



Beschrijvend document

met als onderwerp : **Validatie en actualisatie Handboek
marktwaardering.**

volgens een : **Openbare Europese Aanbesteding**

met referentienummer: **TN 355929**

de datum : **13 juli 2022**

versie : **definitief**



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Begrippenlijst.....	4
1. Inleiding.....	7
1.1 Doelstelling.....	7
1.2 Duur Overeenkomst en Voorwaarden.....	7
1.3 Samenvoegen / Perceelvorming.....	7
1.4 Opdrachtwaarde.....	8
1.5 Gunningcriterium.....	8
1.6 Contactpersonen.....	8
2. Omschrijving van de organisatie.....	9
2.1 Beschrijving Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW).....	9
2.2 Beschrijving organisatieonderdeel.....	9
3. Omschrijving van de opdracht.....	10
3.1 Onderwerp.....	10
3.2 Aanleiding.....	10
3.3 Doel.....	11
3.4 Behoeftestelling/scope.....	11
3.5 Planning.....	20
3.6 Eindproducten.....	20
3.7 Beleidsuitgangspunten.....	20
3.8 Varianten.....	21
3.9 Wijziging omvang.....	21
3.10 Opties.....	21
3.11 Aanbestedingsrechtelijke en contractuele aspecten.....	21
4. Aanbestedingsprocedure.....	22
4.1 Openbare aanbesteding.....	22
4.2 Planning.....	22
4.3 Samenwerkingsverband.....	22
4.4 Concernverhoudingen.....	23
4.5 Procedurevoorschriften en eisen aan de Inschrijving.....	24
4.6 Klachtenafhandeling.....	29
5. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.....	30



5.1	Uniforme Europese Aanbestedingsdocument (UEA).....	30
5.2	Uitsluitingsgronden.....	30
5.3	Geschiktheidseisen	31
5.4	Onpartijdigheid, Voorkennis en Belangenverstrengeling	32
6.	Beoordelingsprocedure	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Programma van Eisen	36
6.3	Subgunningscriteria	36
6.3.3	Subgunningscriteria perceel 2	41
6.4	Beoogde winnaar	47
6.5	Voornemen tot gunning	47
	Bijlagen.....	49



Begrippenlijst

In aanvulling op de definities zoals beschreven in de Aanbestedingswet 2012 gelden zijn de volgende definities van toepassing:

Aanbestedende dienst

De Staat der Nederlanden, meer in het bijzonder het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW).

Aanbestedingsdocumenten

Alle door de Aanbestedende dienst voor deze aanbesteding gepubliceerde of aan Inschrijvers ter beschikking gestelde documenten.

Aangepaste AW 2012 / Aangepaste Aanbestedingswet 2012

Wet van 1 november 2012 inclusief geïmplementeerde richtlijn 2014/24/EU, houdende nieuwe regels omtrent aanbestedingen.

Beschrijvend document

Het onderhavige document waarin de opdracht, de te volgen aanbestedingsprocedure en de geschiktheids- en gunningscriteria zijn beschreven en toegelicht.

Bijlage

Aanhangsel bij één van de Aanbestedingsdocumenten. Bijlagen maken integraal deel uit van de Aanbestedingsdocumenten.

Combinatie

Samenwerkingsverband van ondernemers gevormd met het doel om de in deze aanbesteding gevraagde leveringen en / of diensten te leveren. Een Combinatie dient één gezamenlijke Inschrijving in.

Combinatielid

De rechtspersoon of natuurlijk persoon, die deel uitmaakt van een Combinatie.

Uniforme Europese Aanbestedingsdocument (UEA)

In het Uniforme Europese Aanbestedingsdocument, zoals vastgesteld door het ministerie van Economische zaken, geeft de Inschrijver aan dat hij voldoet aan het gestelde omtrent Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen, technische specificaties en uitvoeringsvoorwaarden. Om de administratieve lasten te beperken, kan de Aanbestedende dienst de bewijsstukken opvragen bij de winnende Inschrijver(s) in de verificatiefase.

Eisen

Voorschriften en eisen ten aanzien van de gevraagde levering(en) en / of dienst(en). Een Inschrijving die niet voldoet aan een Eis is ongeldig.

Geschiktheidseisen

De eisen op basis waarvan de geschiktheid van de Inschrijver om de opdracht uit te voeren wordt getoetst. Een Inschrijving die niet voldoet aan een Geschiktheidseis is ongeldig.



GP/ Gids Proportionaliteit

Het richtsnoer zoals gepubliceerd in Staatscourant 2013, 3075 waarin invulling wordt gegeven aan het proportionaliteitsbeginsel als bedoeld in de artikelen 1.10, derde lid, 1.13 derde lid en 1.16 derde lid van de AW 2012.

Gunningscriterium

De Aanbestedende dienst hanteert als gunningscriterium de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI). Dit betekent dat de Aanbestedende dienst zowel prijs als kwaliteit beoordeelt. Het gunningscriterium wordt uitgewerkt in wensen en de prijs. De wensen zijn uitgewerkt in subgunningscriteria.

Inschrijver

Ondernemer die een inschrijving voor deze aanbesteding heeft ingediend

Inschrijving

De door Inschrijver voor deze aanbesteding ingediende offerte.

Nadere Overeenkomst

Afzonderlijke schriftelijke overeenkomst (opdracht), waarin de dienstverlening/levering als bedoeld in de Raamovereenkomst nader wordt bepaald.

Nota van inlichtingen

Document waarin de antwoorden op vragen van Inschrijvers zijn opgenomen, en / of eventuele verduidelijkingen van het Beschrijvend document, de Verplichte invulformulieren of andere Aanbestedingsdocumenten. De Nota van inlichtingen maakt integraal en bindend deel uit van deze aanbesteding.

Opdrachtgever

De Staat der Nederlanden, vertegenwoordigd door de Minister van Infrastructuur en Waterstaat die met Opdrachtnemer een Overeenkomst in het kader van de aanbesteding sluit.

Opdrachtnemer

De winnende Inschrijver met wie Opdrachtgever in het kader van deze aanbesteding een Overeenkomst afsluit.

Raamovereenkomst:

schriftelijke overeenkomst die met de winnende Inschrijver(s) van deze aanbesteding wordt gesloten, waarin de voorwaarden en condities zijn geregeld met betrekking tot de onderhavige aanbesteding en waaronder door middel van de Nadere Overeenkomst(en) de afzonderlijke opdracht(en) wordt/worden uitgevoerd.

Subgunningscriteria

Nadere uitwerking van het gunningscriterium. De criteria die bepalen welke Inschrijving als de economisch meest voordelige inschrijving wordt beoordeeld.



Uitsluitingsgronden

De gronden voor uitsluiting van deelname zoals genoemd in artikel 2.86 en artikel 2.87 van de AW 2012, en tevens genoemd in de UEA onder deel III.

Verplichte invulformulieren

Bijlage bij het Beschrijvend document waarin akkoord moet worden gegaan met voorwaarden en waarin eisen en vragen dienen te worden beantwoord. De Verplichte invulformulieren bevatten tevens onder andere vragen die betrekking hebben op de Inschrijver.

Voorwaarden

De algemene voorwaarden die van toepassing zijn op deze opdracht / Overeenkomst, te weten de Algemene Rijksvoorwaarden voor het verstrekken van opdrachten tot het verrichten van Diensten 2018 (ARVODI 2018).



1. Inleiding

Voor u ligt het Beschrijvend document voor de Openbare Europese aanbesteding Validatie en actualisatie Handboek marktwaardering ten behoeve van Autoriteit woningcorporatie(AW) onderdeel van Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), in deze vertegenwoordigd door Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW).

1.1 Doelstelling

De Aanbestedende dienst heeft als doel het afsluiten van een Raamovereenkomst, per perceel, met een organisatie op het gebied van het valideren van het Handboek marktwaardering (perceel 1) en op het gebied van het actualiseren van het Handboek marktwaardering (perceel 2). De intentie is om de Overeenkomst op 1 februari 2023 in te laten gaan.

1.2 Duur Overeenkomst en Voorwaarden

De initiële duur van de Raamovereenkomst is twee (2) jaar, waarna de Raamovereenkomst door de Aanbestedende dienst eenzijdig twee (2) maal kan worden verlengd voor de duur van maximaal een (1) jaar.

Op de Raamovereenkomst zijn de ARVODI 2018 Voorwaarden van toepassing. Eigen (inkoop)voorwaarden van de Inschrijver worden niet geaccepteerd en wanneer Inschrijver zijn eigen (inkoop)voorwaarden van toepassing verklaart, dan leidt dat tot terzijdelegging van de Inschrijving.

