

Algemene informatie

Aanbesteding: Leegstandsbeheer
Aanbestedende Dienst: Gemeente 's-Hertogenbosch
Referentie: SO/WGZ/553015
Toelichting:
-

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Overzicht Panden

Vraag:
Wat is de einddatum van lopende huurovereenkomsten?

Antwoord:
Zie bijlage 7.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:
Inschrijfronde 1

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
2 apr 2026

Percelen:
P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Overzicht panden

Vraag:
Verhuur van de woningen, betreft dit tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet of Tijdelijke verhuur maximaal 2 jaar? Kunt u dit per adres aangeven?

Antwoord:
Tijdelijke verhuur voor maximaal 24 maanden specifieke doelgroepen. Zie bijlage 7.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:
Inschrijfronde 1

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Overzicht panden

Vraag:

Bruikleen, objecten met een maandvergoeding van € 270,- exclusief kosten nutsvoorzieningen. Dit bedrag is niet volgens de KLB-richtlijn. Kunt u toelichten waarom afgeweken is van de KLB-richtlijn (€ 230,47 prijspeil 2025)? Dit geldt ook voor bruikleen all-in (€ 320,09 prijspeil 2025).

Antwoord:

De € 270,00 verwijst naar de beheervergoeding die de Opdrachtgever betaalt aan huidige Opdrachtnemer. De gebruiker van de in bruikleen gegeven objecten betaalt enkel G/W/E en de gemeentelijke heffingen en overige gebruikersbelastingen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Overzicht panden

Vraag:

Kunt u een verwachte einddatum geven voor de objecten die in bruikleen gegeven zijn?

Antwoord:

Nee, we kunnen geen verwachte einddatum verstrekken omdat die niet bekend is bij de Opdrachtgever.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Beheervergoeding (prijzenblad)

Vraag:

Is er een mogelijkheid om het prijzenblad aan te passen, dat er een percentage gevraagd wordt voor de afdracht waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen bruikleen en huur? Per contractvorm (bruikleen of verhuur) zien wij een andere businesscase. Bij verhuur heb je een hogere omzet en dus lagere vergoeding (procentueel) dan bij bruikleen.

Antwoord:

Nee, er is heel bewust gekozen voor één percentage voor al het beheer (zowel bruikleen als verhuur).

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Programma van Eisen, paragraaf 5.4

Vraag:

Wordt hier onderscheid gemaakt tussen verhuur en bruikleen?

Antwoord:

Nee, Opdrachtgever zal zich bij verhuur uiteraard houden aan de wettelijke verplichtingen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Beschrijvend document

Vraag:

Wat is het maximumaantal pagina's voor GC1 Plan van Aanpak (exclusief de voorgestelde bijlagen), GC3 Veiligheid/Energiebeheer en GC2 Maatschappelijk rendement?

Antwoord:

GC1: 5 A4 Lettertype Arial pt .10.

GC2: 2 A4 Lettertype Arial pt .10.

GC3: 2 A4 Lettertype Arial pt .10.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Beschrijvend document: Omvang opdracht

Vraag:

Kunt u aangeven om hoeveel bruikleenovereenkomsten het per adres gaat?

Antwoord:

Zie bijlage 7.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Beschrijvend document: nieuwe panden

Vraag:

Heeft u op dit moment zicht op de mogelijkheid dat er binnen het komende jaar nieuwe panden aan het beheer worden toegevoegd binnen de scope van deze opdracht? Is het mogelijk hier een grove indicatie van te geven?

Antwoord:

Op dit moment kan er geen prognose worden gegeven van de ontwikkelingen van de vastgoedportefeuille in het komende jaar.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Beschrijvend document: beheerperiode

Vraag:

Kunt u een indicatie geven van de redelijk te verwachten einddatum van de beheerperiode voor alle genoemde panden binnen deze opdracht?

Antwoord:

Nee, daar is helaas geen inschatting van te maken.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Pandenlijst: Tramkade

Vraag:

In een eerdere uitvraag werd vermeld dat de locatie Tramkade per 31 december 2026 ontruimd dient te zijn. Kunt u bevestigen of dit nog steeds het uitgangspunt is? En klopt het dat de opdrachtwaarde vanaf dat moment mogelijk zal dalen, doordat deze locatie niet langer onderdeel uitmaakt van het beheer?

Antwoord:

De culturele hotspot Tramkade (Koudijs / De Heus) gelegen aan Tramkade 18 t/m 31 is geen onderdeel van deze uitvraag.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Prijzenblad: Vergoeding bij bruikleen

Vraag:

In de praktijk zijn wij gewend om bij bruikleen een bruikleenvergoeding te innen, waarvan allen in het geval van een terechte tegemoetkoming aan de eigenaar bijvoorbeeld in het geval van energiekosten, een vast bedrag of percentage wordt afgedragen aan de eigenaar. Dat is juridisch ook beter te verantwoorden dan een beheervergoeding over de bruikleenvergoeding in rekening te brengen. Is het mogelijk om de uitvraag hierop aan te passen?

Antwoord:

Nee, Opdrachtgever heeft ervoor gekozen dat de maandelijkse beheervergoeding van de Opdrachtnemer bestaat uit het percentage waarmee Opdrachtnemer bij de aanbesteding heeft ingeschreven (via het 'Invulformulier ten behoeve van het onderdeel prijs') over de daadwerkelijk in die maand door de Opdrachtnemer bij de huurders/gebruikers geïnde vergoedingen die vervolgens aan de Opdrachtgever worden betaald.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Prijzenblad: Beheervergoeding

Vraag:

In de uitvraag wordt gevraagd naar een procentuele beheervergoeding. In onze werkwijze wordt een dergelijke procentuele vergoeding uitsluitend toegepast bij tijdelijke verhuur.

Kunt u bevestigen of het mogelijk is om de beheervergoeding uitsluitend te laten gelden voor tijdelijke verhuur, en deze los te koppelen van de bruikleenpanden?

Antwoord:

Nee, dit is niet mogelijk. De procentuele beheervergoeding wordt berekend over de daadwerkelijk door de Opdrachtnemer bij de huurder/gebruikers geïnde vergoedingen die vervolgens aan de Opdrachtgever worden betaald. Zie 6.5 van Beschrijvend document. Dit geldt dus ook voor de bruikleenpanden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Beschrijvend document: Aantal pagina's

Vraag:

In principe kunnen wij een onbeperkt aantal pagina's aanleveren bij onze inschrijving. Tegelijkertijd gaan wij ervan uit dat een beknopte en gerichte beantwoording voor u wenselijker is en beter te vergelijken met andere aanbieders. Kunt u aangeven of er een maximum aantal pagina's geldt voor de inschrijving, of dat u een richtlijn voor de gewenste omvang kunt meegeven?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 7.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
15

Onderwerp:

Bijlage 7: Nutsvoorzieningen

Vraag:

In Bijlage 7 wordt onderscheid gemaakt tussen panden met 'Methode A' en 'Methode B' voor de nutsvoorzieningen. Ligt bij panden die onder Methode A (gemeente betaalt) vallen de volledige contractuele en financiële verantwoordelijkheid, waaronder het risico op excessief verbruik, uitsluitend bij de gemeente, en hoeft de Opdrachtnemer hiervoor geen (voorschot)bedragen te innen of facturen te beheren?

