



Belastingdienst

OPENBARE MARKTCONSULTATIE

INWINNEN VASTGOEDDATA

Inkoop Uitvoeringscentrum Belastingdienst (IUC Belastingdienst)

Versie : Definitief
Datum : 23 februari 2022

Inhoudsopgave

Bijlagen.....	3
Hoofdstuk 1. Introductie.....	4
1.1. Inleiding.....	4
1.2. Opdrachtgever	4
1.3. Contactgegevens.....	4
1.4. Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2. Aanleiding, scope en doelstelling	6
2.1. Aanleiding	6
2.2. Scope.....	6
2.3. Perceelindeling.....	6
2.4. Doelstelling.....	6
Hoofdstuk 3. Procedure marktconsultatie.....	8
3.1 Vorm	8
3.2 Verslaglegging.....	8
3.3 Geluidsopnames.....	8
3.4 Vrijwilligheid	8
3.5 Planning	9
3.6 Voorwaarden.....	9
3.7 Communicatie	9
3.8 Vertrouwelijkheid.....	9
Bijlage 1: Vragenformulier marktconsultatie.....	10
Bijlage 2: Voorlopige planning aankondiging van de opdracht	12

Bijlagen

Documenten behorende bij de Marktconsultatie uitvraag (dit document)	
Bijlage 1	Vragenformulier marktconsultatie
Bijlage 2	Voorlopige planning aankondiging van de opdracht

Hoofdstuk 1. Introductie

1.1. Inleiding

Voor u ligt de Marktconsultatie "vastgoeddata" met kenmerk OFF21-972. Deze Marktconsultatie wordt uitgevoerd ter voorbereiding op een aanbesteding die mogelijk volgt. Met de Marktconsultatie wil de het IUC Belastingdienst een duidelijk beeld krijgen van wat de mogelijkheden en (eventuele) beperkingen zijn. Het onderwerp van de Marktconsultatie (en eventuele aanbesteding) is het "inwinnen van vastgoeddata".

De Marktconsultatie wordt begeleid door het Inkoop Uitvoeringscentrum Belastingdienst (IUC). In paragraaf 1.2 leest u meer over de Opdrachtgever en betrokken organisatieonderdelen.

Met deze Marktconsultatie wil het IUC Belastingdienst inzicht krijgen in de markt om tot een optimale uitvraag te komen voor de Opdracht.

Op basis van de resultaten van de Marktconsultatie wordt beoordeeld of er werkelijk een aanbesteding volgt. Het IUC Belastingdienst benadrukt dat deze Marktconsultatie geen onderdeel uitmaakt van de aanbestedingsprocedure. Mogelijk wijzigt de Opdracht(beschrijving), maar er kunnen geen rechten ontleend worden aan deze marktconsultatie. Het is op basis van deze Marktconsultatie niet de bedoeling dat bedrijven een gedetailleerde aanbieding maken.

1.2. Opdrachtgever

Met deze marktconsultatie wil het IUC Belastingdienst inzicht krijgen in de ontwikkelingen en mogelijkheden in de markt. De verkregen inzichten worden gebruikt om te bepalen wat de best passende aanpak is om een nader te bepalen behoefte in de markt te zetten. De marktconsultatie moet de aanbestedende dienst een duidelijk beeld geven van wat de mogelijkheden en (eventuele) beperkingen zijn. En welke vormen van dienstverlening passen bij de mogelijkheden.

Graag willen wij geheel vrijblijvend en zonder verplichtingen horen hoe uw bedrijf een bijdrage kan leveren aan onze gevraagde dienstverlening.

Het doel van deze marktconsultatie is niet om reeds een aanbod te ontvangen, marktpartijen wordt in eerste instantie gevraagd om mee te denken en kennis te delen.

In bijlage 1 zijn onderwerpen opgenomen die de aanbestedende dienst graag met u wilt bespreken.

1.3. Contactgegevens

Aanbestedende dienst

Deze marktconsultatie wordt uitgevoerd door het Inkoop uitvoeringscentrum (IUC) Belastingdienst van het Belastingdienst/ Centrum voor facilitaire dienstverlening (B/CFD).

