

Marktconsultatie

Ten behoeve van
Leegstandsbeheer stadhuiscomplex Amersfoort



Datum: 28 september 2026
TenderNed kenmerk: TN614225

INHOUDSOPGAVE

1	Aanleiding en doel marktconsultatie.....	3
1.1	Globale beschrijving van het project.....	3
1.2	Doel van de marktconsultatie.....	3
1.3	Vragenlijst en interviews.....	3
1.4	Beoogde schriftelijke informatie.....	4
1.5	Planning.....	4
1.6	Voorwaarden.....	4
2	Uitgangspunten project.....	5
3	Vragen marktconsultatie.....	8

1 AANLEIDING EN DOEL MARKTCONSULTATIE

1.1 Globale beschrijving van het project

In het kort: de gemeente Amersfoort zoekt een leegstandsbeheerder voor de begane grond en de eerste verdieping van het stadhuiscomplex aan het Stadhuisplein, in totaal maximaal circa 10.000 m² BVO, ongeveer 9.000 m² VVO. De beoogde start is 1 april 2027 en de opdracht loopt drie jaar vanaf de startdatum, met verlengingsopties. Naast toezicht door tijdelijke gebruikers vraagt de gemeente een bredere invulling met tijdelijke functies. Het beschikbare oppervlak staat nog niet vast: het kan gedurende de looptijd afnemen als de gemeente ruimte zelf in gebruik geeft. De gemeente verwacht hierover voor 1 januari 2028 meer duidelijkheid.

Het stadhuiscomplex van de gemeente Amersfoort komt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2027 leeg als gevolg van de verhuizing van de ambtelijke organisatie naar het Huis voor de Stad. De gemeente onderzoekt hoe aan de locatie invulling wordt gegeven. Rond de jaarwisseling 2026/2027 wordt daarover een kaderstellende notitie aan de gemeenteraad voorgelegd. In het meest optimistische scenario starten sloop en bouw niet eerder dan 2030. Tot die tijd zoekt de gemeente een tijdelijke vorm van beheer.

Het college heeft gekozen voor de variant leegstandsbeheer-plus. Dit houdt in dat de beheerder de opdracht krijgt om de begane grond en de eerste verdieping breder in gebruik te geven, waarbij functies worden gestimuleerd die het gebied levendig en leefbaar houden en die invulling geven aan een vorm van placemaking in het licht van de toekomstige ontwikkeling. Gedacht wordt aan kantoorruimte in de huidige staat zonder aanpassingen (as-is), werkplaatsen en ateliers voor creatieve en ambachtelijke makers (makersruimtes), cultuur en ondersteunende horeca of leisure. Het gaat daarmee om meer dan enkele bewoners die op het gebouw passen: een combinatie van bewoning ten behoeve van toezicht en tijdelijke functies is uitdrukkelijk mogelijk.

De gemeente bereidt hiervoor een aanbesteding voor. Met deze marktconsultatie wil de gemeente toetsen of de opdracht aansluit bij de markt, en wil zij een aantal onzekerheden expliciet aan de markt voorleggen voordat de aanbestedingsdocumenten worden vastgesteld.

1.2 Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is op hoofdlijnen een zo duidelijk mogelijk beeld te krijgen van:

- Het aantal marktpartijen dat deze opdracht kan uitvoeren
- Onder welke voorwaarden en bij welke minimale omvang van het te exploiteren oppervlak zij de opdracht kunnen uitvoeren
- Hoe de markt aankijkt tegen de onzekerheid over het beschikbare oppervlak, in het bijzonder het scenario waarin de gemeente een substantieel deel van het complex zelf in gebruik geeft aan een derde
- Welke herzieningsclausule en welke verrekenmethodiek de markt werkbaar en marktconform acht wanneer dat scenario zich voordoet
- Welke informatie over de technische staat van de installaties nodig is om een reële aanbieding te kunnen doen

Op basis van het verkregen beeld kan de gemeente Amersfoort voor de organisatie en uitvoering van het leegstandsbeheer keuzes maken, en de aanbesteding zo goed mogelijk vormgeven, rekening houdend met de diverse belangen.