Antwoord:

Opdrachtgever sluit een overeenkomst met een energieleverancier voor de objecten die volgens methode A in beheer worden gegeven en voert de volledige administratie hiervoor. Opdrachtnemer monitort actief het energieverbruik en spreekt gebruikers aan wanneer het verbruik te hoog is.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
16

Onderwerp:

Beschrijvend document: Omvang opdracht

Vraag:

In paragraaf 3.6 staat een maximale opdrachtwaarde van €500.000 vermeld. De totale maandopbrengst van de huidige portefeuille op Bijlage 7 bedraagt echter circa €11.893. Gezien dit actuele volume lijkt het behalen van de maximale opdrachtwaarde, zelfs over 4 jaar, zeer onwaarschijnlijk. Verwacht de gemeente op korte termijn een aanzienlijke uitbreiding van de portefeuille met nieuwe leegstaande gemeentelijke objecten?

Antwoord:

Nee, op dit moment kan er geen prognose worden gegeven van de ontwikkelingen van de vastgoedportefeuille op de korte termijn.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
17

Onderwerp:

Beschrijvend document: Social Return

Vraag:

In paragraaf 3.9 wordt een Social Return verplichting van 2% van de opdrachtwaarde geëist. Omdat de totale opdrachtwaarde afhankelijk is van de fluctuerende leegstandsportefeuille en het door ons aan te bieden percentage, staat het totaalbedrag vooraf niet vast. Wordt de grondslag voor de 2% SROI jaarlijks achteraf berekend op basis van de door ons daadwerkelijk gerealiseerde en gefactureerde beheervergoeding?

Antwoord:

De daadwerkelijke invulling van de 2% geschiedt in overleg met Bureau Social Return van Weener XL.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
18

Onderwerp:

Beschrijvend document: tegenstijdigheid aansprakelijkheid

Vraag:

In het beschrijvend document (par. 5.3.1), de Concept Hoofdovereenkomst (art. 8.2) en de Algemene Inkoopvoorwaarden (art. 16.1) worden verschillende bedragen en maxima genoemd voor aansprakelijkheid en de af te sluiten verzekeringen. Kunt u eenduidig aangeven welke aansprakelijkheidslimiet en verzekeringseis in geval van tegenstrijdigheid leidend is?

Antwoord:

De concept Hoofdovereenkomst prevaleert boven de Algemene Inkoopvoorwaarden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
19

Onderwerp:

Programma van Eisen "Klein Onderhoud"

Vraag:

In paragraaf 5.5 van het PvE staat dat klein onderhoud voor rekening van de Opdrachtnemer komt. Dienen deze kosten door ons volledig bekostigd te worden uit het door ons aangeboden percentage (de beheervergoeding), of is het toegestaan om deze specifieke onderhoudskosten als onderdeel van de servicekosten door te belasten aan de tijdelijke huurders?

Antwoord:

Onder klein onderhoud wordt verstaan het dagelijks onderhoud zoals omschreven in het besluit kleine herstellingen. Huurder / bruiklenner is verantwoordelijk voor kleine herstellingen in en rondom het pand. Er wordt van Opdrachtnemer verwacht dat zij de verantwoordelijkheid voor kleine herstellingen doorlegt naar huurders / gebruikers en erop toeziet dat het dagelijks onderhoud correct wordt uitgevoerd. Zie bijlage 8 demarcatielijst onderhoudsverplichtingen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Hoofdstuk 4.3 Eisen aan Financieel beheer

Vraag:

In paragraaf 4.3 van het programma van eisen verwijst u voor de bruikleen (woonruimte) naar de richtlijnen van het KLB. Bent u zich ervan bewust dat een bruiklener zich in voorkomend geval kan beroepen op de wettelijke regels over het huurrecht?

In dat geval zal het mogelijk zijn dat de onroerende zaak niet op het met opdrachtgever overeengekomen tijdstip zal kunnen opleveren. De (financiële) nadelen die zouden zijn verbonden aan een verlate oplevering alsmede de kosten van juridische bijstand die zouden moeten worden gemaakt om de ontruiming door de bruikleen te realiseren komen voor rekening en risico van de opdrachtgever. Graag uw toelichting.

Antwoord:

"Opdrachtgever verwacht van Opdrachtnemer dat hij een zuivere bruikleenovereenkomst sluit voor de gevallen waarin Opdrachtgever aangeeft dat een bruikleenovereenkomst moet worden aangegaan. Wanneer er sprake is van een zuivere bruikleenovereenkomst, zal de bruiklener zich niet kunnen beroepen op de wettelijke regels m.b.t. het huurrecht.
"

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Bijlage 7, Overzicht panden:

Vraag:

Hieruit blijkt dat er in geen enkel object beveiliging is. Is dit juist en kunt u bevestigen dat bij een situatie waarbij uitsluitend beveiliging mogelijk is, dit met een aparte offerte bij opdrachtnemer wordt aangevraagd en beveiligingsobjecten onderdeel uitmaken van de raamovereenkomst Leegstandbeheer.

Antwoord:

In geval van leegstand (aanvang beheeropdracht of einde beheeropdracht) wordt Opdrachtnemer

in sommige gevallen gevraagd om een object te beveiligen. Op dit moment is er geen sprake van leegstand.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Bijlage 5, Prijzenblad:

Vraag:

Kunt u bevestigen dat het in te vullen percentage gaat over de huuropbrengsten bij tijdelijk verhuur en dat de opbrengsten van de bruikleenovereenkomsten volledig voor opdrachtnemer is.

Antwoord:

Nee, Opdrachtgever heeft ervoor gekozen dat de maandelijkse beheervergoeding van de Opdrachtnemer bestaat uit het percentage waarmee Opdrachtnemer bij de aanbesteding heeft ingeschreven (via het 'Invulformulier ten behoeve van het onderdeel prijs') over de daadwerkelijk in die maand door de Opdrachtnemer bij de huurders/gebruikers geïnde vergoedingen die vervolgens aan de Opdrachtgever worden betaald. De opbrengsten van de bruikleenovereenkomst zijn dus niet voor Opdrachtnemer, deze moeten worden overgeboekt naar de opdrachtgever.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Bijlage 5, Prijzenblad:

Vraag:

In het prijzenblad staat een prijsplafond van € 400.000,-. Waarom heeft u er voor gekozen een

prijsp plafond van € 400.000,- te hanteren waar in de overige stukken een bedrag van € 500.000,- staat aangegeven?