Bezoekadres:

Tiberdreef 12-24
3561 GG Utrecht

Contactpersoon:

Naam : Thomas Velthuis
E-mail : T.velthuis@belastingdienst.nl
Functie : Inkoopspecialist

Vervanger: Marloes Pompen

Functie : Inkoopspecialist

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de aanleiding en het doel van de marktconsultatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de procedurele aspecten rondom de marktconsultatie. In bijlage 1 treft u de vragen met ruimte voor het geven van uw antwoorden. In bijlage 2 vindt u een voorlopige planning van de marktconsultatie.

Hoofdstuk 2. Aanleiding, scope en doelstelling

2.1. Aanleiding

Het IUC Belastingdienst dient te beoordelen of vastgoedtransacties plaatsvinden met een koopsom die marktconform is. Indien dit niet het geval is, kan en zal dit consequenties hebben voor diverse belastingmiddelen. De marktwaarde wordt bij commercieel vastgoed voor een groot deel bepaald door de huurcondities (hoogte huur en looptijd).

Door deze gegevens in te winnen, kan het IUC Belastingdienst effectiever en efficiënter het fiscale toezicht en de handhaving uitvoeren.

2.2. Scope

Concreet is het IUC Belastingdienst voornemens om de volgende scope uit te vragen:

- Inwinnen van huurgegevens van commercieel vastgoed in Nederland. Daarbij dient het volgende inzichtelijk te worden gemaakt;
 - o Hoogte huur;
 - o Looptijd;
 - o Type huurder;
 - o Objectgegevens (M2 vloeroppervlakte en adresgegevens);
- De oplossing dient op basis van een SaaS- abonnement te worden aangeboden voor het online raadplegen van de data;
- Platform voor de uitwisseling van de gegevens is het IUC Belastingdienst Filetransferdienst (IBM Aspera) van het IUC Belastingdienst. Dit platform kent geen datalimiet, is niet te gebruiken vanaf mobile device en u hoeft geen Client software in uw eigen omgeving te installeren. Een medewerker van het IUC Belastingdienst stuurt u een uitnodigingslink waarmee u de data kan uploaden;
- Het IUC Belastingdienst heeft behoefte aan een beperkt aantal licenties;
- Daarbij dient één keer per jaar de volledige database aan het IUC Belastingdienst te worden verstrekt over een nader overeen te komen periode;
- De levering van de data dient in Excel-format en/of CSV te worden aangeleverd;
- Gegevens bescherming om data lekken te voorkomen en e.e.a. dient AVG proof te zijn.

Het vraagstuk is tweezijdig. Enerzijds wenst het IUC Belastingdienst inzicht te krijgen in data. Anderzijds heeft het IUC Belastingdienst de behoefte om analyses te maken van deze data.

2.3. Perceelindeling

Het al dan niet opdelen van de opdracht in percelen is nog nader te bepalen. Op basis van de ervaringen van het IUC Belastingdienst met vastgoeddata ligt het voor de hand om de opdracht niet op te delen in percelen, omdat:

- Dit de kans vergroot op de meest passende en innovatieve oplossing;
- Het IUC Belastingdienst één partij als aanspreekpunt wenst;
- Het IUC Belastingdienst maximaal wil profiteren van de schaalvoordelen die voorliggende opdracht biedt.

Het IUC Belastingdienst is benieuwd naar de visie van marktpartijen op het al dan niet opdelen van de Opdracht in Percelen.

2.4. Doelstelling

Het doel van deze Marktconsultatie is het verzamelen van kennis en inzichten van (markt)partijen ter voorbereiding op de aanbesteding "Inwinnen vastgoeddata". Verder is de intentie van de het IUC Belastingdienst met deze Marktconsultatie om:

- inzicht te krijgen op de samenstelling en ontwikkelingen in de markt voor deze Opdracht;
- input te verzamelen voor een proportionele Opdrachtformulering;
- vroegtijdig (markt)partijen te betrekken bij en te interesseren in de mogelijke aanbesteding;

- onze uitgangspunten en aannames te toetsen;
- onze ideeën en oplossingsrichtingen te toetsen;
- inzicht te verkrijgen in beschikbare ervaringen van marktpartijen en hun aanbod;
- een beeld te krijgen van visies, suggesties en ideeën van (markt)partijen;
- inzicht te krijgen in welke informatie de markt van ons nodig heeft om een goede aanbieding te doen;
- een beeld te krijgen van de interesse van de markt in de mogelijke Opdracht;
- te bepalen welke aanbestedingsstrategie het best passend is.

