College van B&W Utrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Betreft: Aanbesteding Leegstandbeheer d.d. 9 oktober 2026

Boxtel, 28 oktober 2026

Geacht College,

Op 9 oktober 2026 heeft uw gemeente via Tenderned de aanbesteding bekend gemaakt voor het leegstandbeheer van tijdelijk leegstaand gemeentelijk onroerend goed. Daarbij vallen ons een aantal zaken op die we onder uw aandacht willen brengen.

Het meest zorgwekkende onderdeel van deze aanbesteding is de vergoeding die u van leegstandbeheerders verlangt. U vraagt een vergoeding van € 150,99 per maand per woonunit en € 61,00 per m² werkruimte. In combinatie met het gebruik van bruikleenovereenkomsten brengt dit een aanzienlijk juridisch risico voor uw gemeente met zich mee. Bij bruikleen mogen immers in beginsel uitsluitend kosten aan gebruikers worden doorberekend die rechtstreeks verband houden met het daadwerkelijke gebruik van de ruimte.

Wanneer een leegstandbeheerder een deel van de bruikleenvergoeding aan de gemeente afdraagt, is geen sprake meer van uitsluitend een vergoeding voor gebruiks- en beheerkosten. Deze afdracht vormt een tegenprestatie voor het gebruik van de ruimte. Daarmee is juridisch sprake van huur en zal de overeenkomst ook als zodanig worden aangemerkt door de rechter. Bij woonruimte leidt dit tot huurbescherming, waardoor de voortgang van de ontwikkeling van de panden ernstig in gevaar komt.

Als Keurmerk Leegstand Beheer (KLB) en als Vereniging LeegstandBeheerders Nederland (VLBN) willen u nadrukkelijk wijzen op dit risico!

Daarnaast bevreemdt het ons dat u, in tegenstelling tot bijna alle gemeenten in Nederland, niet kiest voor de eis dat de leegstandbeheerder KLB gecertificeerd moet zijn. Het KLB keurmerk is opgericht naar aanleiding van een aangenomen motie in de Tweede Kamer in 2010 en borgt een aantal zeer essentiële onderdelen van leegstandbeheer. Denk daarbij aan bescherming van de bruikleners door een onafhankelijke klachtencommissie die bindende uitspraken doet, maar ook aan eisen op het gebied van (brand)veiligheid, opzegtermijn, maximumbedragen et cetera.

Postadres Postbus 282, 5280 AG Boxtel • **Tel.** (0411) 68 81 80 • **Fax** (0411) 68 84 45
E-mail info@keurmerkleegstandbeheer.nl • **Website** www.keurmerkleegstandbeheer.nl
KvK 17281190 • **BTW** 822177444B01 • **IBAN** NL18 RABO 01186846 63

Inmiddels is ruim 90% van de professionele leegstandbeheerders KLB gecertificeerd, hetgeen ervoor heeft gezorgd dat de sector zich heeft ontwikkeld tot een professionele sector, zowel richting opdrachtgevers als richting bruikleners.

Het lijkt erop dat u slechts ISO-9001 certificering verplicht stelt, dit staat immers in uw inschrijvingsleidraad. In het programma van eisen komen we het niet meer tegen, waardoor we dus niet zeker weten of ISO-9001 een eis is. Los hiervan willen we erop aandringen dat u de KLB certificering als eis op gaat nemen.

We verzoeken u met klem om de in het document genoemde Team Aanbesteden te wijzen op de genoemde risico's en hen te bewegen de aanbesteding op de genoemde punten aan te passen.

Uiteraard zijn we bereid om ons standpunt toe te lichten. Een afschrift van deze brief zenden we ook aan uw gemeenteraad én aan het Team Aanbesteden.

Met vriendelijke groet,



Koos Karssen
Voorzitter KLB

cc: Gemeenteraad Utrecht

Postadres Postbus 282, 5280 AG Boxtel • **Tel.** (0411) 68 81 80 • **Fax** (0411) 68 84 45
E-mail info@keurmerkleegstandbeheer.nl • **Website** www.keurmerkleegstandbeheer.nl
KvK 17281190 • **BTW** 822177444B01 • **IBAN** NL18 RABO 01186846 63