

Algemene informatie

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

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
89 Maximaal aantal pagina's GC1, GC2 en GC3

Vraag:

Bij vraag 7 wordt in de NVI 1 antwoord gegeven op het maximaal aantal pagina's voor de drie onderdelen.
Kunt u bevestigen dat dit aantal pagina's exclusief de voorgestelde bijlagen is en een eventueel voorblad?

Antwoord:

GC1: 5 A4 Lettertype Arial pt .10. (+ 1 bijlage)
GC2: 2 A4 Lettertype Arial pt .10.
GC3: 2 A4 Lettertype Arial pt .10.
Exclusief voorblad en exclusief ondersteunend beeldmateriaal/tabellen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr. **Onderwerp:**
90 Beschrijvend document: Omvang opdracht

Vraag:

In paragraaf 4.3.1 van het Beschrijvend Document wordt gesteld dat alle communicatie in relatie tot deze aanbesteding in het Nederlands dient te geschieden. Onze verzekeringspolissen en bijbehorende certificaten worden echter door een internationale verzekeraar standaard in de Engelse taal opgesteld. In het kader van de Gids Proportionaliteit (beperken van administratieve lasten) vragen wij de aanbestedende dienst of zij akkoord gaat met het aanleveren van een Engelstalig verzekeringscertificaat bij de verificatiefase, mits dit document de gevraagde dekkinglimieten in Euro's duidelijk weergeeft. Kunt u dit bevestigen?

Antwoord:

Akkoord.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
91

Onderwerp:

#23, 24, 35, 36, 86

Vraag:

Kunt u toelichten hoe de maximale opdrachtwaarde van €500.000 is opgebouwd?
Betreft dit uitsluitend de totale beheervergoeding van Opdrachtnemer of betreft dit de totale
geldstroom inclusief huur- en bruikleenvergoedingen?
Graag uw toelichting?

Antwoord:

De maximale opdrachtwaarde betreft de totale geldstroom inclusief huur- en
bruikleenvergoedingen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
92

Onderwerp:

#22, 73 en bijlage 7 en bijlage 5.

Vraag:

Het is inschrijver niet duidelijk hoe de procentuele beheervergoeding uit bijlage 5 is samengesteld.
Is het genoemde bedrag van € 12.916,15 in bijlage 7 (geactualiseerde versie) de optelsom van huur
en bruikleen waarover het percentage in bijlage 5, moet worden afgedragen?

Antwoord:

De procentuele beheervergoeding wordt berekend over de daadwerkelijk door de Opdrachtnemer bij de huurder/gebruikers geïnde vergoedingen die vervolgens aan de Opdrachtgever worden betaald met uitzondering van BTW.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

93

Onderwerp:

#12, 73 en bijlage 7 en prijzenblad bijlage 5

Vraag:

Het in inschrijver niet duidelijk hoe de vergoeding bij methode B (€270 per object per maand) uit bijlage 7 zich verhoudt tot de op te geven beheervergoeding (percentage) in bijlage 5? Kunt u bevestigen dat de €270 een separate en apart te factureren vergoeding is voor opdrachtnemer en dat deze volledig aanvullend is op de procentuele beheervergoeding uit bijlage 5?

Indien deze aanname onjuist is, kunt u dan in detail toelichten hoe deze vergoeding uitgekeerd wordt?

Antwoord:

De € 270,00 verwijst naar de beheervergoeding die de Opdrachtgever betaalt aan huidige Opdrachtnemer.

Dit bedrag is geen separate en apart te factureren vergoeding voor Opdrachtnemer en is geen aanvulling op de procentuele beheervergoeding. De huidige Opdrachtnemer heeft dit bedrag bepaald als beheervergoeding als onderdeel van hun businesscase. Deze aanbesteding is onder meer bedoeld om te komen tot een actuele, scherpe prijsstelling.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
94

Onderwerp:
NVI vraag 58

Vraag:

Inschrijver denk dat u bij het antwoord op vraag 58 'punten' verwart met 'percentage'.

