <p>Woonplaats en traceerbaarheid van debiteuren</p> <p>Kunt u bevestigen dat de (voormalige) huurders die niet betalen ook daadwerkelijk in Nederland woonachtig blijven en traceerbaar zijn? Of moet de opdrachtnemer ook zorgdragen voor opsporing van een eventueel nieuw woonadres in binnen- of buitenland?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | De traceerbaarheid binnen en buiten Nederland kan niet gegarandeerd worden. Over de noodzaak tot opsporing gaan wij graag in overleg met opdrachtnemer. We kunnen ons voorstellen dat de inspanningen hiertoe in verhouding dienen te zijn met de hoogte van de in te innen bedragen. |

| nr. | Onderwerp                    | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Antwoord                                                                                                                 |
|-----|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 49  | Verdiepingsvraag op vraag 5  | Reële verhaalsmogelijkheden<br>Gelet op de doelgroep is het risico groot dat debiteuren geen inkomen of verhaalsmogelijkheden hebben in Nederland. Kunt u aangeven of het de bedoeling is dat opdrachtnemer alsnog gerechtelijke procedures moet opstarten in dergelijke gevallen, ook wanneer de kans op daadwerkelijke incasso na vonnis zeer beperkt is? | Zie ook het antwoord op vraag 48. We gaan graag in overleg met de opdrachtnemer in die gevallen waar dit aan de orde is. |
| 50  | Verdiepende vraag op vraag 7 | Kunt u aangeven of er schoonmaakmedewerkers, conform de geldende cao, in aanmerking komen voor overname? Zo ja, dan ontvangen wij graag de benodigde gegevens van deze zodat wij dit in de prijsstelling kunnen meenemen.                                                                                                                                   | Er zijn geen medewerkers die in aanmerking komen voor overname.                                                          |