Verkregen inzichten uit de Marktconsultatie gebruikt het IUC Belastingdienst (waar relevant) in de voorbereiding van de aanbesteding en de Aanbestedingsstukken. Het IUC Belastingdienst behoudt zich het recht voor om deze inzichten niet of niet volledig te gebruiken.

Het IUC Belastingdienst zal, met het oog op transparantie, een verslag met de belangrijkste uitkomsten van deze consultatie opstellen. Dit verslag zal onderdeel uitmaken van de te publiceren Aanbestedingsstukken, mocht er een aanbesteding volgen voor onderhavige Opdracht. Als er geen aanbesteding volgt, dan wordt het verslag van de Marktconsultatie alsnog gepubliceerd op TenderNed.

Het IUC Belastingdienst kan na de Marktconsultatie contact opnemen met een deelnemer om naar aanleiding van de reactie op de consultatie vragen te stellen ter verduidelijking. Deze Marktconsultatie is wederzijds vrijwillig en vrijblijvend, met volledige openbaarheid en zonder verplichtingen (ook niet om daadwerkelijk aan te besteden).

Hoofdstuk 3. Procedure marktconsultatie

3.1 Vorm

De marktconsultatie bestaat uit drie fasen:

- 1) De marktconsultatie wordt allereerst gepubliceerd op Tendersnet. Aan de partijen die deelnemen de vraag om de stukken door te lezen en vervolgens de vragen, zoals opgenomen in bijlage 1, te beantwoorden;
- 2) Vervolgens worden de gegevens antwoorden geanalyseerd door de aanbestedende dienst;
- 3) De partijen waar de aanbestedende dienst een vervolgesprek mee wil inplannen, worden uitgenodigd voor een online bijeenkomst.

3.2 Verslaglegging

Er wordt een verslag gemaakt van de schriftelijke (en eventuele mondelinge) Marktconsultatie om transparantie en een gelijk speelveld te waarborgen. Dit verslag wordt opgenomen in de (Bijlagen van de) Aanbestedingsstukken, mocht er een aanbesteding volgen voor deze Opdracht.

Het te publiceren verslag wordt geanonimiseerd en bevat een samenvatting van alle reacties op hoofdlijnen. Informatie die door deelnemers als commercieel vertrouwelijk is aangemerkt, zal niet worden gepubliceerd. Indien zodanig veel van de verkregen informatie als commercieel vertrouwelijk is aangemerkt dat een zinvol verslag naar het oordeel van het IUC Belastingdienst niet mogelijk is, dan zal er geen verslag worden gepubliceerd.

3.3 Geluidsopnames

De toelichtende gesprekken nemen wij graag op om de volledigheid en betrouwbaarheid van het verslag te verhogen. Uiteraard vragen we uw toestemming om het gesprek op te nemen. Als u niet wilt dat wij het gesprek opnemen, of als u zich tijdens het gesprek bedenkt, dan is dat geen probleem en stoppen wij de opname zonder consequenties. Wij zullen de verkregen informatie tijdens het toelichtende gesprek niet meewegen in de eventuele gunningsbeslissing(en) van de mogelijk aan te besteden Opdracht.

Wij doen er alles aan uw privacy zo goed mogelijk te beschermen. Er wordt op geen enkele wijze vertrouwelijke informatie of Persoonsgegevens van of over u naar buiten gebracht, waardoor iemand u zal kunnen herkennen. Voordat onze informatie naar buiten wordt gebracht, worden uw gegevens zoveel mogelijk geanonimiseerd, tenzij u expliciet toestemming heeft gegeven voor het vermelden van uw naam, bijvoorbeeld bij een quote.