Is het correct wanneer inschrijver een 'goed' scoort op het plan van aanpak zij 80% van het maximaal aantal te behalen punten krijgt?

Dus 80% van 20 punten is 16 punten.

Antwoord:

Dat klopt. Bij Plan van Aanpak is maximaal 35 punten te verkrijgen. Bij een 'goed' wordt (maximaal) 80% van 35 = 28 punten verkregen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
95

Onderwerp:
NVI vragen 3, 15, 73 en prijzenblad bijlage 5 en bijlage 7

Vraag:

Kunt u een fictief rekenvoorbeeld geven van de wijze waarop de beheervergoeding van opdrachtnemer wordt bepaald, waarin in ieder geval is opgenomen:

1. de totale maandelijkse inkomsten uit huur- en bruikleenovereenkomsten,
2. de toepassing van het opgegeven beheervergoeding (percentage) in bijlage 5, en
3. de eventuele toepassing van methode B uit bijlage 7 en
4. de uiteindelijke maandelijkse vergoeding voor Opdrachtnemer.

Dit voorbeeld heeft namelijk grote toegevoegde waarde voor alle gegadigden om een passend percentage te kunnen geven dat recht doet aan de gevraagde huur- én bruikleenvergoedingen.

Antwoord:

De totale maandelijkse geïnde inkomsten uit huur- en bruikleenovereenkomsten die door opdrachtnemer aan opdrachtgever worden betaald = X. Opdrachtnemer heeft ingeschreven met percentage van Y%. Y% van X is de uiteindelijke maandelijkse beheervergoeding die

opdrachtnemer ontvangt.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
96

Onderwerp:

Bijlage 5 Prijzenblad, Bijlage 7 Pandoverzicht en NVI vragen 12, 13, 15, 22, 56

Vraag:

Op dit moment is niet geheel duidelijk hoe het percentage voor beheervergoeding in bijlage 5 prijzenblad is samengesteld in relatie tot de bedragen in bijlage 7 overzicht panden. Bij vergelijkbare opdrachtgevers wordt voor afdracht gewerkt met bruikleen en huur, dus twee categorieën. Inschrijver wil haar offerte zorgvuldig samenstellen en vraagt u onderstaande te verduidelijken:

Kunt u toelichten over welke bedragen de beheervergoeding (het gevraagde percentage) in bijlage 5 exact wordt berekend? Bijvoorbeeld:

- Vallen onder het percentage beheervergoeding in bijlage 5 prijzenblad uitsluitend de door Opdrachtnemer bij bewoners/gebruikers geïnde huur- en bruikleenvergoedingen uit bijlage 7?

- Of vallen hieronder óók vergoedingen die Opdrachtgever rechtstreeks aan Opdrachtnemer betaalt, zoals de €270 bij methode B uit bijlage 7?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 92.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
97

Onderwerp:
NVI vragen 12 en 13

Vraag:

Zoals door meerdere inschrijvers is aangegeven, wordt er normaliter onderscheid gemaakt tussen bruikleen en huur. In bijlage 5 vraagt u slechts één percentage uit. Inschrijver wil u nogmaals verzoeken om het prijzenblad hierop aan te passen en een percentage uit te vragen voor bruikleen en voor huur. Hierbij kunt u dan alsnog de limiet hanteren van 12,5% maar is de verdeling over de verschillende typen dienstverlening transparanter en daarmee voor u als opdrachtgever ook duidelijker.