1.3 Vragenlijst en interviews

De marktconsultatie bestaat uit een vragenlijst. U wordt gevraagd de vragenlijst in te vullen. In hoofdstuk 2 stelt de gemeente de uitgangspunten ter beschikking ter ondersteuning voor het beantwoorden van de vragen. De vragenlijst is opgenomen in hoofdstuk 3.

De vragenlijst bestaat uit vragen over de interesse en ervaring van uw organisatie, het beschikbare oppervlak en de gevolgen van mutaties daarin, de gewenste herzienings- en verrekenmethodiek, de technische staat van de installaties en de risicoverdeling, de invulling met tijdelijke functies, en de procedure en planning.

De antwoorden worden geanonimiseerd verwerkt in een algemeen verslag, dat de gemeente via TenderNed publiceert.

1.4 Beoogde schriftelijke informatie

We gaan voor de beantwoording van de vragen uit van een maximum van 10 pagina's tekst per deelnemende organisatie; dit is exclusief eventuele figuren, tabellen en bijlagen. Indien u niet op alle vragen kunt antwoorden is dat jammer, maar wat de gemeente betreft geen reden om niet deel te nemen. Geef s.v.p. duidelijk aan op welke vragen u welk antwoord geeft. Gebruik voor de beantwoording het antwoordformulier in bijlage 2: de vragen daarin zijn gelijk aan de vragen in hoofdstuk 3. Bij dit document horen twee bijlagen: bijlage 1 met de plattegronden en bijlage 2 met het antwoordformulier.

U vult uw antwoorden in in het antwoordformulier in bijlage 2 en dient dat formulier in via de berichtenmodule van TenderNed. Ook voor vragen over het proces van de marktconsultatie kunt u via de berichtenmodule van TenderNed contact met ons opnemen. Inhoudelijke vragen over dit document kunt u stellen tot de in paragraaf 1.5 genoemde datum; de antwoorden worden geanonimiseerd in een nota van inlichtingen aan alle partijen bekendgemaakt.

1.5 Planning

- Publicatie marktconsultatie: maandag 28 september 2026
- Stellen van vragen: uiterlijk 12:00 uur op maandag 5 oktober 2026
- Publicatie nota van inlichtingen: uiterlijk woensdag 7 oktober 2026
- Indienen antwoorden op de vragenlijst: uiterlijk 12:00 uur op maandag 19 oktober 2026
- Plaatsen algemeen verslag: uiterlijk woensdag 21 oktober 2026

1.6 Voorwaarden

- Het staat partijen vrij om wel of niet deel te nemen aan deze marktconsultatie, c.q. deelname aan de marktconsultatie is geen voorwaarde om te kunnen deelnemen aan een eventuele aanbesteding en wel of niet deelnemen aan deze marktconsultatie heeft geen invloed op de positie van partijen in de aanbesteding.
- Partijen dienen bij de verstrekte informatie duidelijk aan te geven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze informatie zal niet openbaar gemaakt worden, tenzij de gemeente een bevel of verzoek ontvangt tot afgifte van vertrouwelijke informatie en daartoe wettelijk verplicht is. Verder zal deze bedrijfsvertrouwelijke informatie binnen de gemeente als strikt vertrouwelijk worden behandeld, gelijkwaardig aan de wijze waarop de eigen vertrouwelijke informatie wordt behandeld, en alleen worden gebruikt in het kader van deze marktconsultatie. Wel zal de gemeente Amersfoort de inzichten die zij in het kader van de marktconsultatie opdoet met dit marktconsultatiedocument aan de hand van een anoniem verslag publiceren op het aanbestedingsplatform, om zodoende het Level Playing Field tussen partijen te waarborgen.
- Correspondentie en documenten worden na afloop van de consultatie niet geretourneerd.
- De voertaal van de marktconsultatie is in het Nederlands. De stukken vanuit de gemeente zijn alleen in het Nederlands beschikbaar.
- Deelname aan onderhavige marktconsultatie geschiedt voor eigen rekening. Gemeente Amersfoort vergoedt geen enkele kosten die gemaakt worden in verband met deelname aan de marktconsultatie.
- Dit document is enkel bestemd voor marktconsultatiedoeleinden. Het wordt ter beschikking gesteld onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat u het uitsluitend gebruikt om suggesties en ideeën aan te reiken over een potentiële samenwerking met de gemeente Amersfoort.
- Een deelname aan deze marktconsultatie kan niet leiden tot verplichtingen van de partijen om overeenkomsten met de gemeente Amersfoort, en vice versa, aan te gaan.
- Verkregen inzichten uit de marktconsultatie worden (waar relevant) gebruikt in de voorbereiding van een eventuele aanbesteding. De gemeente Amersfoort behoudt zich evenwel het recht voor om deze inzichten niet of niet volledig te gebruiken.
- De gemeente Amersfoort behoudt zich het recht voor om (a) de planning zoals in dit document geschetst aan te passen, (b) de eventuele aanbesteding en/of andere aanbestedingen op andere wijze dan in dit document beschreven uit te voeren en/of (c) het traject van marktconsultatie en/of de aanbestedingsprocedure tijdelijk of definitief te staken.