Antwoord:

Het betreft een raamovereenkomst waaraan conform de regelgeving een maximum moet worden verbonden. Dit ziet op het bedrag wat wordt gefactureerd door Opdrachtnemer en afgerekend door Opdrachtgever. Dit moet €500.000,- zijn. Wordt aangepast.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Bijlage 5, Prijzenblad:

Vraag:

In het prijzenblad dient een percentage ingevuld te worden. In TenderNed staat op dit onderdeel een prijsp plafond van € 400.000,-. Kunt u bevestigen dat het bedrag in cijfers de berekening is van het ingevulde percentage op het prijzenblad met dit prijsp plafond van € 400.000,-? Elders in de stukken staat namelijk het bedrag van € 500.000,- vermeld.

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 23.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Bijlage 4, Programma van Eisen, onderdeel 2.5:

Vraag:

U vraagt om gegevens over bewoners/gebruikers. Welke gegevens heeft u hierbij voor ogen?

Antwoord:

NAW gegevens / e-mailadres.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

26

Onderwerp:

Bijlage 4, Programma van Eisen, onderdeel 2.4:

Vraag:

Zijn er specifieke tijdelijke verhuurovereenkomsten waarvoor een (afwijkende) opzegtermijn geldt? Zo ja, bij welke objecten en welke termijnen zijn dit?

Antwoord:

In de huurovereenkomsten is een einddatum opgenomen. Van deze einddatum kan niet worden afgeweken, behalve wanneer huurder besluit de overeenkomst te beëindigen. Onderdeel 2,4 in het PvE heeft betrekking op de opzegtermijn van objecten die in bruikleen zijn uitgegeven.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Bijlage 4, Programma van Eisen, onderdeel 1.6:

Vraag:

Indien Opdrachtgever zelf kandidaten voordraagt. Heeft Opdrachtnemer de mogelijkheid om deze, beargumenteerd, af te wijzen? Zo niet, draagt Opdrachtgever eventuele risico's met betrekking tot overlast, wanbetaling, juridische procedures?

Antwoord:

Opdrachtnemer heeft het recht om voorkeurskandidaten af te wijzen. Opdrachtgever kan er in dat geval voor kiezen de beheeropdracht bij een andere partij te beleggen. Opdrachtgever verwacht dat kandidaten die door de Opdrachtgever worden voorgedragen een gelijke behandeling krijgen als kandidaten die door Opdrachtnemer zijn geselecteerd. Zie antwoord op vraag 68

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
28

Onderwerp:

Bijlage 4, Programma van Eisen, onderdeel 1.3:

Vraag:

Zijn er op dit moment objecten waar vereiste vergunning en/of ontheffingen van toepassing zijn. Zo ja, welk objecten zijn dit en gelden deze afgegeven vergunningen/ontheffingen ook voor de nieuwe opdrachtnemer.

Antwoord:

De huidige portefeuille bevat geen objecten waar wettelijke voorschriften, vereiste vergunningen en/of ontheffingen van toepassing zijn.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

Onderwerp:

29

Bijlage 3, Concept Wachtkamerovereenkomst:

Vraag:

Kunt u toelichten waarom de genoemde termijnen in artikel 2.3 en 2.4 afwijken van het gestelde doel van deze wachtkamerovereenkomst om tot uiterlijk 12 maanden na ingangsdatum van de overeenkomst met de winnaar deze overeenkomst in werking te laten treden. U spreekt namelijk over 'de dag van inschrijving'. Deze ligt vóór de uiteindelijke ingangsdatum van het contract. Bent u bereid deze termijnen aan te passen en gelijk te laten lopen met de ingangsdatum van de overeenkomst (1-9-2026 tot uiterlijk 1-9-2027).

Antwoord:

Ja.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

30

Onderwerp:

Bijlage 1, Concept Hoofdovereenkomst, artikel 4.1:

Vraag:

Kunt u bevestigen dat de ontvangen huurpenningen én de factuur ten behoeve van het percentage voor de geleverde werkzaamheden elk kwartaal met u wordt afgerekend?

Antwoord:

Ja, dat klopt.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr. 31	Onderwerp: Beschrijvend document, pagina 20, 6.4: Vraag: Uit hoeveel personen bestaat het beoordelingsteam en welke functies zijn daarin vertegenwoordigd? Antwoord: Beoordelingscommissie bestaat uit 4 personen met de functies van Vastgoedjurist, Vastgoedadviseur, Vastgoedbeheerder en Teamleider/Afdelingshoofd. Fase: Inschrijffase Inschrijfronde: Inschrijfronde 1 Vragenronde: Vragenronde 1 Beantwoord op: 2 apr 2026 Percelen: P1 Leegstandsbeheer
Ref.nr. 32	Onderwerp: Beschrijvend document, pagina 14, 5.4: Vraag: Is het toegestaan om met één referent meerdere kerncompetenties aan te tonen? Antwoord: Ja. Fase: Inschrijffase Inschrijfronde: Inschrijfronde 1 Vragenronde: Vragenronde 1 Beantwoord op: 2 apr 2026 Percelen: P1 Leegstandsbeheer
Ref.nr. 33	Onderwerp: Beschrijvend document, pagina 14, 5.4:

Vraag:

Is het mogelijk om de gemeente Den Bosch als referentie op te geven?

Antwoord:

Ja.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

34

Onderwerp:

Beschrijvend document, pagina 8, 3.9:

Vraag:

Kunt u bevestigen dat de 2% Social Return verplichting wordt gerekend over de nominale vergoeding die opdrachtnemer vraagt voor haar werkzaamheden (zijnde uitsluitend het percentage van de huurpenningen).

Antwoord:

Zie antwoord vraag 17.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

35

Onderwerp:

Beschrijvend document, pagina 7, 3.6:

Vraag:

De totale maximale opdrachtwaarde van de opdracht is gesteld op € 500.000,-. Kunt u bevestigen dat het hierbij gaat over de periode van 2 jaar gedurende waarin de overeenkomst is afgesloten.

Antwoord:

Nee, dit geldt voor de volledige, maximale looptijd van 4 jaar.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
36

Onderwerp:

Beschrijvend document, pagina 7, 3.6:

Vraag:

De totale maximale opdrachtwaarde van de opdracht is gesteld op € 500.000,-. Kunt u bevestigen dat het hierbij gaat over de vergoeding voor de werkzaamheden van opdrachtnemer. Meer specifiek: uitsluitend het percentage van de huurpenningen.

Antwoord:

Zie antwoord vraag 23.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
37

Onderwerp:

Beschrijvend document, pagina 6, 3.3:

Vraag:

Wanneer een tijdelijke huurder/buiklener overgenomen wordt: zegt de huidige opdrachtgever het

betreffende contract dan op en sluit de nieuwe opdrachtnemer een nieuw contract met ze af?