Antwoord:

Nee er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bruikleen en huur; er geldt één percentage.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
98

Onderwerp:
NVI vraag 7 en 60

Vraag:

Kunt u bevestigen dat het aantal opgegeven a4 voor de GC's exclusief de eerder voorgestelde bijlagen zijn?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 89.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

| | |
|-----------------------|--|
| | Percelen: P1 Leegstandsbeheer |
| Ref.nr. 99 | Onderwerp: Vernieuwd overzicht panden, bijlage 7 |
| | Vraag: Waarover concreet wordt de vergoeding (op basis van het ingeschreven percentage) over berekend? Kunt u dit aan de hand van het 'Vernieuwd overzicht panden, bijlage 7' uitleggen. |
| | Antwoord: Zie antwoord vraag 92. |
| | Fase: Inschrijffase |
| | Inschrijfronde: Inschrijfronde 1 |
| | Vragenronde: Vragenronde 2 |
| | Beantwoord op: 7 mei 2026 |
| | Percelen: P1 Leegstandsbeheer |
| Ref.nr. 100 | Onderwerp: Vernieuwd overzicht panden, bijlage 7 |
| | Vraag: De toelichting op adres Sint Teunislaan leidt tot verwarring: is de beheervergoeding niet van toepassing op de gebruiker die geen vergoeding betaald? |
| | Antwoord: De gemeente heeft momenteel twee dienstverleners Leegstandbeheer. Zij hanteren ieder een eigen businesscase / beheervergoeding. Bijlage 7 geeft inzicht in de huidige kosten en opbrengsten van Opdrachtgever. |
| | Fase: Inschrijffase |
| | Inschrijfronde: Inschrijfronde 1 |
| | Vragenronde: Vragenronde 2 |
| | Beantwoord op: 7 mei 2026 |

| | |
|------------------------------|--|
| | Percelen: P1 Leegstandsbeheer |
| Ref.nr. 101 | Onderwerp: Vernieuwd overzicht panden, bijlage 7 |
| | Vraag: Bij bruikleenovereenkomsten geldt kennelijk volgens dit overzicht een staffelkorting van 20%. Over welk bedrag gaat dit? |
| | Antwoord: Zie bijlage 7, de objecten die zijn gelabeld met 'methode B' in de kolom 'regime'. |
| | Fase: Inschrijffase |
| | Inschrijfronde: Inschrijfronde 1 |
| | Vragenronde: Vragenronde 2 |
| | Beantwoord op: 7 mei 2026 |
| | Percelen: P1 Leegstandsbeheer |
| Ref.nr. 102 | Onderwerp: Vernieuwd overzicht panden, bijlage 7 |
| | Vraag: In de huidige uitvraag dient een percentage beheervergoeding ingevuld te worden. Bij tijdelijk verhuur lijken de huurprijzen van de huidige panden van voldoende hoogte te zijn om hier in onze business case mee uit te komen. Onbekend zijn de huurprijzen van toekomstige objecten. Bent u bereid toe te voegen dat de minimale beheervergoeding € 50,- per maand per object is? |
| | Antwoord: Nee, er wordt op voorhand geen minimale beheervergoeding vastgesteld. |
| | Fase: Inschrijffase |
| | Inschrijfronde: Inschrijfronde 1 |
| | Vragenronde: Vragenronde 2 |
| | Beantwoord op: 7 mei 2026 |

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
103**Onderwerp:**

Vernieuwd overzicht panden, bijlage 7

Vraag:

Waarom hebben de eerste 5 panden géén suppletievergoeding? Welke beheervergoeding geldt hiervoor?

Antwoord:

De huidig Opdrachtnemer heeft bepaald dat bij verhuur van zakelijk vastgoed een suppletie van 10% van toepassing is. Dit is een onderdeel van de businesscase van de huidig Opdrachtnemer. In deze aanbesteding is geen sprake van aparte beheervergoedingen of suppletievergoeding. Voor meer informatie zie vraag 92.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
104**Onderwerp:**

Vernieuwd overzicht panden, bijlage 7

Vraag:

Wat is de suppletievergoeding bij tijdelijke verhuur? Is dit de vergoeding die de huidige Opdrachtnemer ontvangt?

Antwoord:

Correct, dit is een onderdeel van de beheervergoeding die huidig Opdrachtnemer in rekening brengt.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
105

Onderwerp:

Bruikleenovereenkomst

Vraag:

Kunt u bevestigen dat een juridisch geschil over huurrecht bij bruikleen door Opdrachtgever volledig wordt opgepakt en afgewikkeld? Dit gelet op het feit dat de bruikleenvergoeding door Opdrachtgever, via opdrachtnemer, wordt ontvangen.