1.3 Samenvoegen / Perceelvorming

De Aanbesteding is verdeeld in twee (2) percelen. De reden hiervan is dat de accountantscontrole vereist dat de analyse bij perceel 1 onafhankelijk moet worden uitgevoerd van de werkzaamheden bij perceel 2. Dit betekent ook dat een Inschrijver die inschrijft op perceel 1 niet inhoudelijk verantwoordelijk mag zijn geweest voor de actualisering van het Handboek 2022. Evenmin mag de Inschrijver die inschrijft op perceel 1 gedurende de looptijd van de opdracht betrokken zijn bij de ontwikkeling van een model ter bepaling van de marktwaarde van het vastgoed van corporaties voor een andere opdrachtgever dan het ministerie van I&W.

Het bovenstaand betekent dat degene die perceel 1 gegund krijgt, niet in aanmerking komt voor gunning van perceel en visa versa. Potentiële inschrijvers kunnen wel op 2 percelen inschrijven. Mocht in het uitzonderlijke geval een Inschrijver voor beide percelen als beste Inschrijver naar voren komen dan krijgt hij het perceel gegund met de hoogste geschatte contract waarden.

Jaarlijks kan in de uit te voeren werkzaamheden een verschuiving van accent aan de orde zijn. Dit kan betekenen dat in een jaar een bepaald onderdeel zeer beperkt, in zijn geheel niet of mogelijk uitgebreider zal moeten plaatsvinden. Gedurende de looptijd van de Opdracht zal perceel 1 in elk geval leiden tot een validatie van het Handboek marktwaardering. Perceel 2 zal gedurende de Opdracht in elk geval leiden tot actualisatie van het Handboek marktwaardering en de daaraan gekoppelde nazorg. Zie paragraaf 3.4 voor een uitgebreide beschrijving van de verschillende percelen.



Op TenderNed en in de Verplichte invulformulieren deel 1 (bijlage 5) geeft u expliciet aan voor welk perceel / welke percelen u een inschrijving indient.

Perceel 1: validatie handboek

Perceel 2: actualisatie handboek

1.4 Opdrachtwaarde

Omvang inzet perceel 1 Validatie Handboek Marktwaardering:

Gebaseerd op de eerder uitgevoerde validaties is de verwachting dat de opdrachtwaarde ongeveer € 100.000 exclusief btw per jaar bedraagt, gebaseerd op alle beschreven onderdelen van perceel 1. Uitgaande van de maximale looptijd van 4 jaar komt dat neer op ca. € 400.000 exclusief btw.

Omvang inzet perceel 2 Actualisering Handboek Marktwaardering:

Gebaseerd op de eerder uitgevoerde actualisaties is de verwachting dat de opdrachtwaarde ongeveer € 125.000 exclusief btw per jaar bedraagt, gebaseerd op alle beschreven onderdelen van perceel 2. Uitgaande van de maximale looptijd van 4 jaar komt dat neer op ca. € 500.000 exclusief btw.

Het totale contract heeft hiermee voor beide percelen een omvang van ca. €900.000 excl. Btw op basis van een looptijd van 4 jaar.

Bovengenoemd bedrag is slechts ter indicatie, aan dit bedrag kunnen door de Gegadigden geen rechten en / of plichten worden ontleend.

1.5 Gunningcriterium

Inschrijvingen zullen worden beoordeeld op basis van het gunningcriterium Economisch Meest Voordelige Inschrijving (verder te noemen 'EMVI') en daarmee gericht op de aangeboden prijs-/kwaliteitverhouding.

1.6 Contactpersonen

De contactpersonen voor deze aanbesteding zijn:

Eerste contactpersoon	Plaatsvervangend contactpersoon
Jacqueline Boer	Radjin Dhoenmoen – Casper van der Geest
sr. inkoopadviseur	Inkoopadviseur

Alle communicatie en het aanleveren van stukken inzake deze aanbesteding verloopt uitsluitend via TenderNed. Inschrijvingen ontvangen via de mail worden beschouwd als zijnde niet ingediend.



2. Omschrijving van de organisatie

2.1 Beschrijving Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW)

IenW zet in op leefbaarheid en bereikbaarheid, met een goede doorstroming in een schone en veilige omgeving. IenW werkt aan krachtige verbindingen over de weg, het spoor, het water en door de lucht, beschermt tegen wateroverlast en bevordert de kwaliteit van lucht en water. Het departement maakt daarvoor vernieuwend beleid en zorgt voor de uitvoering en handhaving. Vlot, veilig en leefbaar: dat is IenW.

Voor nadere informatie over IenW verwijzen wij u naar de website <http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienw>.

2.2 Beschrijving organisatieonderdeel

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen aan woningcorporaties, zoals een boete of het aanstellen van een toezichthouder. Zij rapporteert ook over de financiële situatie van de sector als geheel. De Autoriteit woningcorporaties valt onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister van "Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening" (VRO) en is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport bij het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

[Over de Autoriteit woningcorporaties | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#)



3. Omschrijving van de opdracht

3.1 Onderwerp

De Autoriteit Woningcorporaties voert jaarlijks een validatie van het Handboek marktwaardering voor corporaties en een actualisatie van het Handboek marktwaardering uit.

3.2 Aanleiding

Op grond van de Woningwet dienen toegelaten instellingen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde. In dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is van de "markt". Op basis van dit uitgangspunt is aansluiting logisch bij de (inter)nationale richtlijnen over de wijze waarop de marktwaarde van vastgoed dient te worden bepaald.

Invoering van de marktwaarde als waarderingsgrondslag was voor veel toegelaten instellingen ingrijpend en vergde een grote omslag in de wijze waarop het waarderingsproces wordt uitgevoerd. Het Handboek marktwaardering beoogt deze toegelaten instellingen te ondersteunen in het proces om tot waardering op marktwaarde te komen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere partijen betrokken bij deze waardering: accountants, taxateurs en softwareontwikkelaars.

Bij de toepassing van de basisversie van het Handboek marktwaardering komt een waardering van het vastgoed tot stand, die ten behoeve van de jaarrekening op het niveau van de totale vastgoedportefeuille, onderscheiden naar DAEB en niet-DAEB, tot een bruikbare waarde leidt.

Om te borgen dat het Handboek marktwaardering inderdaad leidt tot een bruikbare waarde vindt jaarlijks een validatie plaats van het Handboek marktwaardering.

Voor specifieke vastgoedobjecten is een waardering met het Handboek marktwaardering niet goed mogelijk. Hiervoor beschrijft het Handboek marktwaardering de mogelijkheid van een zogenaamde fullversie. Daarbij is er sprake van betrokkenheid van een taxateur. Het Handboek marktwaardering levert ook een bijdrage aan uniformering en transparantie van de waarderingsinstellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten. Waardering via de fullversie gaat daardoor uit van de basisversie, met daarvoor een aantal vrijheidsgraden voor de taxateur.

Het Handboek marktwaardering is opgenomen als bijlage 10 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Dit Handboek marktwaardering is een nadere uitwerking van de Woningwet (artikel 35 lid 2) en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) (artikel 31). In deze artikelen is aangegeven dat de marktwaarde op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kastromen berekend dient te worden (de DCF-methode).

De aard en doel van de jaarlijkse validatie en de actualisatie van het Handboek marktwaardering is onderstaand beschreven onder de indeling in percelen.



3.3 Doel

Het doel van de Aanbesteding is het sluiten van een Overeenkomst, per perceel, met een organisatie op het gebied van het valideren van het Handboek marktwaardering (perceel 1) en één op het gebied van het actualiseren van het Handboek marktwaardering (perceel 2).

In beginsel zal Opdrachtgever zich eerst wenden tot de Contractanten. In het voorkomende geval dat de aanbiedingen van de Contractanten niet voldoen aan de gestelde eisen of wanneer de aanbiedingen anderszins tekortschieten (bijvoorbeeld vanwege gebrek aan expertise), is Opdrachtgever gerechtigd andere partijen te benaderen voor het uitbrengen van een offerte. Overigens merkt Opdrachtgever op dat hij nimmer verplicht is om opdrachten te gunnen: hij kan er altijd voor kiezen om de opdrachten niet te laten uitvoeren of te laten uitvoeren door zijn eigen diensten/werknemers. Daarnaast behoudt Opdrachtgever zich het recht voor om in incidentele gevallen, zoals bij mogelijke belangenverstremming, escalatie(s) welke geaccepteerd zijn door de Directeur Generaal (DG) en/of bij strikt vertrouwelijke of geheime opdrachten, van deze procedure af te wijken.