- De in het document opgenomen informatie wordt geacht nauwkeurig te zijn bij publicatie. Alle informatie is echter onderhevig aan bewerkingen, wijzigingen en verbeteringen. De gemeente Amersfoort aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de in dit document opgenomen informatie.
- Voor de ideeën, suggesties en voorstellen die in antwoord op deze marktconsultatie worden ingediend kan u zich niet beroepen op auteursrechtelijke bescherming. Het staat de gemeente Amersfoort vrij deze elementen op te nemen in de later toe te kennen opdracht, zonder dat hiervoor enige vorm van vergoeding verschuldigd is.
- Deelname aan deze marktconsultatie kan niet worden beschouwd als een uitnodiging om in te schrijven op een eventuele aanbesteding waarvoor deze marktconsultatie als voorbereiding kan dienen. Ook kan geen enkel recht op selectie of gunning in het kader van de mogelijk te houden aanbesteding worden ontleend wegens deelname aan deze marktconsultatie.
- De gemeente Amersfoort neemt bij het uitvoeren van deze marktconsultatie de in dit kader relevante grondbeginselen van het aanbestedingsrecht, te weten objectiviteit en transparantie, in acht. Dit betekent onder meer dat:
 - participatie aan deze marktconsultatie en de kwaliteit van de antwoorden op geen enkele wijze van invloed is op de positie van de participerende partijen bij het uitvoeren van de aanbesteding.
 - de informatie die de gemeente Amersfoort tijdens de marktconsultatie heeft gedeeld, onderdeel zal zijn van de documenten die onderdeel zijn van een eventuele aanbesteding.
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document. Aan de marktconsultatie en deze notitie kunnen geen rechten worden ontleend.

2 UITGANGSPUNTEN PROJECT

Onderstaand zijn de uitgangspunten opgenomen zoals de gemeente die op dit moment hanteert. Het zijn voornemens en geen vastgestelde eisen: juist op deze punten nodigt de gemeente u uit om mee te denken.

Het object

- Stadhuisplein 1 en 3 en Molenstraat 2
- Het beheerde deel betreft de begane grond en de eerste verdieping, in totaal maximaal circa 10.000 m² BVO, ongeveer 9.000 m² VVO. Het beheerde deel is gemarkeerd op de plattegronden in bijlage 1, bestaande uit zes op elkaar aansluitende tekeningen; de hoger gelegen lagen blijven bij de gemeente
- Het complex is altijd door één organisatie gebruikt en is daar zowel fysiek als qua installaties op ingericht. Voor een gescheiden toegang tot het beheerde deel is mogelijk een voorziening nodig; in vraag 16 vraagt de gemeente u hierover mee te denken

Buiten de opdracht

- Stadhuisplein 5 (historisch stadhuis) is een bijzonder monument en kent een separaat traject; Westsingel 41 heeft een andere tijdelijke bestemming. Beide maken geen deel uit van deze opdracht