Antwoord:

Ja, dit kunnen we bevestigen, waarbij wordt uitgegaan van maximale ondersteuning van Opdrachtnemer en pro-actieve samenwerking met Opdrachtnemer.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
106

Onderwerp:

Bruikleenvergoeding

Vraag:

Hoe stelt u zich de juridische constructie en het risico voor bij een volledige bruikleenvergoeding die u, via Opdrachtnemer, incasseert? De vergoeding dient namelijk ter dekking van alle werkzaamheden. Kunt u bij een eventueel juridisch geschil over huurrecht aantonen welke werkzaamheden en dekking door u als onderbouwing gegeven kan worden? De werkzaamheden van opdrachtnemer zijn immers verklaarbaar voor het bedrag (het percentage) waarop deze heeft ingeschreven.

Antwoord:

Met een zuivere bruikleenovereenkomst wordt bedoeld dat de bruikleenovereenkomst juridisch waterdicht is. Een gebruiker kan geen rechtmatige aanspraak maken op huurbescherming. De tegenprestatie die gebruiker verricht staat in verhouding tot de beperkte rechten die een gebruiker heeft ten opzichte van een huurder. De beheervergoeding van de Opdrachtnemer wordt bepaald door het percentage waarmee ingeschreven wordt.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
107

Onderwerp:

Prijzenblad

Vraag:

U geeft aan de volledige huuropbrengst alsmede bruikleenvergoeding te willen incasseren bij Opdrachtnemer. Opdrachtnemer krijgt vervolgens een (voor beide gelijk) percentage vergoeding. Wij dringen nogmaals aan op het splitsen van een percentage vergoeding voor tijdelijk verhuur en een percentage vergoeding voor bruikleen. Door meerdere partijen zijn in de 1e vragenronde hiervoor valide argumenten gegeven met name waar het gaat om de risico's op huurrechten bij bruikleen. We adviseren u dit alsnog in deze uitvraag te wijzigen.

Antwoord:

Nee, Opdrachtgever houdt vast aan één percentage, ook omwille van een transparant en objectief vergelijk.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
108

Onderwerp:

Bruikleenovereenkomst

Vraag:

Kunt u een voorbeeld verstrekken van een afgesloten bruikleenovereenkomst in bovenstaande constructie?

Antwoord:

Toegevoegd aan deze Nota van Inlichtingen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
109**Onderwerp:**

Bruikleenovereenkomst

Vraag:

Kunt u nader uitleggen wat u bedoelt met een 'zuivere bruikleenovereenkomst'? Betekent dit dat de bruiklener om niet in het pand verblijft? Hoe ziet u dan de berekeningswijze van het percentage vergoeding voor opdrachtnemer?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 106.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
110**Onderwerp:**

Bruikleenvergoeding

Vraag:

U schrijft dat de € 270,- bruikleenvergoeding door U betaald wordt aan de huidige Opdrachtnemer en dat de gebruiker zelf enkel GWE en heffingen/belastingen betaald. Bent u voornemens:

- a. de bruikleenvergoeding conform de richtlijnen van het KLB op te leggen aan de bruiklener en daarmee het bedrag aan te passen? Ook aan de huidige bruikleners die nu na alle waarschijnlijkheid om niet contracten hebben?
- b. Deze bruikleenvergoeding bij de bruiklener te incasseren en de nieuwe opdrachtnemer een vergoeding te geven conform het ingeschreven percentage van minimaal 12,5% (oftewel bij dit percentage een vergoeding van € 33,75 in plaats van voorheen kennelijk € 270,-).

Antwoord:

De huidige Opdrachtnemer heeft de beheervergoeding van € 270,- bepaald als onderdeel van hun businesscase. Deze aanbesteding is onder meer bedoeld om te komen tot een actuele, scherpe prijsstelling.