3.4 Behoeftestelling/scope

De behoefte bestaat uit het uitvoeren van validatie en actualisatie van het Handboek marktwaardering.

De hierboven beschreven behoeftestelling is onderverdeeld in twee (2) separate percelen. Onderstaand treft u een beschrijving per perceel aan.

Perceelbeschrijving;

Perceel 1

Perceel 1 betreft de validatie van de recentste versie van het Handboek marktwaardering. Dit Handboek marktwaardering wordt jaarlijks vastgesteld met de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Het op dit moment meest recente Handboek marktwaardering dat gevalideerd moet worden, is het Handboek marktwaardering geactualiseerd naar de peildatum 31 december 2022.

Perceel 1: validatie handboek	
Onderdeel	Globale beschrijving
1. Dataverzameling marktwaarderingen	Eindproduct: Dataverzameling marktwaarderingen <ul style="list-style-type: none">- Fullversie waarderingen corporaties- Marktwaarderingen
2. Validatie van het Handboek marktwaardering jaar t-1 (thans: 2022)	Eindproduct: Rapport met kwantitatieve en kwalitatieve analyses op de marktwaarderingen. Aanbevelingen ter verbetering van de basisversie marktwaardering opgenomen in het handboek



De aan perceel 1 verbonden uit te voeren werkzaamheden betreffen:

Onderdeel 1: Dataverzameling marktwaarderingen

- Fullversie waarderingen corporaties:
 - De verzameling van een bestand met gegevens van full-versiewaarderingen, op te vragen bij corporaties op basis van een contactpersonenlijst van opdrachtgever. Omdat ieder softwarepakket (er zijn momenteel 6 leveranciers in de markt) zijn eigen uitdraaien kent, zullen de gegevensbestanden niet allemaal gelijk zijn. Met softwareleveranciers kunnen de gewenste gegevensbestanden worden afgestemd.
- Marktwaarderingen:
 - Marktwaardegegevens bevatten van reële actuele markttransacties van vastgoed zoals gewaardeerd met het Handboek marktwaardering.
- De totale dataverzameling moet overdraagbaar zijn aan de Opdrachtnemer van perceel 2.
 - De verzamelde gegevens worden in een bestand opgeslagen. Hiervoor moet een datamodel ontwikkeld worden waarin aangegeven wordt onder welke naam en in welk format de gegevens opgeslagen worden. Een en ander wordt in een codeboek gedocumenteerd. De gegevens worden volgens het datamodel opgeleverd in een vorm die verwerkbaar is in Excel en SPSS.
 - De eventueel bewerkte gegevens, met een duidelijke beschrijving van de bewerking:
 - o technische redenen (bijvoorbeeld de vervanging van het decimaalteken, of de aanvulling van ontbrekende gegevens met een ander bestand);
 - o inhoudelijke redenen (bijvoorbeeld het verwijderen van records omdat onderliggende gegevens niet correct worden geacht waarbij te denken is aan een nihilwaarde of een extreem grote waarde voor het aantal woningwaarderingpunten of de WOZ-waarde).
 - De oplevering maakt duidelijk welke data zijn gebruikt in de validatie t.b.v. de actualisatie (gegevens corporaties + evt. data marktcijfers).
- De totale dataverzameling is vertrouwelijk van aard:
 - De totale dataverzameling wordt opgeslagen in een beveiligde omgeving.
 - De totale dataverzameling is op verzoek van Opdrachtgever overdraagbaar aan Opdrachtgever en aan de Opdrachtnemer van perceel 2.
 - De totale dataverzameling is op verzoek van Opdrachtgever vernietigbaar; na vernietiging zal de Opdrachtnemer van perceel 1 niet meer beschikken over enige data of enig reservebestand van de data.



Onderdeel 2: validatie van het Handboek marktwaardering jaar t-1

De validatie van het Handboek marktwaardering moet uitmonden in een rapportage.

Daarbij geldt:

- De validatie vindt plaats door het analyseren van de full-versiewaarderingen ter validatie van het Handboek marktwaardering. Deze analyse moet worden verricht met een gecertificeerd rekenmodel.
- De validatie leidt tot het doen van aanbevelingen aan Opdrachtgever ten behoeve van de actualisatie.
- De validatierapportage leidt tot beantwoording van de volgende kernvraag en subvragen:

Kernvraag:

- Leiden de methodiek en de normen van de basisversie tot een goede marktwaardering voor die gevallen waarvoor de basisversie mag worden toegepast?
- Bevinden de waarderingen van ten minste 90% van de portefeuilles zich binnen een bandbreedte van maximaal 10% t.o.v. een "getaxeerde" marktwaardering?

Subvragen:

- Leidt de basisversie tot een goede marktwaardering blijktend uit een gering verschil tussen basisversie en full-versie en voor zover mogelijk i.r.t. reële marktprijzen. De vergelijking moet zowel op portefeuilleniveau als op complexniveau worden gemaakt en verder worden uitgesplitst naar de in het handboek onderscheiden categorieën vastgoed, waarbij de nadruk van de analyse wel op woningen ligt.
- In hoeverre wijkt de waardering met de basisversie af van de waardering met de full-versie.
- Welke aspecten (vrijheidsgraden) zijn daarbij verantwoordelijk voor de verschillen en in welke mate.
- In hoeverre zijn er afwijkingen door de aanbevolen methodiek/rekenregels:
 - o Niet zijnde fouten in gebruikte objectparameters.
 - o Methodologische afwijkingen als gevolg van verschillen tussen rekenmethoden in rekenmodellen.
- Welke aspecten en/of parameters moeten worden aangepast voor een verbetering van de basisversie van het Handboek marktwaardering. Welke data is niet bruikbaar en moet buiten de validatie worden gehouden.

De op te leveren producten moeten Opdrachtgever in staat stellen tot goede besluitvorming over te gaan. Hierbij wil Opdrachtgever een goede afweging kunnen maken tussen enerzijds een inhoudelijk zo goed mogelijke basisversie van het handboek en anderzijds de impact daarvan op de uitvoeringspraktijk. Dit betreft de uitvoeringspraktijk van corporaties, taxateurs, softwareontwikkelaars en accountants. Voor deze afweging verwacht Opdrachtgever de volgende producten:



- Tussenrapportage: voorlopige resultaten van afwijkingen op portefeuilleniveau + beschrijving beschikbare data en onderzoeksmethodiek. Deze rapportage moet eveneens gepresenteerd worden aan de klankbordgroep marktwaardering.
- Eindrapportage: resultaten van afwijkingen op portefeuilleniveau en complexniveau en tabellen met verklaringen voor de afwijkingen per vrijheidsgraad/regio/type vastgoed. Deze rapportage moet eveneens gepresenteerd worden aan de klankbordgroep marktwaardering.
- Effectrapportage met beschrijving van de verschillen met de marktwaardering in het voorafgaande jaar bij het aanpassen van de aspecten en/of parameters ter verbetering van de basisversie van het Handboek marktwaardering.

Perceel 2 betreft de jaarlijkse actualisatie van het Handboek marktwaardering.

Dit perceel omvat de volgende onderdelen:

- Actualisatie van het handboek naar een handboek t, en nazorg door ondersteuning bij de beantwoording van Q&A's na publicatie van het Handboek marktwaardering.
- Een effectenanalyse van de verschillen tussen het nieuwe Handboek marktwaardering en het daaraan voorafgaande Handboek marktwaardering (thans: het Handboek marktwaardering 2022 plus een beschrijving van de actuele marktontwikkelingen).
- Een ondersteuningsprogramma voor corporaties, taxateurs en accountants.
- Een ondersteuningsprogramma voor softwareontwikkelaars.