Antwoord:

Bij verhuur is dit niet het geval, bij bruikleen wel.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

38

Onderwerp:

Beschrijvend document, pagina 6, 3.3:

Vraag:

U geeft aan dat bestaande huurovereenkomsten 'gerespecteerd' dienen te worden. Kunt u nader aangeven wat u hieronder verstaat?

Antwoord:

Dat partijen zich aan de afspraken in het huurcontract dienen te houden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

39

Onderwerp:

Beschrijvend document, pagina 6, 3.3:

Vraag:

Kunt u inzage geven in de model tijdelijke huurovereenkomst die gehanteerd is bij de huidige tijdelijke huurders?

Antwoord:

Zie bijlagen 10,11 en 12.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
40

Onderwerp:

Beschrijvend document, pagina 6, 3.3:

Vraag:

In hoeverre heeft de huidige opdrachtnemer in eigen naam tijdelijke verhuurovereenkomsten afgesloten en is er een (juridische) mogelijkheid om deze door de nieuwe opdrachtnemer over te nemen?

Antwoord:

De huidige Opdrachtnemer heeft geen huurovereenkomsten in eigen naam gesloten. Gemeente 's-Hertogenbosch is de verhuurder.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
41

Onderwerp:

Beschrijvend document, pagina 6, 3.3:

Vraag:

Indien sprake is van een bindende overname van de huidige bruikleners/tijdelijke huurders. In hoeverre is de gemeente verantwoordelijk voor eventuele overlast (dossievorming inclusief overdracht hiervan door huidige opdrachtnemer), juridische procedures, wanbetaling etc. omdat

het hier niet door de nieuwe opdrachtnemer geworven en geselecteerde partijen gaat?

Antwoord:

We verwachten dat Opdrachtnemer zich tot het uiterste zal inspannen om alle bruikleners /tijdelijke huurders, waar nodig aan te spreken en bij te sturen, zodat het vastgoed goed wordt gebruikt en beheerd. Het debiteurenrisico ligt bij Opdrachtgever, in veel gevallen is de afhandeling van juridische procedures voor rekening en risico van Opdrachtgever, tenzij Opdrachtnemer het werk niet goed uitvoert en daardoor juridische of financiële schade ontstaat. In dat geval is deze schade voor rekening van Opdrachtnemer.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
42

Onderwerp:

Beschrijvend document, pagina 6, 3.3:

Vraag:

Is er een mogelijkheid dat de nieuwe opdrachtnemer bruikleners niet overneemt en dat de huidige opdrachtnemer de bruikleenovereenkomst met deze bruiklener beëindigd?

Antwoord:

Overname van de zittende bruikleners is een vereiste, tenzij kan worden aangetoond dat bepaalde bruikleners ongeschikt zijn.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
43

Onderwerp:

Beschrijvend document, pagina 6, 3.3:

Vraag:

U geeft aan dat de huidige bruikleners door de nieuwe opdrachtnemer overgenomen dienen te worden. In hoeverre heeft de nieuwe opdrachtnemer de mogelijkheid om met deze gebruikers in gesprek te gaan om te bezien of ze (nog) in het profiel passen van de nieuwe opdrachtnemer?

Antwoord:

U mag in gesprek gaan met de zittende bruikleners. Wanneer zittende bruikleners worden afgewezen dient onderbouwd te worden waarom hen geen nieuwe overeenkomst wordt aangeboden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
44

Onderwerp:

Beschrijvend document, Voorblad:

Vraag:

Hoewel wij vermoeden dat het hier gaat om een typefout hebben wij gezien dat op het voorblad van het beschrijvend document de datum 23-02-2025 staat vermeld. Kunt u bevestigen dat het verstrekte exemplaar de meest actuele versie van het beschrijvend document is?

Antwoord:

Het betreft inderdaad een typefout. Het gepubliceerde stuk is de meest actuele versie van het beschrijvend document

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
45

Onderwerp:
Algemeen:

Vraag:
Zijn er door u vormvereisten zoals lettertype, aantal pagina's etc. ten aanzien van de in te dienen onderdelen:
a. Plan van Aanpak
b. Maatschappelijk Rendement
c. Veiligheid/energiebeheer

Antwoord:
Zie antwoord vraag 7.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:
Inschrijfronde 1

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
2 apr 2026

Percelen:
P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
46

Onderwerp:
Algemeen, Tendermed Proces:

Vraag:
In de bijlagen van uw uitvraag staat het document uea_553015 etc. welke ingevuld kan worden als UEA. In Tendermed staat bij de inschrijvingsonderdelen eveneens 'vul het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in'. Dit is een digitale versie. Kunt u aangeven welk document ingevuld dan wel geupload moet worden?

Antwoord:
Dit is een digitaal document dat in Tendermed moet worden ingevuld. Tendermed genereert vervolgens zelf het document.

Fase:
Inschrijffase

Inschrijfronde:
Inschrijfronde 1

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

47

Onderwerp:

Tendered Prijs/beheervergoeding

Vraag:

In TenderNed moet inschrijver bij het onderdeel prijs ook een bedrag in cijfers invullen om de inschrijving volledig te maken. Kunt u bevestigen dat alle inschrijvers hier het cijfer nul invullen en dat het percentage beheervergoeding in het te uploaden document staat (rechtsgeldige ondertekening)?

Antwoord:

Hier kunt u het bedrag 1 invullen. Het percentage dat op het prijzenblad Bijlage 5 is ingevuld wordt beoordeeld.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

48

Onderwerp:

Bijlage 6 Referentieverklaring en Beschrijvend document, 5.4 technische bekwaamheid blz. 14

Vraag:

In bijlage 6 Referentieverklaring dient, naast Inschrijver, ook de referent het formulier te ondertekenen. In de gids proportionaliteit (4.2) wordt gesteld dat terughoudend om moet worden gegaan met het stellen van vormvereisten aan bijvoorbeeld referenties. Dit leidt tot ongewenste administratieve belasting aan de kant van inschrijver en de opgegeven referent. Gaat aanbestedende dienst ermee akkoord om ondertekening door de referent te laten vervallen?

Bevestigt u daarmee dat het invullen van Bijlage 6 Referentieverklaring door inschrijver en rechtsgeldig laten ondertekenen door inschrijver voldoende is? Waarbij Aanbestedende dienst het recht behoudt om contact te zoeken met de opgegeven referent om na te gaan of de werkzaamheden naar volle tevredenheid zijn uitgevoerd en afgerond.

Antwoord:

Ja, dat is akkoord met inachtneming van het feit dat de aanbestedende dienst zich het recht voorbehoudt de referentie te verifiëren.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

49

Onderwerp:

Programma van eisen Eis 5.12 Compliance blz. 4

Vraag:

Het woord etc. geeft een ongelimiteerde opsomming aan van wat onder compliance valt. Dat lijkt ons voor zowel opdrachtgever als opdrachtnemer, en voor het afbakenen van de scope, niet wenselijk. Kunt u deze eis limiteren?