Antwoord op a.) Opdrachtgever heeft geen voornemen om de prijsstelling van inschrijvers te beïnvloeden. Inschrijver is vrij om een percentage op te geven dat de kosten dekt voor de bedrijfsvoering van inschrijver.

Antwoord b.) Nee dat is geen optie.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

111

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Kunt u toelichten waarom u gekozen hebt voor een openbare aanbesteding mede gelet op het feit dat de opdrachtwaarde én de omvang van de opdracht beperkt is?

Antwoord:

De gemeente is wettelijk verplicht de opdracht openbaar aan te besteden vanwege de waarde van de huidige dienstverleningsovereenkomst.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.

112

Onderwerp:

Beschrijvend document

Vraag:

Kan de gemeente aangeven wat zij bedoelt met het borgen van de veiligheid in de directe omgeving?

Is er een aanleiding, bijvoorbeeld in de afgelopen periode, de reden om dit specifiek te benoemen?

Antwoord:

Met het 'borgen van de veiligheid in de directe omgeving' wordt bedoeld het treffen van maatregelen om fysiek letsel, overlast, vandalisme en andere misstanden te voorkomen. Hierbij kunt u denken aan het plaatsen van hekken, verlichting met bewegingssensoren, waarschuwborden, linten, extra (hang)sloten, het informeren van bevoegde instanties, et cetera. Adviseren en actief signaleren en handelen indien er druk staat op de veiligheid rondom een object. Nee er is geen specifieke aanleiding.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
113

Onderwerp:

Prijzenblad

Vraag:

Zoals al eerder door verschillende partijen met meerdere en valide argumenten benoemt, willen wij ook graag de gemeente verzoeken om haar visie op het prijzenblad te wijzigen.

Door de inkomsten van de bruikleencontracten te ontvangen vanuit de opdrachtnemer minus beheervergoeding is er sprake van een huursituatie.

Op welke wijze denkt de gemeente dan voldoende diensten & werkzaamheden uit te gaan voeren voor iedere bruikleener met minimaal dezelfde waarde als deze inkomsten?

Mocht de gemeente alsnog het huidige prijzenblad willen handhaven, is de gemeente bereid om alle juridische risico's & consequenties te aanvaarden bij een escalatie?

Antwoord:

Huidige prijzenblad blijft gehandhaafd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
114

Onderwerp:

Maatschappelijk Rendement

Vraag:

Kan de gemeente aangeven op welke wijze de huidige leegstandsbeheerder maatschappelijk rendement heeft gecreëerd?

Maatschappelijk rendement is een ruim begrip, kan gemeente dit verduidelijken?

Antwoord:

Dit onderdeel is nieuw en recent toegevoegd aan het takenpakket van de Opdrachtnemer. In het verleden zijn door Opdrachtgever voorkeurskandidaten aangedragen, zogenaamde doelgroepen van beleid. Hierbij kan worden gedacht aan De Seniorenbus, St. Fietsmaatjes en Sparkling Plastic. Het maatschappelijk rendement wordt verder beschreven in het Beschrijvend document pagina 18.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
115

Onderwerp:

Beschrijvend document

Vraag:

Is het mogelijk dat een leegstaand object van de gemeente niet in tijdelijk beheer wordt gegeven bij de Opdrachtnemer?

Zo ja, kan gemeente dan aangeven hoe zij hier mee om gaat?

Antwoord:

Het is mogelijk dat Opdrachtgever besluit om een specifiek object aan een andere beheerder uit te geven. Een goed voorbeeld hiervan is het Woonhotel aan de Boschdijkstraat 39a. Voor woningzoekenden in een sociale noodsituatie is een sociaalmaatschappelijke beheerder geselecteerd die gespecialiseerd is in begeleiding van economische spoedzoekers.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
116**Onderwerp:**

Vernieuwde Bijlage 7

Vraag:

Gemeente geeft aan dat de huidige bruikleenovereenkomsten beëindigd worden en dat winnende inschrijver nieuwe bruikleenovereenkomsten kan overeenkomen met de huidige of eventueel nieuwe bruikleners.