Perceel 2: actualisatie handboek	
Onderdeel	Globale beschrijving
1. Actualisatie van het Handboek marktwaardering om te komen tot een handboek t	Product: Handboek marktwaardering en oplevering nota van wijzigingen ten opzichte van jaar t minus 1. Nazorg: nadere schriftelijke uitleg van teksten en parameters die opgenomen zijn in het Handboek marktwaardering.
2. Effectenanalyse en marktwaardeontwikkelingen	Product: Een (te publiceren) notitie met een beschrijving van de verschillen tussen het nieuwe Handboek marktwaardering en het daaraan voorafgaande Handboek marktwaardering. Verder het opstellen van een (te publiceren) notitie inzake de autonome marktwaardeontwikkelingen.
3. Ondersteuningsprogramma voor corporaties, taxateurs en accountants	Product: Drie bijeenkomsten per jaar voor corporaties, taxateurs en accountants inzake toepassing van het handboek en inzake het gebruik van de marktwaarde bij het vastgoedbeleid. Twee notities per jaar inzake praktische elementen bij marktwaardering.
4. Ondersteuningsprogramma voor de softwarepakketten	Product: Een representatieve dataset met objectgegevens voor softwareleveranciers. Genormeerde uitkomsten bij toepassing van het handboek ten behoeve van softwareontwikkelaars door doorrekening van de uitkomsten van de softwareontwikkelaars. Vier bijeenkomsten per jaar ter toelichting van werkwijze en resultaten van de doorrekening,

Onderdeel 1: Actualisatie van het Handboek marktwaardering om te komen tot een handboek t .

De actualisatie van het Handboek marktwaardering moet leiden tot een nieuw Handboek marktwaardering. Dit Handboek marktwaardering moet te publiceren zijn als bijlage bij de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De totale dataverzameling gebruikt in perceel 2 is vertrouwelijk van aard:

- De totale dataverzameling wordt opgeslagen in een beveiligde omgeving.
- De totale dataverzameling is op verzoek van Opdrachtgever overdraagbaar aan Opdrachtgever en aan de opdrachtnemer van perceel 1.
- De totale dataverzameling is op verzoek van Opdrachtgever vernietigbaar; na vernietiging zal de opdrachtnemer van perceel 2 niet meer beschikken over enige data of enig reservebestand van de data.



Bij deze actualisering gaat het om de volgende kernvraag en subvragen:

Kernvraag:

Op welke wijze moet het Handboek marktwaardering worden opgesteld, zodat deze maximaal de marktwaardering door corporaties ondersteunt. In essentie mag het nieuwe Handboek marktwaardering niet afwijken van het vorige Handboek marktwaardering. Conclusies uit de validatie ervaringen van stakeholders kunnen na beraad in de klankbordgroep marktwaardering wel leiden tot aanpassing van de methodiek en onderliggende parameters.

Subvragen

- Met welke toe te passen waarden moeten de normbedragen en parameters worden geactualiseerd?
- Welke teksten moeten duidelijker? Blijkend uit bijvoorbeeld vragen/antwoorden gesteld aan de postbus Marktwaardering en/of opmerkingen van stakeholders.
- Op welke wijze kunnen de aanbevelingen uit de validatie worden verwerkt?

De op te leveren producten moeten Opdrachtgever in staat stellen tot goede besluitvorming over te gaan. Hierbij wil Opdrachtgever een goede afweging kunnen maken tussen enerzijds een inhoudelijk zo goed mogelijke basisversie in het Handboek marktwaardering en anderzijds de impact daarvan op de uitvoeringspraktijk. Dit betreft de uitvoeringspraktijk van corporaties, taxateurs, softwareontwikkelaars en accountants. Voor deze afweging verwacht Opdrachtgever de volgende producten.

- Een tussenrapportage met presentatie aan de Klankbordgroep voor meningvorming over aanpassingen van het Handboek. Deze versie moet ook aan softwareleveranciers worden verstrekt.
- Eindversie: Handboek met definitieve parameters aan te leveren in een word-versie.

De actualisatie moet jaarlijks in de periode juni t/m medio oktober worden uitgevoerd. De actualisatie bestaat op hoofdlijnen uit twee processtappen. Ten eerste wordt een voorstel uitgewerkt voor het bijstellen van normbedragen en parameters op basis van de kennis uit het validatieonderzoek. Om aan te sluiten bij resultaten uit het validatieonderzoek is het gebruik van een gecertificeerd rekenmodel een pre. Ten tweede volgt een inschatting van de (autonome) marktontwikkelingen van het afgelopen jaar. Zie ook verder onderdeel 2: effectenanalyse en marktontwikkelingen. Bij de planning moet rekening worden gehouden met het feit dat de conceptresultaten van de validatie eind augustus beschikbaar komen. Het concept Handboek marktwaardering moet jaarlijks medio september worden opgeleverd, het definitieve Handboek marktwaardering medio oktober.

Na de publicatie van het Handboek marktwaardering moet de opdrachtnemer gedurende maximaal drie maanden nog beschikbaar zijn om vragen te kunnen beantwoorden over eventuele interpretatieverschillen van het Handboek marktwaardering.



Onderdeel 2: Effectenanalyse en marktwaardeontwikkelingen

De effectenanalyse en beschrijving marktwaardeontwikkelingen moeten het mogelijk maken dat corporaties en accountants komen tot een eenduidig beeld van de marktwaardeontwikkelingen en de schattingswijzigingen die in het nieuwe handboek zijn doorgevoerd ten behoeve van de basisversie. De analyse moet om die reden zodanig zijn opgesteld dat de effecten op de marktwaarde worden beschreven van de onderdelen die zijn gewijzigd in het nieuwe Handboek marktwaardering ten opzichte van het voorafgaande Handboek marktwaardering. Bij die analyse moet een onderscheid wordt gemaakt naar type corporatie/type vastgoed en naar regio. Daarnaast moeten de autonome marktontwikkelingen van de marktwaarde in verhuurde staat worden beschreven.

De analyse marktwaardeontwikkeling dient hiervoor te leiden tot één of meer notities die de volgende kernvraag en subvragen beantwoorden:

Kernvraag:

- Wat zijn de effecten van respectievelijk methodische wijzigingen in het nieuwe handboek en autonome marktontwikkelingen op de marktwaarde in verhuurde staat.

Subvragen:

- Wat zijn de effecten van de actualisatie van het handboek. Het gaat hierbij om een validatie van het nieuwe Handboek marktwaardering door middel van backtesting; wat zijn de gevolgen van de voorgestelde aanpassingen ten opzichte van het vorige waarderingsjaar. Hiervoor moet de dataset van de validatie worden gebruikt.
- Wat zijn de autonome marktontwikkelingen van de marktwaarde in verhuurde staat.

Onderdeel 3: Een ondersteuningsprogramma voor corporaties, taxateurs en accountants inzake de praktische toepassing van het Handboek marktwaardering

Het ondersteuningsprogramma moet bijdragen aan een goede implementatie van de marktwaardering door corporaties. Te denken valt hierbij aan bijeenkomsten gericht op uitwisseling van kennis en ervaringen met het handboek. Verwachting is dat dit zal leiden tot een aantal presentaties en notities. Deze presentaties en notities zullen digitaal moeten worden geleverd, zodat Opdrachtgever deze kan publiceren en/of verspreiden. Het programma moet voorzien in kennisuitwisseling over het Handboek marktwaardering, en in de inrichting van een goed werkproces voor de totstandkoming van de marktwaardering. Daarbij moet dit programma ingaan op de volgende kernvraag.

Kernvraag:

- Welke vraagstukken leven in de praktijk bij corporaties en taxateurs. De verwachting voor de eerstkomende jaren is dat dit met name betrekking zal hebben op het waarborgen en verbeteren van de objectdatakwaliteit en de inrichting van de organisatie hiervoor. Daarnaast wordt verwacht dat interpretatieverschillen op onderdelen nog tot verduidelijkingen in het Handboek marktwaardering moeten leiden.



Onderdeel 4: Een ondersteuningsprogramma voor de softwarepakketten die in de markt gehanteerd worden bij de bepaling van de marktwaarde

Het ondersteuningsprogramma moet bijdragen aan een goede ontwikkeling door softwareleveranciers van softwarepakketten voor vastgoedwaardering conform het Handboek marktwaardering. In het verleden bleken er grote verschillen tussen de uitkomsten van de softwareleveranciers te zitten. De opdrachtnemer doet daarom onderzoek naar de softwarepakketten. De opdrachtnemer stelt de objectgegevens van een fictieve vastgoedportefeuille ter beschikking aan de softwareleveranciers. Nadat de softwareleveranciers het nieuwe handboek hebben geprogrammeerd wordt die fictieve vastgoedportefeuille voor alle softwarepakketten doorgerekend. De norm daarbij is dat de uitkomsten van de waardering van de verschillende pakketten op portefeuilleniveau binnen een bandbreedte van 2,5 procent van elkaar moet liggen.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat een alles omvattend programma wordt opgesteld dat ter vervanging kan dienen van het Handboek marktwaardering of ter vervanging van in de markt ontwikkelde softwarepakketten.