Antwoord:

Het onderdeel compliance is uitgewerkt in bijlage 9, Compliance Leegstandbeheer.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

50

Onderwerp:

Programma van eisen Eis 1.6

Vraag:

Heeft Opdrachtnemer het recht een voorgedragen huurder door opdrachtgever te screenen (o.a. kredietcheck) en gemotiveerd af te wijzen?

Antwoord:

Ja, bij nieuwe huurders.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
51

Onderwerp:

Programma van eisen Eis 1.6

Vraag:

In het kader van maatschappelijk belang heeft opdrachtgever het recht zelf kandidaten voor te dragen voor tijdelijk gebruik. Wie draagt het financiële risico als een door Opdrachtgever voorgedragen huurder niet betaalt?

Antwoord:

Opdrachtgever draagt in dat geval het financiële risico, maar wij verwachten van Opdrachtnemer dat hij zich ervoor inspant de vergoeding/huur te innen (zie 4.1 Programma van Eisen).

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
52

Onderwerp:

Programma van eisen Eis 1.5 lid c.

Vraag:

Kunt u bevestigen dat dossiervorming altijd conform de AVG is?

Antwoord:

Bij deze nota wordt een Verwerkersovereenkomst toegevoegd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

53

Onderwerp:

Programma van eisen Eis 1.4

Vraag:

Eis 1.4 in hoofdstuk 1 staat doorgestreept. Begrijpt inschrijver het goed dat eis 1.4 is vervallen? Graag uw verduidelijking?

Antwoord:

De nummering van eis 1.4 is doorgehaald, dit is een opmaakfout. Eis 1.4 in het programma van eisen blijft van kracht.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

54

Onderwerp:

Beschrijvend document 7.2 m.b.t. de inschrijving punt a. , blz. 22.

Vraag:

Inschrijvers werken toe naar een zorgvuldige inschrijving. In de aanbestedingsstukken is opgenomen dat de aanbestedende dienst inschrijvers kan verzoeken om hun inschrijving schriftelijk te verduidelijken. Kunt u bevestigen, dat inschrijvers de gelegenheid krijgen om kennelijke fouten en/of omissies (zoals ontbrekende of onvolledig ingevulde documenten) te herstellen, mits dit niet leidt tot een inhoudelijke wijziging van de inschrijving? indien nee, graag uw motivatie.

Antwoord:

Correcties van reeds ingediende inschrijvingen zijn op grond van aanbestedingsregelgeving en jurisprudentie nog maar zéér beperkt mogelijk. Het antwoord is daarom: dat is afhankelijk van welk document het betreft.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

55

Onderwerp:

Beschrijvend document, 6.7 Gelijke stand

Vraag:

In het kader van transparantie, gaat u akkoord dat de inschrijvers met een gelijke stand aanwezig mogen zijn bij de loting? Indien nee waarom, kiest u voor een niet-openbare loting? Graag uw motivatie?

Antwoord:

Nee, loting wordt uitgevoerd door een notaris.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

56

Onderwerp:

Beschrijvend document, 6.5 GC4 prijs

Vraag:

Hoe is aanbestedende dienst gekomen tot een minimum van 12,5%?

Antwoord:

Aanbestedende dienst is op basis van het zoeken naar een goede balans tussen prijs, verwachte kwaliteit, gewenste flexibiliteit en gehoopte constructieve samenwerking waarbij Opdrachtgever ontzorgd wordt gekomen tot dit minimum.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

57

Onderwerp:

Beschrijvend document, 6.5 GC4 prijs

Vraag:

Begrijpt inschrijver het correct dat wanneer zij 12,5% als beheervergoeding invult, zij de maximale score van 25 punten op prijs behaalt?

Antwoord:

Ja, dat begrijpt inschrijver goed daar 12,5% als de minimaal aan te houden beheervergoeding is aangehouden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

58

Onderwerp:

Beschrijvend document, 6. Gunningsmethode GC1 tot en met GC3

Vraag:

Welke formule hanteert aanbestedende dienst voor het berekenen van de scores op het onderdeel kwaliteit? Kunt u dit onderbouwen met een voorbeeld zodat voor inschrijvers duidelijk is hoe u tot de score voor kwaliteit komt?

Antwoord:

Er wordt een maximaal aantal punten toegekend aan de gunningscriteria 'Plan van Aanpak' (35 punten), 'Maatschappelijk rendement' (20 punten), 'Veiligheid/Energiebeheer' (20 punten) en 'Prijs' (25 punten). Voor de eerste drie gunningscriteria geldt een percentage van de maximaal te behalen punten ('Uitstekend' maximaal 100 punten, 'Goed' maximaal 80 punten, 'Voldoende'

maximaal 50 punten, 'Onvoldoende' maximaal 25 punten en 'Slecht' uitsluiting). Ieder lid van het beoordelingsteam beoordeelt iedere inschrijving eerst individueel. Vervolgens vindt er een plenaire sessie plaats met alle leden van de beoordelingscommissie, waarin de scoreresultaten worden geëvalueerd. De uiteindelijke score per criterium vindt plaats volgens het consensusmodel, waarbij het beoordelingsteam met één stem spreekt en dus per criterium tot één gezamenlijk oordeel komt.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
59**Onderwerp:**

Beschrijvend document, 6.4 Beoordelingsteam blz. 20

Vraag:

We begrijpen dat de aanbestedende dienst geen namen kan delen van de deelnemers in de beoordelingscommissie. Kunt u aangeven wat de functies zijn van de leden van de beoordelingscommissie en uit hoeveel leden het team bestaat?

Antwoord:

Beoordelingscommissie bestaat uit 4 personen met de functies van Vastgoedjurist, Vastgoedadviseur, Vastgoedbeheerder en Teamleider Verwerving & Beheer.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
60**Onderwerp:**

Beschrijvend document, 6. Gunningsmethode GC1 tot en met GC3

Vraag:

Begrijpt inschrijver het correct dat er voor de kwalitatieve gunningscriteria GC1 tot en met GC3 geen vormvereisten zijn, behalve de bijlagen voor het aanleveren van voorbeeldrapportages en het maandoverzicht inkomsten en beheervergoeding bij GC1.

Antwoord:

Zie antwoord vraag 7.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
61

Onderwerp:

Beschrijvend document 3.1 Achtergrond blz. 6

Vraag:

Wie is uw huidige opdrachtnemer? Inschrijver vraagt dit, zodat zij een inschatting kan maken hoe de overgang van de oude naar de nieuwe situatie gaat verlopen.