Aard van de dienstverlening

- Leegstandsbeheer-plus: toezicht en bewaking door tijdelijke gebruikers, aangevuld met een bredere invulling die bijdraagt aan levendigheid en leefbaarheid. Daarmee bedoelt de gemeente functies die het gebied rond het Stadhuisplein levendig houden en aansluiten bij de toekomstige ontwikkeling van de locatie (placemaking); in vraag 17 vraagt de gemeente u naar de haalbaarheid hiervan. Tijdelijke functies zijn mogelijk voor zover zij passen binnen het geldende omgevingsplan
- Gebruik vindt plaats op basis van bruikleen dan wel tijdelijke verhuur binnen de geldende kaders, waaronder de Leegstandwet en de Wet goed verhuurderschap. Bewoning vindt plaats op basis van bruikleen als bedoeld in artikel 7A:1777 BW, zodat gebruikers geen huurbescherming genieten
- Uitgangspunt is zo min mogelijk kosten te maken en gebruik te maken van de situatie zoals die nu is
- Beoogde start van de dienstverlening is 1 april 2027. De exacte startdatum hangt samen met de verhuizing naar het Huis voor de Stad en kan verschuiven. De opdracht loopt drie jaar vanaf de startdatum, met verlengingsopties, afgestemd op de verwachte start van sloop en herontwikkeling

Vorm van de opdracht en geldstroom

- De gemeente gaat er vooralsnog van uit dat de opdracht als dienstenopdracht in de markt wordt gezet en niet als concessie. Het exploitatierisico, het risico dat de gebruiksvergoedingen de kosten van de

exploitatie niet dekken, ligt daarmee bij de gemeente en niet bij de beheerder. De beheerder is verantwoordelijk en aanspreekbaar voor de kwaliteit van zijn dienstverlening, het toezicht op het gebouw en de naleving van de geldende regelgeving. In vraag 22 vraagt de gemeente welke vergoeding en welke prikkel voor een goede bezetting daarbij passen

- De beheerder int de gebruiksvergoedingen. De wijze waarop tussen gemeente en beheerder wordt afgerekend, waaronder een eventuele afdracht of vergoeding, wordt mede op basis van deze consultatie bepaald
- De financiële opbrengst is voor de gemeente niet leidend. Goede huisvesting, een fatsoenlijk handelende beheerder en de benodigde flexibiliteit wegen zwaarder

Technische staat en risicoverdeling

- De gebouwen zijn de laatste jaren minimaal onderhouden. Er zijn geen grote investeringen meer gedaan en de installaties zijn op punten verouderd
- De gemeente is voornemens het storingsherstel aan de technische installaties bij haar huidige onderhoudspartij te houden, waarbij de werking met tijdelijke middelen wordt gegarandeerd in plaats van dat installaties worden vervangen, met een hersteltermijn in de orde van 48 tot 72 uur
- Groot onderhoud, vervanging en eigenaarsonderhoud blijven bij de gemeente. Dagelijks en klein onderhoud tot een af te spreken drempelbedrag ligt bij de beheerder; in vraag 15 vraagt de gemeente welke afbakening en welk drempelbedrag u werkbaar acht
- Bij de aanbesteding stelt de gemeente de beschikbare elektrotechnische en werktuigbouwkundige rapportages en de storings- en onderhoudshistorie gelijktijdig aan alle inschrijvers ter beschikking
- Bij aanvang wordt een gezamenlijke nulmeting op elementniveau vastgelegd als bijlage bij de overeenkomst

Onzekerheid over het beschikbare oppervlak

De gemeente wil de vrijheid houden om gedurende de looptijd zelf tijdelijk een gebruiker in het complex te huisvesten, zonder tussenkomst van de beheerder. Daarbij is het scenario reëel dat een maatschappelijke organisatie, bijvoorbeeld ten behoeve van opvang, een substantieel deel van het complex of zelfs het geheel in gebruik neemt. In dat geval resteert voor de beheerder weinig tot geen commercieel te exploiteren oppervlak. De gemeente verwacht voor 1 januari 2028 meer zekerheid te hebben over het beschikbare oppervlak.

