Vastgoedorganisatie Utrecht
Backoffice
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Keurmerk Leegstandsbeheer
K. Karssen
Dukaat 3
5283 PJ BOXTEL

Behandeld door Sam Verboom
Telefoonnummer 06-42927377
E-mail sam.verboom@utrecht.nl

Datum 16 november 2026
Ons kenmerk -
Onderwerp Reactie op uw brief dd 28-10 inz. aanbesteding Leegstandbeheer

Geachte heer Karssen,

Uw brief d.d. 28 oktober 2026 met als onderwerp ‘Aanbesteding Leegstandbeheer d.d. 9 oktober 2026’ hebben wij in goede orde ontvangen. Op 4 november 2026 hebben wij u namens de wethouder laten weten dat een aanbesteding een sterk gereguleerd proces volgt. Waarbij wij hebben aangegeven dat met name de communicatie ten tijde van een aanbesteding conform aanbestedingsbeginselen dient te geschieden. Wij hebben u uitgelegd dat de gemeente geen nadere toelichting kan verstrekken, die wij niet tegelijkertijd aan de potentiële inschrijvers geven. Wij hebben u om die reden gevraagd akkoord te gaan met het publiceren van uw brief d.d. 28 oktober 2026 en deze brief in een separate nota behorend bij de aanbesteding. U heeft daar op 6 november uw akkoord op gegeven.

In uw brief brengt u een aantal zaken onder de aandacht, waarop de gemeente u per onderdeel het volgende mededeelt:

Vergoeding
In uw brief geeft u aan dat de gemeente een vergoeding van €150,99 per maand per woonunit en € 61,00 per m2 werkruimte vraagt. U geeft daarbij aan dat dit in combinatie met het gebruik van bruikleenovereenkomsten een aanzienlijk juridisch risico met zich brengt, omdat bij bruikleen in beginsel uitsluitend kosten aan gebruikers worden doorberekend die rechtstreeks verband houden met het daadwerkelijke gebruik van de ruimte.
Hier lijkt sprake te zijn van een onjuiste interpretatie van de aanbestedingsstukken. We hanteren in deze aanbesteding 2 categorieën:

- Categorie 1: leegstandbeheer – bruikleenovereenkomst – vergoeding van €150,99 per unit per maand;
- Categorie 2: tijdelijk beheer – huurovereenkomst – vergoeding van €61 per m2 per jaar.

U noemt het bedrag van **€150,99 per woonunit per maand**, echter dit bedrag betreft alle objecten (niet uitsluitend woningen) die via een **bruikleenconstructie** worden beheerd in categorie 1. Dit bedrag is een vergoeding die de leegstandbeheerder betaalt aan de gemeente. Het is aan de leegstandbeheerder om een passende bruikleenvergoeding vast te stellen. Deze mag inderdaad niet te hoog zijn om te voorkomen dat er sprake is van huur.

De **€150,99** is gebaseerd op een gemiddeld bedrag ter compensatie voor de kosten die de gemeente maakt voor deze objecten, waaronder nutsvoorzieningen, beheer, onderhoud en zakelijke lasten. Dit bedrag staat dus los van het bedrag dat de leegstandbeheerder rekent aan de bruiklener. Overigens ligt dit bedrag in lijn met het bedrag uit de huidige raamovereenkomst leegstandbeheer en de aanbesteding daarvoor. Dit betreft een werkwijze die de gemeente al 8 jaar hanteert.
Het bedrag van **€61,00 per m² per jaar** heeft daarentegen betrekking op objecten die worden uitgegeven op basis van een **huurovereenkomst**. Dit bedrag is het maximale kale huurbedrag dat de leegstandbeheerder aan de eindgebruiker mag vragen. De afdracht aan de gemeente is een percentage van dit bedrag, welke wordt uitgevraagd aan de inschrijvers.
Deze bedragen (€150,99 en €61,00 per m2) zien daarmee op verschillende contractvormen.

Wij zijn ons bewust van de juridische verschillen tussen bruikleen en huur en van de jurisprudentie die hierover bestaat. Juist daarom is bij het opstellen van de aanbesteding zorgvuldig gekeken naar de wijze waarop de verschillende beheer- en gebruiksvormen worden toegepast. Daarom is de aanbesteding in twee categorieën op gedeeld (categorie 1: bruikleen en categorie 2: huur). Daarbij is het uitgangspunt dat de gekozen constructie aansluit bij de feitelijke situatie en de daarvoor geldende juridische kaders.

Het KLB-keurmerk
In uw brief merkt u daarnaast op dat het u bevreemdt dat de gemeente geen eis heeft opgenomen dat de leegstandbeheerder KLB gecertificeerd moet zijn. De gemeente heeft ervoor gekozen om niet het bezit van een specifiek keurmerk voor te schrijven, maar om de onderliggende kwaliteitseisen en prestaties centraal te stellen. De reden hiervoor is dat de gemeente ervoor kiest om alleen naar een keurmerk te verwijzen als dat echt nodig is voor de opdracht en het niet mogelijk is om de onderliggende kwaliteitseisen goed te beschrijven. Wij hebben inschrijvers gevraagd om te voldoen aan de gewenste normen, zoals (maar niet beperkt tot) 1) veiligheid en brandveiligheid, 2) omgang met gebruikers en bewoners, 3) klachtenafhandeling, 4) beheerprocessen en toezicht, 5) kwaliteit van dienstverlening en 6) naleving van relevante wet- en regelgeving. Wanneer inschrijvers over een KLB Keurmerk beschikken, is dat een goede bevestiging dat zij voldoen aan voorstaande normen.

ISO-9001
In uw brief merkt u op dat de ISO-9001 certificering verplicht wordt gesteld, maar dat dit niet in het programma van eisen is opgenomen. De gemeente deelt u mede dat de ISO-9001 certificering is opgenomen als geschiktheidseis. Hiermee toetst de gemeente of inschrijvers op de uiterste datum voor het indienen van de inschrijving over een geldig kwaliteitsborgingscertificaat beschikken. Door het stellen van deze geschiktheidseis controleren wij de geschiktheid van de leverancier.

Wij hopen uw vragen op deze wijze voldoende te hebben beantwoord en benadrukken dat wij uw inspanningen in het kader van deze aanbesteding zeer op prijs stellen.

Met vriendelijke groet,

Sam Verboom
Contractmanager