Antwoord:

Dat is in deze fase niet relevant.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
62

Onderwerp:

Beschrijvend document 2.3. NVI en 4.2 planning blz. 9

Vraag:

In de planning heeft u één NVI ronde opgenomen. Wij willen u verzoeken om een tweede NVI

ronde op te nemen in de planning. Het ontbreken van een tweede (2e) vragenronde ontnemt Inschrijvers de mogelijkheid om te reflecteren op de verschillende vragen en gegeven antwoorden. Voor een zorgvuldige beantwoording en formulering van dienstverlening aan Opdrachtgever zou een 2e vragenronde wenselijk zijn. Gaat u daarmee akkoord?

Antwoord:

Er wordt een tweede, korte vragenronde ingevoegd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
63

Onderwerp:

Bijlage 4 – Programma van eisen – 5.4

Vraag:

Opdrachtgever zegt niet tot onderhoud verplicht te zijn, maar behoudt wel eigen beoordeling of object aan veiligheidseisen voldoet (5.4). Tegelijk liggen klein onderhoud en buitenruimte bij opdrachtnemer (5.5–5.6), inclusief risico's bij niet nakoming. Kan opdrachtgever een heldere demarcatie opnemen (klein/groot onderhoud, veiligheid, buitenruimte), inclusief goedkeurings- en vergoedingsproces (5.11) om meerwerkdiscussies te voorkomen?

Antwoord:

Zie bijlage 8, demarcatie onderhoudsverplichtingen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
64

Onderwerp:

Beschrijvend document – pagina 13 – 5.3.2:

Vraag:

In paragraaf 5.3.2 wordt het Keurmerk Leegstandbeheer als verplichte geschiktheidseis gesteld. Kunt u toelichten hoe de verplichte eis van het Nederlandse KLB zich verhoudt tot de beginselen van non discriminatie en gelijke behandeling (art. 1.8 en 1.10a Aw 2012), aangezien het keurmerk uitsluitend in Nederland beschikbaar lijkt en slechts door een beperkte groep Nederlandse marktpartijen kan worden verkregen? Kunt u bevestigen dat de eis niet leidt tot een ongerechtvaardigde beperking van grensoverschrijdende deelname aan deze Europese aanbesteding?

Antwoord:

Nee, dit kunnen wij niet bevestigen. Gezien het feit dat een aanzienlijk aantal dienstverleners beschikt over dit keurmerk maakt dat het als marktconform kan worden beschouwd en daarmee niet in strijd met de Aanbestedingswet. Het eisen van dit keurmerk is naar mening van de aanbestedende dienst om kwaliteitsredenen gerechtvaardigd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

65

Onderwerp:

Beschrijvend document – pagina 6 – 3.3:

Vraag:

Wordt bij een verplichte overname een volledig en actueel dossier overgedragen, waaronder: Contactgegevens; bijzonderheden en incidentmeldingen, openstaande verplichtingen, betalingsregelingen en eventuele achterstanden, klachten, eerdere waarschuwingen, schadegevallen, sleuteladministratie en opleverrapporten?

Zoja, in welk format en op welk moment?

Antwoord:

De huidige Opdrachtnemer beschikt over benodigde informatie, waaronder contactgegevens van huurders en gebruikers, bijzonderheden en incidentmeldingen, openstaande verplichtingen en eventuele achterstanden, klachten en schadegevallen, evenals sleuteladministratie en opleverrapporten.

Het dossier wordt door huidige Opdrachtnemer aangeleverd in pdf-formaat.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

66

Onderwerp:

Bijlage 7 – Overzicht panden

Vraag:

Kan opdrachtgever bevestigen hoeveel contracten (Bruikleen en Huur) er om niet zijn uitgegeven?

Antwoord:

Zie bijlage 7.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

67

Onderwerp:

Bijlage 4 – Programma van eisen – 4.4:

Vraag:

Opdrachtnemer dient zowel een glas- als inboedelverzekering af te sluiten voor ieder object. Kan opdrachtgever dit schrappen aangezien er al een verzekeringseis is vastgelegd en dat opdrachtnemer enkel een adviserende rol heeft richting haar huurders/gebruikers om een inboedelverzekering af te sluiten?

Antwoord:

Nee. Er wordt verwacht dat Opdrachtnemer, dan wel haar huurders / gebruikers een glas- en inboedelverzekering afsluiten.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

68

Onderwerp:

Bijlage 4 – Programma van eisen – 4.1

Vraag:

Oprachtgever heeft vastgelegd dat opdrachtnemer verantwoordelijk is voor het factureren, herinneren, aanmanen en innen van vergoedingen en huurpenningen. Het PvE bepaalt echter niet wie de financiële en juridische risico's draagt wanneer betalingsachterstanden leiden tot incassotrajecten of ontruimingsprocedures.

Kan opdrachtgever bevestigen dat alle juridische kosten, waaronder maar niet beperkt tot kosten voor incassobureaus, deurwaarders, proceskosten, griffierecht, advocaatkosten en kosten voor het verkrijgen van een betaling- of ontruimingsvonnis, volledig voor rekening van de opdrachtgever komen, indien de opdrachtgever vooraf akkoord heeft gegeven voor het starten van het betreffende traject?

De opdrachtnemer geen financieel risico draagt voor gerechtelijke of buitengerechtelijke kosten die voortvloeien uit betalingsachterstanden van bewoners/gebruikers;

De opdrachtgever na het geven van akkoord voor inning en/of ontruiming eveneens verantwoordelijk is voor alle vervolgcosten, waaronder kosten van daadwerkelijke ontruiming, en herstel van eventuele schade die niet op de gebruiker verhaald kan worden

Antwoord:

Ja, alle juridische kosten, waaronder maar niet beperkt tot kosten voor incassobureaus, deurwaarders, proceskosten, griffierecht, advocaatkosten en kosten voor het verkrijgen van een betaling- of ontruimingsvonnis komen voor rekening van Opdrachtgever, indien de Opdrachtgever vooraf akkoord heeft gegeven voor het starten van het betreffende traject.

De Opdrachtgever is na het geven van akkoord voor inning en/of ontruiming eveneens verantwoordelijk voor alle vervolgcosten, waaronder kosten van daadwerkelijke ontruiming, en herstel van eventuele schade die niet op de gebruiker verhaald kan worden.

Maar als Opdrachtnemer het werk niet goed uitvoert en daardoor juridische of financiële schade ontstaat, dan is deze schade voor rekening van Opdrachtnemer.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

69

Onderwerp:

Bijlage 4 – Programma van eisen – 1.2:

Vraag:

In de opdrachtomschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 2.4 van de inschrijvingsleidraad. Dit hoofdstuk, evenals de inschrijvingsleidraad zelf, lijkt echter niet te zijn verstrekt. Kan de opdrachtgever dit verduidelijken en de betreffende documenten alsnog beschikbaar stellen?

Antwoord:

Dit moet hoofdstuk 3 van het beschrijvend document zijn.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

70

Onderwerp:

Beschrijvend document – pagina 21 – 6.5:

Vraag:

Kan opdrachtgever bevestigen dat het debiteurenrisico voor risico opdrachtgever blijft?