Is gemeente bereid om daarmee alle regimes en prijzen zoveel als mogelijk terug te brengen tot een uniform model?

Antwoord:

Nee, ieder object in de vastgoedportefeuille is verschillend en daarom wordt van Opdrachtnemer verwacht dat er qua regime maatwerk wordt geleverd, afhankelijk van de behoefte van Opdrachtgever. Gemeente geeft voorkeur aan tijdelijke verhuur, als dit niet mogelijk of gewenst is dan is de tweede keuze bruikleen onder methode B. Wanneer een pand enorm veel energie vraagt om het te verwarmen, dan zal een pand volgens methode A worden uitgegeven aan bruikleners.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
117**Onderwerp:**

Vernieuwde Bijlage 7

Vraag:

Kan gemeente bij bruikleen aangeven of de bruikleners een tijdelijke bewoner dan wel ondernemer

is?

Antwoord:

Zie aangepaste Bijlage 7.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
118

Onderwerp:

Vernieuwde Bijlage 7

Vraag:

Er geldt een suppletie (beheervergoeding). Kunt u concreet aangeven op welke wijze dit financieel wordt toegepast? Wordt de suppletie gehandhaafd in de huidige uitvraag?

Kunt u verduidelijken op welke wijze veld F18 (de totale suppletie) zich verhoudt tot veld E33 (totale omzet)?

Antwoord:

De huidig Opdrachtnemer heeft bepaald dat bij verhuur van zakelijk vastgoed een suppletie van 10% van toepassing is. Dit is een onderdeel van de businesscase van de huidig Opdrachtnemer. In deze aanbesteding is geen sprake van aparte beheervergoedingen of suppletievergoeding. Voor meer informatie zie vraag 92.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer

Ref.nr.
119

Onderwerp:

"In paragraaf 4.3 van het programma van eisen verwijst u voor de bruikleen (woonruimte) naar de

richtlijnen van het KLB.

Vraag:

We kunnen niet helemaal uitsluiten dat de bruikleenovereenkomst waarbij de gebruiker een forfaitaire vergoeding betaalt (die niet alleen de gebruikerslasten, zoals nutsvoorzieningen, dekt) als een huurovereenkomst kan worden aangemerkt, ook als de vergoeding blijft onder de maximumbedragen van het keurmerk Leegstandbeheer. De rechtspraak is daarover op dit moment nog niet helemaal eenduidig: in een aantal gevallen heeft de rechter geoordeeld dat de vergoeding géén huurovereenkomst oplevert (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RBMNE:2023:4496) en in een aantal gevallen wél (bijvoorbeeld ECLI:NL:RBOBR:2022:5177).

Als een gebruiker zich in voorkomend geval zou beroepen op de wettelijke regels over het huurrecht, zou het mogelijk zijn dat de onroerende zaak niet op het met opdrachtgever overeengekomen tijdstip zal kunnen worden opgeleverd. Bent u het er dan mee eens dat de (financiële) nadelen die zouden zijn verbonden aan een verlate oplevering, alsmede de juridische kosten gericht op de ontruiming, voor rekening en risico van de opdrachtgever mogen worden gebracht? 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 bruiklenner zich niet kunnen beroepen op de wettelijke regels m.b.t. het huurrecht.

Wanneer Opdrachtgever aangeeft een pand tijdelijk te verhuren dan dient Opdrachtnemer binnen de wettelijke kaders van Burgelijk Wetboek 7 een tijdelijke huurovereenkomst af te sluiten, zodat er geen risico op huurbescherming ontstaat.

Wanneer een huurder / gebruiker succesvol een beroep doet op huurbescherming, doordat Opdrachtgever risico's heeft genomen dan zijn de financiële nadelen voor rekening en risico van Opdrachtgever.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 2

Beantwoord op:

7 mei 2026

Percelen:

P1 Leegstandsbeheer