De gemeente wil dit risico niet onbenoemd bij de markt neerleggen, maar vooraf regelen. Zij onderscheidt daarbij twee momenten:

- Vóór gunning: als blijkt dat leegstandsbeheer niet of niet in deze omvang nodig is, wil de gemeente de opdracht niet gunnen. Hiervoor wordt een expliciet gunningsvoorbehoud in de aanbestedingsstukken opgenomen, waarbij inschrijvers geen aanspraak kunnen maken op vergoeding van gemaakte kosten
- Tijdens de looptijd: als de gemeente ruimte terugneemt, wordt dat afgewikkeld via een vooraf vastgelegde herzieningsclausule met een bijbehorende verrekenmethode

Voorstel herzieningsclausule en verrekening

Onderstaand voorstel legt de gemeente ter toetsing aan u voor; in de vragen 8 tot en met 11 vraagt zij uw reactie. De gemeente wil weten of deze systematiek werkbaar is en wat er volgens u aan ontbreekt.

- Het beheerde areaal kan gedurende de looptijd worden gewijzigd binnen een vooraf vastgelegde bandbreedte, met een gemarkeerde plattegrond als referentie
- Onttrekking wordt schriftelijk aangezegd met een vaste aanzegtermijn, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen gedeeltelijke onttrekking en beëindiging van de gehele opdracht; in vraag 7 vraagt de gemeente welke termijn u redelijk acht
- Afrekening vindt plaats op basis van hetgeen de beheerder daadwerkelijk commercieel kan verhuren, op basis van vooraf ingeschreven eenheidsprijzen per m² per maand dan wel per beheereenheid. De beheerder rapporteert hiertoe periodiek de bezetting per ruimte, met inzagerecht voor de gemeente in de onderliggende gebruikersovereenkomsten
- Aantoonbare en niet vermijdbare kosten die rechtstreeks samenhangen met de onttrekking, waaronder de herhuisvesting van reeds geplaatste gebruikers, worden vergoed tot een vooraf gemaximeerd bedrag
- Er wordt een ondergrens benoemd: het oppervlak waaronder exploitatie niet langer verantwoord is en de overeenkomst met een afbouwregeling eindigt

- De gemeente overweegt daarnaast een vergoeding van reeds gedane opstartinvesteringen, naar rato van de resterende looptijd

Procedure en gunning

- De gemeente is voornemens een openbare procedure te volgen en te gunnen op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding
- Deelname aan deze marktconsultatie is geen voorwaarde voor deelname aan de aanbesteding

3 VRAGEN MARKTCONSULTATIE

Onderstaande vragenlijst is bedoeld om een beeld te krijgen van geïnteresseerde partijen en van de aandachtspunten die u wilt meegeven. De beantwoording mag kort en bondig zijn (maximaal 10 pagina's). Beantwoording van alle vragen is niet verplicht. Wij vragen u uw antwoorden in te vullen in het antwoordformulier in bijlage 2.

Algemeen

Bedrijf:

Contactpersoon:

E-mailadres:

Telefoonnummer:

Interesse en ervaring

1. Welke ervaring heeft uw organisatie met leegstandsbeheer van gemeentelijk vastgoed dat in omvang en complexiteit vergelijkbaar is met het stadhuiscomplex? Kunt u aangeven hoeveel van dergelijke opdrachten u in de afgelopen drie jaar heeft uitgevoerd?
2. Is de opdracht zoals in hoofdstuk 2 beschreven voor u interessant? Zo nee, wat zou nodig zijn om deze wel interessant te maken?
3. Welke omvang aan te exploiteren oppervlak heeft u ten minste nodig om deze opdracht verantwoord uit te voeren?

Beschikbaar oppervlak en het scenario van een grootgebruiker

4. De gemeente wil de vrijheid houden om (delen van) het complex zelf in gebruik te geven aan een derde, waaronder het scenario dat een organisatie voor opvang een groot deel of het geheel in gebruik neemt. Hoe beoordeelt u dit risico en hoe kan de gemeente dit volgens u het best in de aanbesteding regelen, zodat u een reële aanbieding kunt doen?
5. Maakt het voor u verschil of dit scenario zich kort na gunning voordoet of later in de looptijd? Zo ja, waarom?
6. Bij welk percentage of aantal m2 onttrekking is voortzetting van de dienstverlening voor u niet langer verantwoord?
7. Welke aanzegtermijn heeft u nodig bij gedeeltelijke onttrekking en welke bij beëindiging van de gehele opdracht, mede gelet op uw verplichtingen jegens reeds geplaatste gebruikers?