In een publicatie zullen anonieme gegevens of pseudoniemen worden gebruikt. De audio-opnamen, uw reactie op de digitale Marktconsultatie en eventueel andere documenten die in het kader van deze Marktconsultatie worden gemaakt of verzameld, worden digitaal opgeslagen in het inkoopdossier van IUC Belastingdienst met kenmerk OFF21-972. Alle bedrijfs- of persoons- gerelateerde bestanden en/of informatie die gemaakt of verzameld wordt in kader van deze marktconsultatie, verwijdert het IUC Belastingdienst zodra de Marktconsultatie is afgerond en het verslag over de Marktconsultatie definitief en gedeeld is.

3.4 Vrijwilligheid

Deelname aan de Marktconsultatie is geheel vrijwillig. U kunt uw medewerking te allen tijde stoppen, of weigeren dat uw gegevens voor de verslaglegging mogen worden gebruikt, zonder opgaaf van redenen. Het stopzetten van deelname heeft geen nadelige gevolgen voor u. Als u tijdens de Marktconsultatie besluit om uw medewerking te staken, zullen de antwoorden en gegevens die u reeds hebt verstrekt tot het moment van intrekking van de toestemming in de verslaglegging gebruikt worden, tenzij u hier bezwaar tegen heeft. Mocht u zich willen terugtrekken uit de Marktconsultatie (gesprekken), dan kunt u dit aangeven bij de contactpersoon van IUC Belastingdienst. U kunt hierbij aangeven dat u niet wenst dat de reeds

verstrekke informatie gebruikt zal worden en daar zitten geen consequenties aan. Met andere woorden, we streven naar wederzijdse vrijwillig- en vrijblijvendheid bij deze marktconsultatie.

3.5 Planning

Dit document wordt op 22 februari 2022 gepubliceerd op TenderNed. Wij ontvangen graag voor 15 maart 2022 een antwoord op deze vragen via de berichtenmodule van TenderNed. Voor beantwoording van de vragen verzoeken wij u bijlage 1 te gebruiken. Wij vragen u in de Nederlandse taal te antwoorden.

Geven de ontvangen antwoorden daar aanleiding toe, dan gaan wij graag met geïnteresseerde partijen in gesprek voor verdere verdieping van de verstrekke informatie. Deze gesprekken vinden plaats op 22 maart 2022 en worden in overleg gepland.

3.6 Voorwaarden

- Het deelnemen aan de marktconsultatie is voor marktpartijen én het IUC Belastingdienst vrijblijvend.
- Aan deze marktconsultatie en de beschikbaar gestelde documenten kunnen geen (wederzijdse) rechten of verplichtingen jegens het IUC Belastingdienst worden ontleend.
- Deze marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van marktpartijen in het kader van een mogelijke toekomstige aanbesteding. Evenmin vindt op enige wijze uitsluiting van bij de marktconsultatie betrokken partijen plaats in een mogelijke aanbesteding.
- Marktpartijen komen door deel te nemen aan de marktconsultatie niet in een bevooroordeelde of benadeelde positie op het moment van een toekomstige aanbesteding.
- Voor het uitbrengen van de beantwoording en de daarvoor uit te voeren werkzaamheden kunnen aan het IUC Belastingdienst geen kosten in rekening worden gebracht.
- Het staat het IUC Belastingdienst vrij om de marktconsultatie – om welke reden dan ook – te beëindigen.
- Eventueel verwerkte resultaten van de marktconsultatie zijn niet herleidbaar tot de deelnemers van de marktconsultatie.

3.7 Communicatie

Tijdens de marktconsultatie verloopt alle communicatie met het IUC Belastingdienst via de contactpersoon (zie paragraaf 1.1.). Eventuele aanvullingen en correcties op de marktconsultatie zullen door het IUC Belastingdienst worden gepubliceerd op TenderNed.

3.8 Vertrouwelijkheid

De door u gegeven informatie wordt vertrouwelijk behandeld. De door middel van deze marktconsultatie verstrekke informatie wordt niet gebruikt voor een ander doel dan het opdoen van marktkennis teneinde tot een optimale marktbenadering te komen. De aanbestedende dienst maakt hetgeen hem bij de uitvoering van deze marktconsultatie ter kennis komt en waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs kan vermoeden op geen enkele wijze verder bekend.