Antwoord:

Ja.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr. 71	Onderwerp: Beschrijvend document – pagina 14 – 5.4: Vraag: Kunnen gelijkwaardige referenties uit de private sector worden geaccepteerd, mits vergelijkbaar qua schaal, complexiteit en aard van leegstandsbeheer? Antwoord: Private partijen hebben impliciet en expliciet andere belangen in vergelijking met overheden als het gaat om leegstandbeheer. Een private partij wordt om die reden niet als referentie geaccepteerd. Fase: Inschrijffase Inschrijfronde: Inschrijfronde 1 Vragenronde: Vragenronde 1 Beantwoord op: 2 apr 2026 Percelen: P1 Leegstandsbeheer
Ref.nr. 72	Onderwerp: Beschrijvend document – pagina 17 – 6.1: Vraag: Opdrachtnemer dient in het plan van aanpak het werven van gebruikers beschrijven in relatie met Didam-arrest. Kan opdrachtgever expliciteren of opdrachtnemer mandaat krijgt om te besluiten over toedeling, slechts uitvoert/adviseert; en hoe wordt omgegaan met door opdrachtgever aangedragen kandidaten (rangorde, afwijkingsgrond, bezwaarprocedure) binnen de Didam systematiek van PvE 1.5-1.6? Antwoord: Voor wat betreft het werven van gebruikers in relatie tot het Didam-arrest krijgt Opdrachtnemer het mandaat om te besluiten over de toedeling. Zoals aangegeven in het Programma van Eisen dient de selectie wel Didam-proof (transparant, neutraal en objectief) plaats te vinden, waarbij de te hanteren werkwijze vastgelegd dient te zijn, dient te worden nageleefd en controleerbaar moet zijn voor de Opdrachtgever. De eisen waaraan moet worden voldaan worden genoemd in 1.5 van het Programma van Eisen. Met door Opdrachtgever aangedragen kandidaten zal als volgt worden omgegaan. De Opdrachtgever zal de voorgenomen verhuur/het voorgenomen in bruikleen geven aan deze kandidaat publiceren in het Gemeentebblad en op de gemeentelijke website met daarin een duiding waarom de Opdrachtgever van mening is dat zij - in afwijking van het uitgangspunt dat een overheid bij het voornemen tot verhuur/in bruikleen geven van onroerende zaken via een selectieprocedure aan potentiële gegadigden ruimte moet geven om mee te dingen zoals de Hoge Raad heeft uitgemaakt in zijn uitspraak van 26 november 2021 - over mag gaan tot één-op-één-verhuur/in bruikleen geven van de hierbedoelde onroerende zaak en de betreffende huurder

/bruiklener de enige serieuze gegadigde is om de betreffende onroerende zaak te huren/in bruikleen te krijgen. Mochten er mensen zijn die zich niet kunnen verenigen met de voorgenomen verhuur/in bruikleen geven aan deze kandidaat, dan dienen zij dat binnen een termijn van 20 dagen na publicatie van de desbetreffende bekendmaking kenbaar te maken door een kort geding tegen dit voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter bij de rechtbank. De betreffende huurovereenkomst/bruikleenovereenkomst dient te worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat er niet binnen 20 dagen na publicatie een kort geding aanhangig wordt gemaakt tegen de voorgenomen verhuur/in bruikleen geven.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

73

Onderwerp:

Beschrijvend document – pagina 21 – 6.5:

Vraag:

Kan opdrachtgever exact specificeren over welke componenten het beheervergoedingspercentage wordt berekend (bruikleenvergoeding, kale huur, nuts, servicekosten, btw)?

Antwoord:

Het percentage zal berekend worden over de daadwerkelijk door de Opdrachtnemer bij de huurders/gebruikers geïnde vergoedingen die vervolgens aan de Opdrachtgever worden betaald met uitzondering van btw.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

74

Onderwerp:

Beschrijvend document – pagina 7 – 3.6:

Vraag:

Wat is het continuïteits- en transitie-regime bij het bereiken van het contractplafond? Graag een uitgewerkt exitplan voor lopende objectovereenkomsten, inclusief termijnen, kosten, verplichtingen en overdrachtsmechanismen.

Antwoord:

Dat is er op dit moment niet en komt er ook niet. Het behalen van het plafond c.q. maximale looptijd zijn ruim van te voren te voorzien. Indien een dergelijk regime of protocol noodzakelijk is zal dat tijdig in overleg met de Opdrachtnemer worden opgesteld.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
75

Onderwerp:

Bijlage 7 – Overzicht panden

Vraag:

Kan opdrachtgever verdere toelichting geven op het overzicht door het aantal bruikleenovereenkomsten te benoemen? Het lijkt erop dat er nu 1 (betalende) bruikleenovereenkomst per pand actief is.

Antwoord:

Zie bijlage 7.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

Onderwerp:

76

Beschrijvend document – pagina 13 – 5.3.2:

Vraag:

In paragraaf 5.3.2 wordt het Keurmerk Leegstandbeheer als verplichte geschiktheidseis gesteld. Kunt u bevestigen dat gelijkwaardige certificeringen of kwaliteitsborgingsystemen worden geaccepteerd? Zoja, kunt u concrete gelijkwaardige certificeringen en kwaliteitsborgingsystemen benoemen?

Antwoord:

Een gelijkwaardig keurmerk wordt conform wetgeving geaccepteerd, echter de bewijslast voor die gelijkwaardigheid ligt bij de inschrijver en niet bij de aanbestedende dienst. Toetsing vindt plaats door de aanbestedende dienst.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

77

Onderwerp:

Beschrijvend document – pagina 13 – 5.3.2:

Vraag:

In paragraaf 5.3.2 wordt het Keurmerk Leegstandbeheer als verplichte geschiktheidseis gesteld. Wij verzoeken u deze eis te heroverwegen of te schrappen.

Kunt u bevestigen dat het KLB wordt uitgegeven door een instantie die voldoet aan de voorwaarden van artikel 2.78a lid 1 sub d en e Aw 2012 (toegankelijkheid voor alle ondernemingen, vaststelling keurmerkeisen door een onafhankelijke derde zonder beslissende invloed van gecertificeerde marktpartijen)?

Antwoord:

Voor zover de aanbestedende dienst dat kan beoordelen: ja. Zie verder antwoorden op vragen 64 en 76.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

78

Onderwerp:

Beschrijvend document – pagina 13 – 5.3.2:

Vraag:

In paragraaf 5.3.2 wordt het Keurmerk Leegstandbeheer als verplichte geschiktheidseis gesteld. Wij verzoeken u deze eis te heroverwegen of te schrappen.