Herzieningsclausule en verrekening

8. Welke verrekensystematiek acht u marktconform en werkbaar: eenheidsprijzen per m2 per maand, een prijs per beheereenheid of per geplaatste gebruiker, vergoeding van aantoonbare kosten, of een andere systematiek?
9. Welke kostenposten moeten volgens u in de verrekening worden betrokken, bijvoorbeeld opstartinvesteringen, inrichtingskosten, herhuisvesting van gebruikers en afbouwkosten? Hoe kunt u die aantoonbaar maken?
10. Hoe voorkomen we volgens u discussie achteraf over de verrekening, en welke vastlegging bij aanvang is daarvoor nodig? Welke rapportage over de bezetting kunt u daarvoor leveren?
11. Hoe beoordeelt u het in hoofdstuk 2 opgenomen voorstel voor de herzieningsclausule? Wat ontbreekt daarin en wat zou u anders vormgeven?

Technische staat, kosten en risicoverdeling

12. De technische staat en het storingsherstel blijven voor rekening en risico van de gemeente. Welke informatie over de installaties heeft u desondanks nodig om een reële aanbieding te kunnen doen, bijvoorbeeld voor de inschatting van het energieverbruik en de kans dat ruimten tijdelijk onbruikbaar zijn?
13. De gemeente is voornemens het storingsherstel bij haar eigen onderhoudspartij te houden, met tijdelijke maatregelen en een hersteltermijn in de orde van 48 tot 72 uur. Werkt dat voor u en welke aanvullende afspraken heeft u daarbij nodig?
14. Hoe ziet u de verdeling van de energie- en nutskosten, en van schade, vandalisme en verzekeringen?

15. Welke afbakening tussen dagelijks en klein onderhoud door de beheerder en onderhoud door de gemeente acht u werkbaar, en tot welk drempelbedrag kunt u zelfstandig handelen?
16. Welke eenmalige voorzieningen acht u noodzakelijk om het beheerde deel bruikbaar te maken, bijvoorbeeld voor een gescheiden toegang, en voor wiens rekening horen die volgens u te komen?

Invulling met tijdelijke functies

17. Welke tijdelijke functies zijn naar uw ervaring haalbaar in een gebouw in deze staat en op deze binnenstedelijke locatie, en welke randvoorwaarden gelden daarvoor?
18. Welke contractvormen hanteert u richting gebruikers?
19. Hoeveel tijd heeft u nodig tussen gunning en de start van de dienstverlening?
20. Heeft u vanaf 1 april 2027 de capaciteit beschikbaar om deze opdracht uit te voeren?

Opdrachtvorm, procedure en planning

21. Hoe kijkt u aan tegen een dienstenopdracht waarbij de gemeente de kosten mede draagt, in plaats van een concessie waarin u het volledige exploitatierisico draagt?
22. In een dienstenopdracht komen exploitatietekorten voor rekening van de gemeente. Welk vergoedingsmodel acht u passend: een vaste beheervergoeding, een percentage van de verhuuropbrengst of een combinatie? Welk percentage acht u redelijk, en welke prikkel is nodig om een goede bezetting te realiseren?
23. Heeft u een voorkeur voor een bepaalde aanbestedingsprocedure, bijvoorbeeld een openbare of een niet-openbare procedure, en zo ja waarom?
24. Welke termijn heeft u nodig voor het opstellen van een inschrijving?

Overig

25. Wat zijn aandachtspunten om rekening mee te houden indien de gemeente Amersfoort besluit deze opdracht aan te besteden?
26. Welke nog niet benoemde kansen of risico's wilt u meegeven?
27. Welke informatie of randvoorwaarden heeft u aanvullend nodig om bij een eventuele toekomstige aanbesteding een geschikte aanbieding te kunnen doen?