De resultaten van de marktconsultatie kunnen worden verwerkt in aanbestedingsdocumenten, hierbij geldt dat de aanbestedende dienst geen commercieel gevoelige informatie opneemt in de aanbestedingsstukken of specifieke verwijzingen naar deelnemers aan deze marktconsultatie.

Bijlage 1: Vragenformulier marktconsultatie

In deze bijlage treft u de vragen die de aanbestedende dienst in de schriftelijke ronde graag beantwoord wil zien. Daarna kan zoals aangekondigd gebruik worden gemaakt van verdieping en aanvulling van onze vraagstelling in de gespreksronde.

Wij vragen u deze bijlage te uploaden in de berichtenmodule via TenderNed.

GEGEVENS MARKTPARTIJ	
BEDRIJFSNAAM	
CONTACTPERSOON	
E-MAIL	
TELEFOON	

Vraag	Antwoord
Functioneel inhoudelijk	
1. Bent u als leverancier bevoegd om de gevraagde scope c.q. aanvraag te leveren?	
2. Het platform voor de uitwisseling van de gegevens is het IUC Belastingdienst Filetransferdienst (IBM Aspera) van het IUC Belastingdienst. Is voorgenoemde compatible eis mogelijk voor uw organisatie? Indien u op dit moment nog niet over deze compatible eis beschikt, kunt u ervoor zorgen dat u tijdens de start werkzaamheden wel over deze compatible eis beschikt?	
3. Zijn er onderliggende huurcontracten in uw administratie beschikbaar?	
4. Is er een nadere specificatie van de huursom te geven?	
5. Welke waarborgen heeft u in het proces van dataverwerking om de kwaliteit van de gegevens te garanderen?	
6. Welke garanties kunt u geven om tijdig en volledig te kunnen leveren?	
7. Zijn de gegevens velden gedefinieerd? (taxonomie)	
8. In welke vorm zijn de gegevens beschikbaar? (database, fysiek, pdf, etc.)	
Dienstverlening	
9. Wie zijn uw voornaamste klantgroepen? (overheden, private partijen, onderwijs etc.) En wat voor dienstverleningsafspraken of vormen van dienstverlening biedt u aan?	
10. Op basis van welk type overeenkomsten werkt u meestal?	
T.a.v. samenwerking met Rijksoverheid	
11. Welke ervaring heeft al met betrekking tot de Rijksoverheid?	
12. Welke toepassingen van de dienstverlening binnen de Rijksoverheid kan u laten zien?	
T.a.v. markt	
13. Hoe bepaalt u uw positie in de voor u relevante markt en hoe gaat u hierbij om met potentiële concurrenten?	

T.a.v. de procedure

14. <u>Perceelindeling</u> : Uitgangspunt bij het aanbesteden is dat opdrachten niet onnodig worden samengevoegd en wordt opgedeeld in percelen, tenzij dit door de aanbestedende dienst niet passend wordt geacht. Het IUC Belastingdienst is benieuwd naar uw visie op een perceelindeling. Zou u de opdracht wel/niet opdelen in percelen en wat is hiervoor uw motivatie?	
15. <u>Gunningscriteria</u> : het IUC Belastingdienst is voornemens om de aan te besteden Opdracht te gunnen aan de inschrijver met de beste prijs-kwaliteitverhouding. Op welke Gunningscriteria/onderwerpen kunt u zich onderscheiden/hoe onderscheidt u zich van uw concurrenten?	
16. <u>Prijzen</u> : Naast de kwaliteit is het voor het IUC Belastingdienst ook belangrijk dat de aangeboden prijzen goed zijn. Hoe adviseert u het IUC Belastingdienst om de prijzen uit te vragen voor deze aanbesteding?	

Bijlage 2: Voorlopige planning¹ aankondiging van de opdracht

Activiteit	Datum / periode
Versturen vragenlijst naar marktpartijen	23 februari 2022
Retour vragenlijst	15 maart 2022
Interviews 1 op 1 met geselecteerde marktpartijen	22 maart 2022
Analyse van de interviews	29 maart 2022
Opleveren resultaten desktop research marktonderzoek en marktconsultatie	April 2022
Opstarten vervolgstappen traject	April 2022

¹ Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.