Kunt u toelichten op welke wijze deze keurmerkeis voldoet aan de vereisten van artikel 2.96 lid 1 Aw 2012, waaronder het vereiste dat verwijzing naar een keurmerk slechts is toegestaan wanneer het keurmerk gebaseerd is op een objectief vastgestelde en voor alle ondernemers toegankelijke normenreeks, en wanneer de uitgevende instantie voldoet aan de hiervoor geldende onafhankelijkheidseisen?

Het Beschrijvend Document verschaft geen informatie over een onderliggende Europese normenreeks of accreditatie, en bij ons is niet bekend dat het KLB is gebaseerd op een erkende norm (bijv. EN ISO normen).

Antwoord:

Nederland kent vele branchekeurmerken die een kwaliteitsniveau vertegenwoordigen. Het staat de aanbestedende dienst vrij een keurmerk te eisen, zolang gelijkwaardige kwaliteitskeurmerken ook worden geaccepteerd. De eis blijft gehandhaafd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

79

Onderwerp:

Beschrijvend document – pagina 6 – 3.3:

Vraag:

Indien opdrachtnemer geen volledig dossier ontvangt en nadien blijkt dat er bij deze gebruiker reeds problematiek speelde (bijv. overlast, veiligheidsissues, betalingsachterstand):

Kan opdrachtgever bevestigen dat opdrachtgever hiervoor verantwoordelijk blijft?
Op welke wijze worden eventuele kosten, schade en (juridische) escalaties in dat geval gecompenseerd of toegerekend?

Antwoord:

zie antwoord op vraag 27, vraag 43 en vraag 68.

-Op welke wijze worden eventuele kosten, schade en (juridische) escalaties in dat geval gecompenseerd of toegerekend? Wordt hier geïnformeerd naar het compenseren van Opdrachtnemer? Toelichting graag.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
80

Onderwerp:

Beschrijvend document – pagina 6 – 3.3:

Vraag:

Hoe moet worden gehandeld wanneer een bestaande gebruiker niet voldoet aan de reguliere screeningseisen van de opdrachtnemer?

Is de opdrachtnemer in dat geval nog steeds verplicht deze gebruiker “over te nemen”?

Welke partij draagt het volledige risico, inclusief financiële, veiligheids- en aansprakelijkheidsrisico's?

Antwoord:

Zie antwoorden op vraag 27, vraag 43 en vraag 68.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
81

Onderwerp:

Beschrijvend document – pagina 6 – 3.3:

Vraag:

Is de opdrachtnemer verplicht om alle bestaande tijdelijke gebruikers (zowel wonen als werken op basis van bruikleen) over te nemen en op een nieuwe door opdrachtnemer aangeboden bruikleenovereenkomst te plaatsen?

Antwoord:

Ja; Opdrachtnemer zal in overleg met Opdrachtgever en - indien nodig - met de huidige Opdrachtnemer de huidige bewoners van de in beheer gegeven woningen "overnemen" en alle andere gebruikers van in beheer gegeven objecten. Opdrachtnemer zal nieuwe bruikleenovereenkomsten aanbieden per 1 september 2026. Met betrekking tot de tijdelijk verhuurde objecten, geldt in ieder geval dat de betreffende huurovereenkomsten gerespecteerd dienen te worden.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

82

Onderwerp:

Beschrijvend document, 3.3 huidige gebruikers in beheer gegeven objecten, blz. 6

Vraag:

Opdrachtnemer dient lopende huurovereenkomsten te respecteren. Is het correct dat nieuwe opdrachten leegstandsbeheer vanaf 1 september 2026 bij de nieuwe opdrachtnemer worden uitgezet? En dat bestaande leegstandsbeheer opdrachten van de latende partij vanaf 1 september volledig in beheer zijn van de nieuwe opdrachtnemer?

Antwoord:

Ja; Opdrachtnemer zal in overleg met Opdrachtgever en - indien nodig - met de huidige Opdrachtnemer de huidige bewoners van de in beheer gegeven woningen "overnemen" en alle andere gebruikers van in beheer gegeven objecten. Met betrekking tot de tijdelijk verhuurde objecten, geldt in ieder geval dat de betreffende huurovereenkomsten gerespecteerd dienen te worden. Nieuwe beheeropdrachten vallen onder deze aanbesteding, onder voorbehoud van uitzonderingsgevallen (bijvoorbeeld tijdelijk gebruik doelgroepen van beleid)

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

83

Onderwerp:

Programma van eisen, Eis 3.3 KTO

Vraag:

Is bij uw huidige opdrachtnemer een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd en indien ja, kunt u op hoofdlijnen aangeven wat de uitkomsten en verbeterpunten waren?

Antwoord:

De huidige Opdrachtnemer heeft recent geen klanttevredenheidsonderzoek laten uitvoeren.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

84

Onderwerp:

Beschrijvend document, 3.1 Achtergrond blz. 6

Vraag:

Wat zijn op dit moment de belangrijkste aandachtspunten/verbeterpunten voor aanbestedende dienst op het gebied van leegstandsbeheer?

Antwoord:

Actieve rol nemen en adviseren bij vastgoed gerelateerde problemen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Ref.nr.
85

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Onderwerp:

Bijlage 7 pandoverzicht

Vraag:

Kunt u in bijlage 7 aangeven hoeveel betalende gebruikers/pandbewoners er per adres zijn?

Antwoord:

Zie bijlage 7.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
86

Onderwerp:

Bijlage 7 pandoverzicht en beschrijvend document, 3.6 omzetwaarde

Vraag:

Kijkend naar de uitgevraagde dienstverlening, hoe is aanbestedende dienst gekomen tot een omzetwaarde van €500.000,-?

Voor het doen van een correcte inschrijving wil inschrijver graag weten hoe de omzetwaarde van €500.000 zich verhoudt tot de gevraagde dienstverlening: verhuur woningen, tijdelijk beheer/anti-kraak bedrijfsonroerend goed, tijdelijk beheer/anti-kraak woningen en technisch onderhoud? Kunt u dat nader toelichten?

Antwoord:

De maximale omzetwaarde is globaal gebaseerd op historische gegevens met een marge. Het betreft hier een raamovereenkomst met een wisselend objectenbestand dat zowel kan uitbreiden als inkrimpen. Meer betrouwbare data kunnen pas tijdens de uitvoering van de nog te gunnen opdracht worden opgebouwd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

87

Onderwerp:

Bijlage 7 pandoverzicht en beschrijvend document, 3,6 omzetwaarde

Vraag:

Welke ontwikkelingen verwacht aanbestedende dienst de komende twee jaar op gebied van leegstandsbeheer?

Antwoord:

Op dit moment kan er geen prognose worden gegeven van de ontwikkelingen van de vastgoedportefeuille in de komende twee jaar.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

88

Onderwerp:

Beschrijvend document, 3,6 omzetwaarde

Vraag:

Betreft het hier de totale omzetwaarde voor 2 jaar plus de mogelijke 2 optiejaren? Indien nee, wat is juist?

Antwoord:

zie antwoord vraag 35.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 apr 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer