



Europese aanbesteding Taxatiewijzers

1^{ste} Nota van inlichtingen

Versie	1.0
Datum	24 maart 2021
Referentie	20.440
Aanbesteder	Vereniging van Nederlandse Gemeenten // Gemeente Den Haag
Copyright	Gemeente Den Haag Bedrijfsvoeringsexpertisecentrum Afdeling Inkoop

Inhoudsopgave

Nota van inlichtingen	3
Behandeling vragen en antwoorden.....	4
Gewijzigde documenten	13
Toegevoegde documenten.....	13

Nota van inlichtingen

Behorende bij en integraal onderdeel uitmakend van de aanbestedingsdocumenten van de aanbesteding 'Taxatiewijzers' ten behoeve van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is deze geanonimiseerde Nota van Inlichtingen opgesteld. De binnengekomen vragen zijn letterlijk overgenomen.

Op de volgende pagina treft u een overzicht van de gestelde vragen en antwoorden.

Behandeling vragen en antwoorden

Nr.	Verwijzing Document	Vraag	Antwoord
1.	Aanbestedingsleidraad	Zijn er ten opzichte van de huidige taxatiewijzers verwachtingen omtrent indeling en lay-out?	Als er aanpassingen van de lay-out komen zal dat worden ondersteund door aanpassingen van het WOZ-datacenter. Hierdoor kunnen deze aanpassingen eenvoudig worden uitgevoerd.
2.	Aanbestedingsleidraad	Zijn ervoor het uitvoeren van de marktanalyse, mogelijkheden dat de bestaande queries in TIOX (bij raadplegen WOZ-object / deelobject) gewijzigd en/of uitgebreid kunnen worden? Is ook het aantal te downloaden regels (nu 5000) te vergroten?	De queries kunnen beperkt worden aangepast met het bouwjaar. Een beperkte aanpassing van de te downloaden regels naar 10.000 is ook te realiseren.
3.	Aanbestedingsleidraad	Pagina 4, paragraaf 1.3.1 Perceel Agrarisch: a) Worden de transactiegegevens van het Kadaster door de VNG aan opdrachtnemer verstrekt? Zo ja, welke selectiecriteria zijn er om deze marktgegevens bij het Kadaster te filteren? Heeft de opdrachtnemer hierop invloed? b) Worden de verkoopaktes van het Kadaster door de VNG aan opdrachtnemer verstrekt? c) Worden de objectkenmerken van marktgegevens door de VNG aan opdrachtnemer verstrekt?	a) Het Kadaster levert aan opdrachtnemer puntbestanden van agrarische transacties waaruit opdrachtnemer de relevante transacties filtert. b) De opdrachtnemer kan zelf geselecteerde verkoopaktes opvragen bij het Kadaster. Kosten hiervoor worden gedragen door de VNG. c) Nee, opdrachtnemer moet deze zelf verzamelen door marktanalyse, verkooptransacties en bezoeken object. Zie artikel 4 van de conceptovereenkomst voor perceel 1.

4.	Aanbestedingsleidraad	Worden de marktgegevens van agrarisch ook in TIOX verwerkt?	De opdrachtnemer dient de objecten die als onderbouwing van de kengetallen worden gebruikt zelf in de webapplicatie van TIOX als taxatie op te voeren. Zo kunnen de gehanteerde kengetallen aan de verkoop worden getoetst en kan de marktanalyse door de keurcommissie en collegiale toetsers worden gevolgd en gecontroleerd. Zie artikel 4 van de conceptovereenkomst voor perceel 1.																											
5.	Aanbestedingsleidraad	Pagina 5 paragraaf 1.3.3 Derde bullit: Wilt u per perceel specificeren hoeveel marktanalyses gemiddeld op jaarbasis dienen te worden uitgevoerd?	Het aantal marktanalyses wordt nader gespecificeerd in onderstaande tabel: <table><tr><th>Perceel</th><th>Taxatiewijzer(s)</th><th>Schatting te beoordelen transacties</th></tr><tr><td>1</td><td>Agrarisch (bruikbare en geanalyseerde afgewezen transacties die in de wijzer zijn opgenomen)</td><td>300</td></tr><tr><td>2</td><td>HWK en Parkeren</td><td>10</td></tr><tr><td>3</td><td>Recreatie</td><td>nvt</td></tr><tr><td>4</td><td>NSW-Landgoederen</td><td>nvt</td></tr><tr><td>5</td><td>Hotels</td><td>10</td></tr><tr><td>6</td><td>MBVP</td><td>5</td></tr><tr><td>7</td><td>Duurzame Energie, Defensie, Nuts en NS</td><td>15</td></tr><tr><td>8</td><td>Algemene kengetallen, Onderwijs, Woonwagens, Laboratoria, Crematoria, Ziekenhuizen, Verzorging, Busstations, Cultuur, Kinderboerderijen, Telefonie en Datacenters, Overheidsgebouwen en Sport</td><td>250</td></tr></table>	Perceel	Taxatiewijzer(s)	Schatting te beoordelen transacties	1	Agrarisch (bruikbare en geanalyseerde afgewezen transacties die in de wijzer zijn opgenomen)	300	2	HWK en Parkeren	10	3	Recreatie	nvt	4	NSW-Landgoederen	nvt	5	Hotels	10	6	MBVP	5	7	Duurzame Energie, Defensie, Nuts en NS	15	8	Algemene kengetallen, Onderwijs, Woonwagens, Laboratoria, Crematoria, Ziekenhuizen, Verzorging, Busstations, Cultuur, Kinderboerderijen, Telefonie en Datacenters, Overheidsgebouwen en Sport	250
Perceel	Taxatiewijzer(s)	Schatting te beoordelen transacties																												
1	Agrarisch (bruikbare en geanalyseerde afgewezen transacties die in de wijzer zijn opgenomen)	300																												
2	HWK en Parkeren	10																												
3	Recreatie	nvt																												
4	NSW-Landgoederen	nvt																												
5	Hotels	10																												
6	MBVP	5																												
7	Duurzame Energie, Defensie, Nuts en NS	15																												
8	Algemene kengetallen, Onderwijs, Woonwagens, Laboratoria, Crematoria, Ziekenhuizen, Verzorging, Busstations, Cultuur, Kinderboerderijen, Telefonie en Datacenters, Overheidsgebouwen en Sport	250																												

6.	Aanbestedingsleidraad	Pagina 4, paragraaf 1.3.2 Vierde bullit: rekening te houden met lopende afspraken/convenanten met koepelorganisaties en landelijke georganiseerde belanghebbenden. Dit geldt in het bijzonder voor perceel 6 (Motorbrandstofverkooppunten) en perceel 7 (NS-stations, Duurzame Energie, Nutsvoorzieningen en Defensie). Kunt u een beeld geven over het aantal en de resterende periode van deze afspraken/convenanten en wat deze afspraken zijn?	Voor de taxatiewijzers NS-stations, Duurzame energie, Defensie, Motorbrandstofverkooppunten en Nutsvoorzieningen worden jaarlijks afspraken/convenanten met koepelorganisaties en landelijke georganiseerde belanghebbenden gemaakt. Deze worden jaarlijks in overleg verlengd.
7.	Aanbestedingsleidraad	In de Aanbestedingsleidraad Taxatiewijzers-VNG-2022 staat meerdere keren (9 keer) "Fout! Verwijzingsbron niet gevonden". Kunt dit aanvullen?	De verwijzing naar de betreffende Bijlagen is verwerkt in Versie 1.1. van de Aanbestedingsleidraad. Dit document is gedeeld als bijlage bij de Nota van Inlichtingen.
8.	Aanbestedingsleidraad	Het is gebleken dat in de afgelopen jaren het deelnemen aan de TTK-overleggen niet door iedere deelnemer even trouw is ingevuld. Wat is de sanctie hierop?	Opdrachtnemers zijn op grond van de overeenkomst gehouden deel te nemen aan de vergaderingen van de Taxatietechnische Kerngroep (TTK). Deelnemers aan dit overleg die geen taxatiewijzers maken en die de bijeenkomsten niet of onvoldoende bijwonen zullen niet meer worden uitgenodigd voor de TTK-vergaderingen.
9.	Aanbestedingsleidraad	Pagina 23, punt 7: Collegiale toetsing: - Hoe gaat de VNG om met de verdeling van de taxatiewijzers voor een collegiale toetsing? - Zijn de collegiale toetsers altijd ook opstellers van een taxatiewijzer? - Hoe wordt de prijs voor een collegiale toetsing vastgesteld?	De collegiale toets vindt plaats door leden van de taxatietechnische kerngroep. Dat hoeven geen producenten te zijn. De taxatietechnische kerngroep bestaat uit leden die betrokken zijn bij het opstellen van taxatiewijzers en WOZ-deskundigen die werkzaam zijn bij of voor gemeenten. Zij kunnen op basis van hun deskundigheid worden gevraagd om een collegiale toets uit te voeren. Voor de collegiale toets gelden vaste

			vergoedingen onafhankelijk wie de toets uitvoert. Er is geen voornemen om de vergoedingen aan te passen.
10.	Aanbestedingsleidraad	In de Aanbestedingsleidraad Taxatiewijzers-VNG-2022 wordt nergens de huidige procedure inzake de keuring aangeduid. Kunnen wij ervan uitgaan dat de keuring is vervallen?	Nee, het keuringsproces is gehandhaafd en is vermeld in de begripsbepalingen van de conceptovereenkomst en de planning die als bijlage bij de conceptovereenkomsten is gevoegd. Ter nadere toelichting is in een bijlage bij deze Nota van Inlichtingen het document 'Procedure productie collegiale toets en keuring taxatiewijzers' opgenomen. Deze bijlage zal ter verduidelijking ook als bijlage bij de conceptovereenkomsten worden gevoegd.
11.	Aanbestedingsleidraad	Zijn er ten opzichte van de huidige taxatiewijzers verwachtingen omtrent indeling en lay-out.	Zie de beantwoording van vraag 1.
12.	Aanbestedingsleidraad	Zijn ervoor het uitvoeren van de marktanalyse, mogelijkheden dat de bestaande queries in TIOX (bij raadplegen WOZ-object / deelobject) gewijzigd en/of uitgebreid kunnen worden? Is ook het aantal te downloaden regels (nu 5000) te vergroten?	Zie de beantwoording van vraag 2.
13.	Aanbestedingsleidraad	Pagina 5 paragraaf 1.3.3 Derde bullit: Wilt u per perceel specificeren hoeveel marktanalyses gemiddeld op jaarbasis dienen te worden uitgevoerd?	Zie de beantwoording van vraag 5.
14.	Aanbestedingsleidraad; 6.2 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid; Eis 3: Referentieopdrachten	De inschrijver beschikt over één vergelijkbare referentieopdracht. Sommige percelen omvatten meerdere objecttypen. In hoeverre dient de opgedragen referentie alle in het perceel aanwezige objecttypen te dekken of volstaat een representatief aantal van deze objecttypen?	Een representatief aantal volstaat voor het voldoen aan deze Geschiktheidseis. Het oordeel of de referentieopdracht voldoende representatief is om te voldoen aan de eis, is aan het beoordelingsteam.

15.	Aanbestedingsleidraad; 4.2 Procedure van beoordelen	De opening van de inschrijvingen is niet openbaar. Ontvangen de inschrijvers hiervan een Proces-Verbaal van Opening?	De inschrijvers ontvangen een (digitaal) Proces-Verbaal van Opening via TenderNed.
16.	Aanbestedingsleidraad; 4.1 Beoordelingsteam	Het beoordelingsteam bestaat uit juridische- en inkoopdeskundigen en materiedeskundigen. Uit hoeveel leden bestaat dit team van materiedeskundigen?	Het exact aantal leden van het beoordelingsteam is door Aanbestedende dienst nog niet vastgesteld. Deze informatie wordt ook niet relevant geacht voor de inschrijving.
17.	Concept verwerkersovereenkomst	Wij verzoeken u artikel 5.3 te vervangen door: Verwerker heeft een gedetailleerd logboek van de Inbreuken en de maatregelen die op Inbreuken zijn genomen Verwerkingsverantwoordelijke mag het deel dat van toepassing is op de opdracht inzien, wanneer deze daarom vraagt.	De voorgestelde wijziging is akkoord.
18.	Concept verwerkersovereenkomst	Wij verzoeken u artikel 5.1 te vervangen door: Verwerker zal Verwerkingsverantwoordelijke onverwijld op de hoogte stellen van een inbreuk in verband met Persoonsgegevens. Daarbij verstrekt Verwerker zonder onredelijke vertraging alle noodzakelijke informatie, medewerking en toegang aan Verwerkingsverantwoordelijke, zodat laatstgenoemde de Inbreuk op tijd kan melden aan de Autoriteit Persoonsgegevens en/of Betrokkene overeenkomstig de AVG.	De voorgestelde wijziging is niet akkoord. De VNG hecht aan de toepassing van de Standaard Verwerkersovereenkomst Gemeenten van de VNG (versie 2.3.3 van 19 januari 2021). Een deadline van 24 uur achten wij redelijk en noodzakelijk. Verwerkingsverantwoordelijke dient na ontvangst van uw melding nog intern de nodige stappen te ondernemen. Hiervoor is tijd benodigd.
19.	Aanbestedingsleidraad 3.3.1	U geeft aan dat de inschrijving moet worden geüpload onder "Overige documenten". Het gunningscriterium prijs moet in TenderNed worden ingevuld. Wij gaan ervan uit dat hiervoor het bedrag "0 euro" kan worden gehanteerd. Is dit akkoord?	Het gunningscriterium prijs wordt beoordeeld aan de hand van het Prijzenblad (Bijlage 6). Het bedrag dat door inschrijver wordt ingevuld in TenderNed is voor de beoordeling niet relevant.

20.	Aanbestedingsleidraad Paragraaf 8.2.1	Bij het tweede bullitpoint wordt aangegeven dat er beschreven dient te worden op welke manier Inschrijver kwaliteitsverbetering van de taxatiewijzer wil gaan bereiken. Echter wordt onderaan de paragraaf aangegeven dat kwaliteit an sich al wordt gezien als een aantoonbare bijdrage leveren aan de verbetering van de kwaliteit in de keten. De uitvraag komt daarbij neer op het verwoorden van een verbetering van de verbetering. Het is Inschrijver daardoor niet geheel duidelijk welk onderscheid hier gemaakt dient te worden tussen de beantwoording van de eerste bullitpoint (op welke wijze het leveren van een aantoonbare bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit in de keten tot uitdrukking zal komen in de taxatiewijzer) en de tweede bullitpoint (op welke wijze u kwaliteitsverbetering van de taxatiewijzer wil gaan bereiken). Kunt u hier een toelichting op geven?	De tweede bullitpoint is inderdaad dubbelop met de eerste bullitpoint. De eerste bullitpoint wordt derhalve geschrapt. Zie hiervoor versie 1.1. van de Aanbestedingsleidraad. Dit document is gedeeld als bijlage bij de Nota van Inlichtingen.
21.	Aanbestedingsleidraad Paragraaf 8.2.1	“Onder kwaliteit wordt verstaan: een aantoonbare bijdrage leveren aan de verbetering van de kwaliteit in de keten, om te komen tot goed onderbouwde taxaties voor de desbetreffende WOZ objecten.” Wat wordt hier specifiek verstaan onder ‘de keten’?	Onder ‘keten’ wordt verstaan: het proces van het verzamelen en analyseren van markt- en taxatietechnische informatie waarmee de taxatiewijzers en de daarop gebaseerde taxaties worden onderbouwd. Tot de keten behoort ook het eenduidig toepassen van de taxatiewijzer bij taxeren en onderbouwen van de taxatie, het uitleggen aan belanghebbenden en het eventueel verdedigen in beroepsprocedures.

22.	Aanbestedingsleidraad Paragraaf 8.2	Inschrijver neemt aan dat de kwalitatieve gunningscriteria absoluut worden beoordeeld. Is deze aanname juist?	Deze aanname is correct.
23.	Aanbestedingsleidraad Paragraaf 6.2, Eis 3.a	Inschrijver neemt aan dat met 'marktsegment' de verschillende percelen wordt bedoeld. Is deze aanname juist? Zo nee, kunt u aangeven over welke marktsegmenten hier precies wordt gesproken?	Ja, met marktsegment worden de verschillende percelen bedoeld.
24.	Aanbestedingsleidraad Paragraaf 6.1	"De Inschrijver aan wie de opdracht wordt gegund, dient in staat te zijn een (meest) recente accountantsverklaring over de jaarrekening zonder een continuïteitsparagraaf af te geven." Inschrijver neemt aan dat het voor kleinere, niet controleplichtige partijen is toegestaan om een samenstellingsverklaring als bewijsstuk af te geven. Is deze aanname juist?	Deze aanname is correct.
25.	Aanbestedingsleidraad Paragraaf 4.2	Inschrijver neemt aan dat er een proces verbaal van opening gepubliceerd zal worden met daarin opgenomen de namen van alle partijen die een inschrijving hebben gedaan. Is deze aanname juist? Zo nee, waarom niet?	Zie de beantwoording van vraag 15.
26.	Aanbestedingsleidraad Paragraaf 4.1	Uit hoeveel leden bestaat het beoordelingsteam en wat zijn hun functies?	Zie de beantwoording van vraag 16.
27.	Aanbestedingsleidraad Paragraaf 3.3.4	"In Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. is een model volmacht opgenomen waarmee de tekenbevoegdheid van de gevolmachtigde vastgesteld kan worden."	Dit is toegestaan, hoewel het ondertekenen van hetzelfde document sterk de voorkeur heeft van Aanbestedende dienst. Hierbij dient wel gebruik te worden gemaakt van het model volmacht van Opdrachtgever.

		Vanwege de COVID-19 uitbraak werken ook alle directieleden thuis. Dit houdt in dat het ondertekenen van hetzelfde document door meerdere directieleden de nodige uitdagingen met zich mee brengt. Is het toegestaan om per directielid een eigen model volmacht in te vullen en te ondertekenen?	Op de volmacht vermeldt u dat het om meerdere ondertekeningen gaat, waarbij u duidelijk aangeeft om hoeveel (losse) documenten het gaat. Het gaat erom dat Opdrachtgever zonder onevenredige moeite in staat is om de volmachten te controleren.
28.	Aanbestedingsleidraad Paragraaf 3.3.1	“Alle losse bestanden die gezamenlijk uw inschrijving vormen dienen in TenderNed te worden geüpload onder ‘Overige documenten’. U dient dus geen documenten onder ‘Eisen’ of ‘Criteria’ te plaatsen.” Wanneer binnen TenderNed bij het aanbestedingsdashboard de criteria worden ingericht, dient hier iets te worden geüpload, anders kan de inschrijving niet worden ingediend. Dit is een functionaliteit binnen TenderNed om ervoor te zorgen dat een inschrijver niet vergeet om de documenten behorende bij de inschrijving te uploaden. Het is Inschrijver niet geheel duidelijk waarom deze onderdelen zijn ingericht, wanneer hier geen gebruik van gemaakt dient te worden door inschrijvers. Kunt u aangeven waarom het niet is toegestaan van de daarvoor bestemde (en door Aanbestedende dienst ingerichte) functionaliteiten van TenderNed gebruik te maken en wat Inschrijver hier dan wel dient te uploaden om ervoor te zorgen dat de inschrijving ingediend kan worden?	In tegenstelling tot hetgeen gesteld in paragraaf 3.3.1 van de Aanbestedingsleidraad is het Inschrijvers ook toegestaan om documenten onder de onderdelen ‘Eisen’ of ‘Criteria’ te plaatsen. Deze onderdelen zijn ingericht om de inschrijvers te helpen controleren of alle gevraagde documenten daadwerkelijk bij de Inschrijving worden geüpload. Ter voorkoming van misverstanden: indien Inschrijver de gevraagde documenten alsnog onder ‘Overige documenten’ wenst te uploaden staat dat de Inschrijver vrij. De passage in Paragraaf 3.3.1. is aangepast in Versie 1.1. van de Aanbestedingsleidraad.

29.	Aanbestedingsleidraad Hoofdstuk 7, Eis 3	"Inschrijver dient na oplevering en goedkeuring van de taxatiewijzer(s) gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst onderhoud te plegen. Hieronder valt het herstel van fouten, het beantwoorden van vragen van gemeenten over de inhoud van de wijzers, de verwerking van gebruikservaringen en het wegnemen van onduidelijkheden in het gebruik." Kunt u aangeven hoe het onderhoud zoals beschreven in eis 3 op dit moment is ingericht? M.a.w. wat is het huidige proces?	Zie bijgevoegde bijlage 'Procedure productie, collegiale toets en keuring taxatiewijzers' In aanvulling daarop geldt dat opdrachtnemer na oplevering en goedkeuring van de taxatiewijzers gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst de verplichting heeft onderhoud te plegen. Onder het onderhoud valt het herstel van fouten, het beantwoorden van vragen van gemeenten over de inhoud van de wijzers, de verwerking van gebruikservaringen en het wegnemen van onduidelijkheden in het gebruik.
30.	Aanbestedingsleidraad; 7 Minimum (gunnings-)eisen; Eis 12	In deze eis is de indexering van de tarieven vermeld. De eerste mogelijkheid tot indexering is pas na drie jaar per 1 oktober 2024. Als gevolg van de huidige onzekere tijd is het voor opdrachtnemers onmogelijk de tariefontwikkelingen van de aankomende drie jaar in te schatten met alle risico's voor u als opdrachtgever van dien. Derhalve stellen wij voor om de eerste mogelijkheid tot indexering te vervroegen naar 1 oktober 2022. Kunt u hiermee instemmen?	De voorgestelde wijziging is akkoord. De eerste mogelijkheid tot indexering wordt overeenkomstig het voorstel per 1 oktober 2022. De bepalingen over indexering in de overeenkomsten zullen worden aangepast.

Gewijzigde documenten

- Versie 1.1. 20.440 – Aanbestedingsleidraad Taxatiewijzers-VNG 2022 – 2024
 - (gewijzigde tekst in rood)

Toegevoegde documenten

- Procedure productie taxatiewijzers 2021