Het ondersteuningsprogramma moet wel:

- Softwareleveranciers betrekken bij voorgestelde wijzigingen voor het nieuwe Handboek marktwaardering.
- In staat zijn tijdig aan softwareleveranciers een dataset te leveren, de uitkomsten van de softwarepakketten te analyseren door doorrekening van deze uitkomsten en deze aan te softwareontwikkelaars terug te koppelen bij het nieuwe Handboek marktwaardering.

Relevante data

Inschrijvers voor beide percelen kunnen bij de uitvoering rekening houden met de volgende data:

Datum/periode	Activiteit
1 november – 1 mei	Opdrachtgever beantwoordt vragen van corporaties indien zij op onduidelijkheden stuiten bij toepassing van het handboek jaar t-1.
1 juli	Uiterste indieningstermijn jaarcijfers door corporaties jaar t-1 = datum waarop de marktwaardegegevens van corporaties beschikbaar komen. Deze datum wordt in de toekomst in de Woningwet mogelijk vervroegd naar 1 mei. De gehele tijdsplanning zoals weergegeven in dit document zou daardoor kunnen wijzigen.
oktober:	
begin oktober	Concept-Handboek marktwaardering jaar t t.b.v. corporaties, taxateurs, softwareontwikkelaars en accountants.
medio oktober	Definitief Handboek marktwaardering jaar t.
eind oktober	Publicatie Handboek marktwaardering jaar t en Publicatie validatierapport Handboek marktwaardering jaar t-1.
december	Publicatie backtesting: effectrapportage Handboek marktwaardering jaar t.



Daarnaast dienen de Inschrijvers rekening te houden met de afstemming die Opdrachtgever wil met de klankbordgroep marktwaardering. Deze klankbordgroep marktwaardering komt een aantal maal per jaar bijeen. Daarbij zijn de bijeenkomsten steeds zo gepland dat de klankbordgroep marktwaardering goed betrokken kan worden bij de totstandkoming van het nieuwe handboek. De klankbordgroep komt bijeen rondom de volgende momenten:

- April: opdrachtdefiniëring.
- Juni: bespreking plan van aanpak en beschikbare data-omvang.
- Eind augustus/ begin september: bespreking conceptresultaten validatie.
- Eind september/ begin oktober: bespreking definitieve resultaten validatie en concept Handboek marktwaardering.
- Medio oktober: bespreking definitief Handboek marktwaardering.

Beschikbare contactgegevens

Inschrijvers voor beide percelen kunnen ervan uitgaan dat Opdrachtgever bij de start de volgende gegevens van alle corporaties, taxateurs en softwareontwikkelaars verstrekt:

- NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats);
- Telefoonnummer (indien en zoals dit is opgegeven aan Opdrachtgever vanwege eerder uitgevoerde validaties);
- E-mailadres (indien en zoals dit is opgegeven aan Opdrachtgever vanwege eerder uitgevoerde validaties).

Beschikbare marktwaardegegevens

Opdrachtgever kan in het voorjaar van jaar t gegevens beschikbaar stellen van reële markttransacties van het jaar t-1 afkomstig van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM en van Vastgoedmanagement Nederland.

Beschikbare eerdere producten

Inzake de validatie en de actualisatie zijn de volgende stukken beschikbaar:

Perceel 1: validatie handboek	
1. Dataverzameling marktwaarderingen	Validatie handboek <u>2017, 2018, 2019 en 2020</u>
2. Validatie van het Handboek marktwaardering jaar t-1	

Perceel 2: actualisatie handboek	
1. Actualisatie van het Handboek marktwaardering om te komen tot een handboek t	Handboek marktwaardering 2018, 2019, 2020, 2021
2. Effectenanalyse en marktwaarde-ontwikkelingen	Notitie effectenanalyse 2018, 2019, 2020, 2021 Notitie marktontwikkelingen 2018, 2019, 2020, 2021



3. Ondersteuningsprogramma voor corporaties, taxateurs en accountants	
4. Ondersteuningsprogramma voor de softwarepakketten	Rapportage softwareonderzoek 2018, 2019, 2020, 2021

3.5 Planning

Voornemens is te contracteren voor 31 januari 2023.

3.6 Eindproducten

De validatie moet jaarlijks in de periode mei t/m medio september worden uitgevoerd, de gegevens uitvraag kan in april worden gestart. Het conceptrapport dient medio augustus gereed te zijn ter bespreking eind augustus in de klankbordgroep marktwaardering.

De actualisatie moet jaarlijks in de periode mei tot en met oktober worden uitgevoerd. De werkzaamheden inzake de effectenrapportage en het softwareonderzoek vinden plaats in november en december. De marktrapportage verschijnt in maart.

3.7 Beleidsuitgangspunten

De Aanbestedende dienst conformeert zich aan het beleid ten aanzien van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen van de Rijksoverheid. Zij vindt het belangrijk dat dienstverleners en leveranciers bij hun bedrijfsvoering rekening houden met het Milieu en met sociale aspecten.

3.7.1 Duurzaamheid

De Aanbestedende dienst stelt eisen aan duurzaamheid bij al zijn inkoop. Zo krijgt de markt voor duurzame producten en diensten een stevige impuls en geeft de overheid het goede voorbeeld als één van de grote afnemers. De Aanbestedende dienst volgt voor veel productgroepen die hij inkoop de duurzaamheidscriteria die door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO, zie <http://www.rvo.nl/>) zijn opgesteld en beschikbaar zijn gesteld via <https://www.pianoo.nl/themas/maatschappelijk-verantwoord-inkopen-mvi-duurzaam-inkopen/productgroepen>.

In deze aanbesteding zijn duurzaamheidsaspecten meegenomen in de Gunningscriteria (hfd.6).

3.7.2 Sociale voorwaarden

De overheid wil dat producten en diensten die ze koopt, op een eerlijke manier tot stand komen. Onder andere zonder dat mensen zijn uitgebuit en zonder inzet van kinderarbeid. De Sociale voorwaarden zijn gericht op bevorderen van internationale arbeidsnormen en mensenrechten.

Meer informatie over sociale voorwaarden is te vinden op <http://www.pianoo.nl/praktijk-tools/handreikingen-voorbeelddocumenten/duurzaam-inkopen/handreikingen-sociale-voorwaarden>.



3.7.3 Social Return

Het kabinet kiest voor maatregelen die eraan bijdragen dat iedereen zoveel mogelijk participeert in de samenleving en om mensen perspectief te bieden op werk en inkomen. Voor wie dit niet op eigen kracht kan, heeft de overheid de taak ondersteuning te geven om tot de arbeidsmarkt toe te treden. Het toepassen van social return past hierin. Met de toepassing van social return zorgt de Rijksoverheid ervoor dat elke investering die binnen het Rijk wordt gedaan, naast het 'gewone' rendement, een concrete sociale winst oplevert¹.

Social return heeft tot doel het creëren van extra (leer)werkplekken, bovenop de bestaande formatie. Het gehanteerde percentage is dus geen quotum, mensen met een beperking die reeds werkzaam zijn bij de opdrachtnemer tellen niet mee.

De gehele overheid (Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten) doet de laatste jaren steeds meer ervaring op met het leveren van een bijdrage aan de doelstelling ("Social Return" (SR)). Door SR op te nemen in aanbestedingen binnen de categorie "werken" en "diensten" met een minimale loonsom van € 250.000,00 exclusief BTW wil de Rijksoverheid een extra impuls geven aan SR.

3.8 Varianten

Het indienen van varianten op deze opdracht is niet toegestaan.

3.9 Wijziging omvang

De Aanbestedende dienst bevindt zich in een sterk veranderend en complex politiek werkveld. Door de economische situatie en de taakstellingen vanuit de politiek is een verandering in de organisatie, en daarmee een verandering in de behoeftestelling, gedurende de looptijd van de Dienstverleningsovereenkomst niet uit te sluiten. Er zal in 2022 een wettelijke evaluatie van het handboek marktwaarde worden uitgevoerd. Hierop wil de Aanbestedende dienst artikel 2.163 D en E van de Aanbestedingswet van toepassing verklaren. Deze herziening zou kunnen leiden tot wijzigingen in de methodiek van het handboek en daarmee de behoeftestelling. Daarom is deze herziening opgenomen in de Dienstverleningsovereenkomst.

3.10 Opties

De Opdrachtgever houdt zich het recht voor om in het geval dat er behoefte is aan een herhaling van de dienst met een beroep op artikel 2.36 Aanbestedingswet 2012 een aanvullende opdracht verstrekt kan worden aan de oorspronkelijke dienstverlener.

3.11 Aanbestedingsrechtelijke en contractuele aspecten

Russische partijen of partijen die voor meer dan 10% een Russische partij als onderaannemer of leverancier inschakelen mogen sinds 9 april 2022 niet meer meedoen met aanbestedingen voor nieuwe opdrachten of concessies. Dit heeft als consequentie dat er na deze datum geen nieuwe contracten meer worden gesloten met Russische partijen of met partijen die voor meer dan 10% een Russische partij als onderaannemer of leverancier inschakelen. Eventueel lopende contracten met Russische partijen of waarin voor meer dan 10% Russische partij als onderaannemer of leverancier wordt ingezet, moet vóór 10 oktober 2022 worden beëindigd.

Op de site van PIANOo tref je hierover ook de nodige informatie aan:

<https://www.pianoo.nl/nl/regelgeving/crisis-en-inkoop/sanctiepakket-rusland>

¹ Social return is onderdeel van het duurzaam inkopen beleid van het Rijk bestaande uit de milieucriteria, de sociale voorwaarden en social return.



4. Aanbestedingsprocedure

Deze aanbestedingsprocedure wordt uitgevoerd met inachtneming van de Europese richtlijn 2014/24/EG, welke is geïmplementeerd in de Aanbestedingswet 2012.

Deze aanbestedingsprocedure is aangevangen met de aankondiging van de opdracht en het plaatsen van dit Beschrijvend document op TenderNed en Tender European Daily.

4.1 Openbare aanbesteding

De omvang van de opdracht ligt boven de Europese drempelbedragen. Gezien het type van de opdracht, het karakter van de markt en het aantal potentiële Inschrijvers is gekozen voor de Europese Openbare procedure.

De Inschrijver dient zich te realiseren dat zijn aanbod eenmalig en definitief is met de Inschrijving die wordt ingediend. De Europese Openbare procedure biedt geen ruimte voor het voeren van onderhandelingsgesprekken.

4.2 Planning

In onderstaande tabel is de planning van de aanbestedingsprocedure weergegeven. De planning is indicatief en Inschrijvers kunnen hieraan geen rechten ontleen. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om de planning aan te passen.

Activiteit	Datum
Publicatie Beschrijvend document via TenderNed	14-7-2022
Indienen vragen tot uiterlijk	18-08-2022 12.00 uur
Verzending Nota van Inlichtingen uiterlijk	29-08-2022
Sluitingsdatum Inschrijvingen	19-09-2022, 12.00 uur
Berichtgeving voorlopige gunning	25-10-2022
Opschortende termijn tot uiterlijk	14-11-2022
Definitieve gunning	15-11-2022
Contracteren tot uiterlijk	31-01-2023
Vermoedelijke ingangsdatum Overeenkomst	01 februari 2023

4.3 Samenwerkingsverband

Aanmelden in samenwerking met andere Inschrijvers kan op twee manieren:

- Als Combinatie, waarbij elke deelnemer van de Combinatie verklaart hoofdelijk aansprakelijk te zijn voor volledige en correcte nakoming van alle verbintenissen jegens de Aanbestedende dienst voortvloeiende uit de Aanbesteding, (raam)Overeenkomst en eventuele nadere overeenkomsten.

Aangegeven dient te worden wie de leiding van de Combinatie heeft en als verantwoordelijk gemachtigde jegens de Aanbestedende dienst mag optreden (Penvoerder). Indien wordt aangemeld als Combinatie dienen de combinanten ieder afzonderlijk de UEA in te dienen.



In geval van financiële gegevens / minimale omzet / referenties, kunnen de gegevens van de afzonderlijke combinanten in de berekening van de totale bedrijfsomzet en beschrijving van de referenties worden betrokken.

- Als hoofdaannemer / onderaannemer constructie, waarbij de hoofdaannemer optreedt als contractpartij en hoofdelijk aansprakelijk is voor het nakomen van alle verplichtingen als ook voor de verplichtingen die in onderaanneming worden gegeven. De Inschrijver dient aan te geven welk deel hij in onderaanneming uitgeeft en dient tevens de contactgegevens van de onderaannemer over te leggen.

De Aanbestedende dienst is gerechtigd Inschrijver uit te sluiten wanneer de samenstelling van het samenwerkingsverband tijdens de aanbestedingprocedure (ná indiening van de Inschrijving en vóór het sluiten van de Overeenkomst) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aanbestedende dienst wordt gewijzigd.

Wanneer de samenstelling van het samenwerkingsverband tijdens de looptijd van de Overeenkomst wordt gewijzigd, dient Opdrachtnemer hiervoor voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever te hebben verkregen.

Ondernemingen kunnen zich zelfstandig, dus als individuele onderneming of in Combinatie met één of meer ondernemingen inschrijven. Een Combinatie geldt als één Inschrijver. Een onderneming mag zich slechts eenmaal, al dan niet in Combinatie of in een hoofd- en onderaannemerconstructie, aanmelden.

Als een onderneming én zelfstandig inschrijft én als lid van een Combinatie en/of als hoofdaannemer, beoordeelt de Aanbestedende dienst alleen de Inschrijving van de Combinatie. De zelfstandige Inschrijving wordt dan uitgesloten in de aanbesteding.

Een onderneming die óf zelfstandig heeft ingeschreven óf als lid van een combinatie kan niet tevens inschrijven als onderaannemer voor een andere inschrijver. Mocht dit wel het geval zijn, dan beoordeelt de Aanbestedende dienst uitsluitend de inschrijving van de andere inschrijver bij wie als onderaannemer wordt ingeschreven. De Inschrijving waarin als zelfstandige of als combinatie is ingeschreven worden dan uitgesloten in de aanbesteding en niet beoordeeld. De Inschrijving waarin als onderaannemer is ingeschreven wordt dan uitgesloten in de aanbesteding.

4.4 Concernverhoudingen

In principe mag van een concern slechts één rechtspersoon inschrijven. Meer rechtspersonen van een concern kunnen zich wel tezamen in de vorm van een

Combinatie inschrijven. Onder concern wordt verstaan: een rechtspersoon tezamen met haar dochtermaatschappijen in de zin van artikel 24a, Boek 2, Burgerlijk Wetboek.

Wordt in strijd met vorenstaande gehandeld, dan wordt uitsluitend de Inschrijving in behandeling genomen, die het eerst door de Aanbestedende dienst is ontvangen. Is niet vast te stellen welke aanmelding het eerst is ontvangen, dan geeft loting de doorslag.



4.5 Procedurevoorschriften en eisen aan de Inschrijving

4.5.1 Inlichtingen

Vragen over deze aanbesteding of gemotiveerde tekstsuggesties ten aanzien van de Raamovereenkomst dienen uiterlijk op datum zoals vermeld in de planning in het bezit te zijn bij de contactpersoon van deze aanbesteding. De vragen en tekstsuggesties dienen via TenderNed te worden aangeleverd met gebruikmaking van het vragenformulier (zie [bijlage 11 Vragenformulier](#)).

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om tekstsuggesties niet of gewijzigd op te nemen in de Overeenkomst. Tekstsuggesties die naar het oordeel van de Aanbestedende dienst een wezenlijke wijziging inhouden worden niet geaccepteerd.

Vragen of tekstsuggesties die niet tijdig (zie planning) in het bezit zijn van de contactpersoon of die op andere wijze worden ingediend als omschreven, worden niet in behandeling genomen.

Om invulling te geven aan het gelijkheidsbeginsel zullen alle ingediende vragen, antwoorden en eventuele verduidelijkingen via een Nota van Inlichtingen geanonimiseerd uiterlijk de datum / het tijdstip als gemeld in de planning worden gepubliceerd op TenderNed. De Aanbestedende dienst zal in de Nota van Inlichtingen tevens bekend maken of en zo ja, welke wijzigingen zijn doorgevoerd in de Overeenkomst. Na deze fase staat de tekst van de Overeenkomst vast.

De Aanbestedende dienst kan een tweede vragenronde organiseren indien dit naar zijn oordeel nodig is. Het besluit hiertoe wordt via TenderNed bekend gemaakt. In dat geval kunnen aanvullende vragen worden gesteld tot uiterlijk de datum / het tijdstip als gemeld in de planning. Een tweede Nota van inlichtingen wordt dan verstuurd op uiterlijk de datum / het tijdstip als gemeld in de planning.

De Nota van Inlichtingen maakt integraal deel uit van dit Beschrijvend document en prevaleert bij strijdigheid boven dit Beschrijvend document.

4.5.2 Wijze van indienen van de Inschrijving

De Inschrijving dient tijdig, d.w.z. uiterlijk op **maandag 19 september om 12 uur** in TenderNed te worden aangeboden. Inschrijvingen die na het verstrijken van de uiterste datum en tijd worden aangeboden, zullen niet beoordeeld worden. Het risico van vertraging is voor de Inschrijver. Ook Inschrijvingen die niet via TenderNed aangeboden zijn, worden niet beoordeeld. **De Inschrijving kan alleen via TenderNed aangeboden worden!**

Indien Potentiële Inschrijver technische problemen in TenderNed ervaart (bijv. het lukt niet om in te loggen of uw Inschrijving in te dienen of documenten te uploaden), kan deze contact opnemen met de servicedesk van TenderNed, op werkdagen te bereiken via:

- Telefoon: (0800 - 836 33 76)
- E-mail: servicedesk@TenderNed.nl

Eventuele vertragingen te wijten aan bijvoorbeeld de internetverbinding van de Potentiële Inschrijver zijn voor rekening en risico van de Potentiële Inschrijver.



In geval van een algemene storing van TenderNed behoudt de Aanbestedende dienst zich het recht voor om het moment van indienen van de Inschrijvingen uit te stellen. De Aanbestedende dienst is echter niet aansprakelijk voor storingen in TenderNed.

Nb: Uw Inschrijving is pas geldig nadat de transactiecode in TenderNed is ingevuld. Daarmee wordt de Inschrijving in de kluis geplaatst. Mocht het nodig zijn, dan kunt u – tot het moment dat de kluis met Inschrijvingen sluit – de Inschrijving terugtrekken en wijzigen. Inschrijver ontvangt een bevestiging van het indienen van de Inschrijving.

Eventuele vertragingen te wijten aan bijvoorbeeld de internetverbinding van de Potentiële Inschrijver zijn voor rekening en risico van de Potentiële Inschrijver.

4.5.3 Sluitingsdatum Inschrijvingen

De genoemde sluitingsdatum (zie planning, paragraaf 4.2) is een fatale termijn. Te laat ontvangen Inschrijvingen worden niet in behandeling genomen. Het risico van niet tijdige of niet complete ontvangst van de Inschrijving is, ongeacht de oorzaak, voor rekening van de Inschrijver.

4.5.4 Opening van Inschrijvingen

Opening van de digitale kluis in TenderNed met daarin de binnengekomen Inschrijvingen zal zo spoedig mogelijk na de sluitingstermijn elektronisch plaatsvinden. Alle Inschrijvers ontvangen automatisch het bericht in de vorm van een proces-verbaal van opening dat de digitale kluis met inschrijvingen is geopend via TenderNed.

4.5.5 Indeling Inschrijving

De indeling van de Inschrijving moet er als volgt uitzien:

Inhoud	Bijlage	
Aanbiedingsbrief	Geen – vrij format, rechtsgeldig ondertekend door een daartoe bevoegde persoon.	
Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Bijlage UEA (bijlage 4)	Bijlage 4
Verplichte invulformulieren	Verplicht invulformulier Deel 1- Inschrijversinformatie	Bijlage 5
	Verplicht invulformulier Deel 2 – Geschiktheidseisen	Bijlage 6
	Verplicht invulformulier Deel 3 - Gunningscriteria	Bijlage 7
Tarievenblad	Bijlage Tarievenblad	Bijlage 8
Sanctiepakket Rusland	Bijlage Sanctiepakket Rusland	Bijlage 12

***Let op!!** Een Inschrijving die niet aan de bovenstaande indeling voldoet en niet conform de voorgeschreven templates wordt ingediend kan door de Aanbestedende dienst ongeldig worden verklaard.

De aanbiedingsbrief, UEA en Verplichte invulformulieren deel 1, 2 en deel 3, bijlage 8 en bijlage 12 dienen eenmalig ingediend te worden.



4.5.6 Overige voorwaarden/ eisen

Gebruikmaking verplichte invulformulieren

De bij dit Beschrijvend document toegevoegde verplichte invulformulieren dienen bij de Inschrijving gebruikt te worden en mogen uitsluitend in het oorspronkelijke, bijgevoegde format aangeleverd worden. Het niet invullen van gevraagde informatie en/ of beantwoorden van één van de formulieren kan leiden tot ongeldigheid van de Inschrijving.

Ondertekening

De Inschrijving is ondertekend door degene(n) die de organisatie van Inschrijver rechtsgeldig kan vertegenwoordigen voor deze aanbesteding dan wel daartoe gevolmachtigd is middels een volmacht welke door een rechtsgeldige vertegenwoordiger van de organisatie van Inschrijver is ondertekend.

Gestanddoeningstermijn

Mede in verband met de mogelijkheid dat tegen de mededeling van de voorlopige gunningsbeslissing een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dient de Inschrijver zijn Inschrijving in ieder geval 120 kalenderdagen gestand te doen vanaf de sluitingsdatum van Inschrijving. Voorts dient hij voor het geval er een kort geding aanhangig wordt gemaakt tegen de voorlopige gunningsbeslissing, de Inschrijving in ieder geval gestand te doen tot 30 kalenderdagen na het vonnis of de intrekking van de vordering.

Communicatie

De Inschrijving en alle verdere correspondentie en communicatie omtrent deze aanbesteding, met inbegrip van de correspondentie en communicatie die gedurende de looptijd van de Overeenkomst plaatsvindt, dient te geschieden in de Nederlandse taal. Vertalingen dienen door Inschrijver zelf verzorgd te worden op eigen kosten.

Alle communicatie met betrekking tot deze aanbesteding dient uitsluitend via TenderNed te verlopen en gericht te zijn aan de genoemde contactpersonen. Het is niet toegestaan op andere wijze contact over deze Europese aanbesteding te hebben met andere medewerkers van de Aanbestedende dienst, tenzij uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van een contactpersoon hieromtrent is ontvangen. Het niet naleven van deze bepaling kan tot uitsluiting leiden.

Beëindiging aanbesteding

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om de aanbesteding geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen en niet tot gunning over te gaan. Inschrijvers hebben in een dergelijke situatie geen recht op vergoeding van schade dan wel enigerlei kosten gemaakt in het kader van deze aanbesteding.

Aanspraak op kostenvergoeding

Aan het opstellen en uitbrengen van een Inschrijving, met inbegrip van eventueel te verstrekken nadere inlichtingen, zijn voor de Aanbestedende dienst geen kosten verbonden. Eventuele kosten en/ of schade welke (kunnen) ontstaan door het niet gunnen van deze aanbesteding (aan Inschrijver) zijn voor rekening en risico van Inschrijver.

Nadere toelichting

De Aanbestedende dienst kan Inschrijver verzoeken om verduidelijking en/ of aanvullende gegevens te verstrekken en verstrekte informatie te controleren. Inschrijver moet drie (3) werkdagen aan een dergelijk verzoek voldoen.



Indien niet binnen de gestelde termijn de gevraagde gegevens worden verstrekt, dan kan de Aanbestedende dienst besluiten de Inschrijving niet in behandeling te nemen.

Ingediende documenten kunnen door de Aanbestedende dienst worden geweigerd als er naar de mening van de Aanbestedende dienst sprake is van onvolledigheid, onjuistheid of niet tijdig indienen.

Volledigheid en juistheid Inschrijving

Er wordt met nadruk op gewezen dat de Inschrijver zelf verantwoordelijk is voor de volledigheid en juistheid van zijn Inschrijving. Indien in een latere fase blijkt dat onjuiste en/ of onvolledige informatie is verstrekt, kan de Inschrijver van verdere deelname worden uitgesloten.

Vertrouwelijkheid

Inschrijver zal strikte vertrouwelijkheid in acht nemen bij alle vertrouwelijke informatie welke hem bekend is of wordt van Aanbestedende dienst of welke verkregen is in het kader van de dienstverlening. De informatie welke hem ter beschikking staat, zal hij niet aan derden ter beschikking stellen zonder toestemming vooraf van de Aanbestedende dienst. Hij zal vertrouwelijke informatie aan zijn personeel slechts bekend maken voor zover dit nodig is voor het doen van de Inschrijving of uitvoering van dienstverlening binnen de Overeenkomst.

Tegenstrijdigheden, onvolkomenheden en/ of bezwaren

Dit document is met zorg samengesteld. Mocht Inschrijver desondanks tegenstrijdigheden of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient de Inschrijver dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op de datum en het tijdstip waarop de schriftelijke gestelde vragen uiterlijk moeten zijn ingediend (zie paragraaf 4.2 'Planning') schriftelijk via TenderNed, aan Aanbestedende dienst, gericht aan de Contactpersoon, kenbaar te maken met opgave van de correctievoorstellen en eventuele onderbouwing. Ook eventuele bezwaren tegen (delen van) dit document dient Inschrijver zo spoedig mogelijk, maar in elk geval uiterlijk op de datum en het tijdstip waarop de schriftelijke gestelde vragen uiterlijk moeten zijn ingediend, schriftelijk, via TenderNed, kenbaar te maken.

Indien naderhand blijkt dat er onvolkomenheden, tegenstrijdigheden en/ of gebreken in de aanbestedingsdocumenten zitten en de ze zijn niet door de Inschrijver gemeld, kan dit de Aanbestedende dienst niet worden aangemerkt.

Van Inschrijvers wordt een proactieve houding verwacht. Dit betekent dat een Inschrijver geen rechtsgeldig beroep kan doen op onvolkomenheden of tegenstrijdigheden die niet door hem binnen de hiervoor genoemde termijn aan de orde zijn gesteld, terwijl dit redelijkerwijs wel mogelijk was geweest. Ten aanzien van

deze onvolkomenheden of tegenstrijdigheden heeft een Inschrijver in die situatie zijn rechten verwerkt.

Ingeval een Inschrijver wel tijdig melding heeft gemaakt van onvolkomenheden, tegenstrijdigheden en / of gebreken bij de Aanbestedende dienst, maar de Aanbestedende dienst er blijk van geeft niet van mening te zijn dat er sprake is van onvolkomenheden, tegenstrijdigheden, en / of gebreken, althans de Aanbestedende dienst ter zake geen aanpassingen respectievelijk wijzigingen verricht, is Inschrijver



verplicht nadere acties (bijvoorbeeld een kort geding) te ondernemen op straffe van (wederom) verval van recht om over deze (eventuele) onvolkomenheden, tegenstrijdigheden en / of gebreken (na Inschrijving) in rechte te klagen.

Inschrijving onder voorwaarden en/ of onder voorbehoud

Het onder voorwaarden en/ of onder voorbehoud doen van een Inschrijving maakt de Inschrijving ongeldig. Een dergelijke Inschrijving zal niet voor beoordeling in aanmerking komen en zal terzijde worden gelegd.

Auteursrecht

Het auteursrecht van door de Aanbestedende dienst verstrekte informatie berust bij de Aanbestedende dienst. Behoudens uitzonderingen door de Auteurswet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de Aanbestedende dienst niets uit de Aanbestedingsdocumenten en/ of door de Aanbestedende dienst verstrekte informatie worden vermenigvuldigd (anders dan voor het doel van het indienen van een Inschrijving) door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins. Evenmin mogen de Aanbestedingsdocumenten en/ of door de Aanbestedende dienst verstrekte informatie en / of gedeelten en / of onderdelen daarvan zonder schriftelijke toestemming van de Aanbestedende dienst worden aangewend voor commerciële doeleinden van welke aard dan ook.

Wijzigingen in de situatie van de Inschrijver

De uiteindelijke Overeenkomst resulterend uit deze aanbesteding zal het resultaat zijn van alle verstrekte informatie en documentatie van Inschrijver en de Aanbestedende dienst. Inschrijver garandeert dat zijn organisatie gedurende de contractduur inclusief eventuele verlengingsperioden de vereiste capaciteiten, vaardigheden en middelen bezit om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen en wensen. Van elke substantiële wijziging in de situatie van Inschrijver om te kunnen voldoen aan deze eisen, dient de Aanbestedende dienst onmiddellijk op de hoogte gesteld te worden.

Intrekken

De Aanbestedende dienst heeft het recht de aanbesteding om hem moverende redenen in te trekken.

Ontbinding Overeenkomst

De Aanbestedende dienst is gerechtigd de Overeenkomst met Opdrachtnemer met onmiddellijke ingang te beëindigen, indien uit een uitspraak van een rechter volgt dat het gunningbesluit onrechtmatig is geweest, dat de Overeenkomst ongeldig is, of dat de Opdracht om welke reden dan ook opnieuw moeten worden aanbesteed.

Tevens behoudt de Aanbestedende dienst zich het recht voor op ontbinding van de Overeenkomst in geval van onjuiste en/ of onvolledige informatie en/ of het niet kunnen nakomen van hetgeen door een Inschrijver is aangeboden.

Aan een beëindiging- en/ of ontbindingsbesluit als hiervoor bedoeld kunnen door de Inschrijver geen aanspraken worden ontleend jegens de Aanbestedende dienst op vergoeding van inschrijfkosten, verlies aan referentie, gedeelde winst of andere schade die in het kader van deze aanbesteding gemaakt dan wel geleden is of wordt.



Toepasselijk recht en geschillen

De verhouding tussen de Aanbestedende dienst en de Inschrijver wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht. De rechter te Den Haag is bij uitsluiting bevoegd van geschillen inzake deze aanbesteding kennis te nemen, niet tegenstaande het feit dat Inschrijver het recht heeft om een geschil (eerst) voor te leggen aan de Commissie van Aanbestedingsexperts. De Aanbestedende dienst maakt de afweging of een geschil al dan niet leidt tot opschorting van de procedure.

4.6 Klachtenafhandeling

Voor het indienen en in behandeling nemen van een klacht gelden de procedures en richtlijnen als omschreven in de bijlage 9 Klachtenprotocol Aanbestedingen.



5. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

5.1 Uniforme Europese Aanbestedingsdocument (UEA)

Door middel van de UEA wordt in de inschrijffase bij een openbare procedure voor de Uitsluitingsgronden en de Geschiktheidseisen slechts de UEA afgegeven, zonder dat er nadere informatie (verificatiedocumenten) door de Inschrijvers dienen te worden verstrekt. De uitzonderingen hierop vormen referenties (mag alleen 1 opgevraagd worden per kerncompetentie). Deze dienen direct aan de Inschrijving toegevoegd te worden.

Het is de bedoeling dat alleen van de winnende Inschrijver(s), na de bekendmaking van het voornemen tot gunnen en het afwijzen van de overige Inschrijvers, benodigde gegevens uit de UEA worden geverifieerd. De winnende Inschrijver levert binnen zeven kalenderdagen op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst de in dit hoofdstuk genoemde verificatiedocumenten aan (behoudens de hierboven genoemde uitzonderingen). Het niet tijdig over kunnen leggen van de verificatiedocumenten na een daartoe strekkend verzoek kan leiden tot uitsluiting. In geval van uitsluiting komt vervolgens de Inschrijver met de in rangorde tweede economisch meest voordelige Inschrijving in aanmerking om op verzoek van de Aanbestedende dienst de benodigde verificatiedocumenten te leveren. En zo verder (nummer drie, nummer vier, etc.).

Let op:

- De UEA dient door een bevoegde functionaris van Inschrijver te worden ingevuld en ondertekend;
- Het UEA wordt door de aanbestedende dienst zelf ingevuld en als bijlage bij de aankondiging van de opdracht gevoegd.

5.2 Uitsluitingsgronden

In de UEA onder Deel III zijn de Uitsluitingsgronden genoemd die van toepassing zijn op deze Aanbesteding. Middels het ondertekenen van de UEA geeft Inschrijver aan dat die genoemde Uitsluitingsgronden niet op Inschrijver van toepassing zijn.

Een Uitsluitingsgrond is een knock-out criterium. Wanneer een Uitsluitingsgrond van toepassing is op de Inschrijver leidt dit tot uitsluiting.

Ingeval wordt ingeschreven in Combinatie, wordt de gehele Combinatie reeds uitgesloten indien op één of meer leden van de Combinatie één van de Uitsluitingsgronden van toepassing is.

Verificatiedocument(en):

- Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA)²

² De GVA is op het moment van indiening van de Inschrijving niet ouder dan 2 jaar. De GVA is een verklaring van een bevoegd gezag (op te vragen bij het ministerie van Veiligheid en Justitie, Dienst Justis) dat uit een onderzoek naar betrokken natuurlijke persoon of rechtspersoon geen bezwaren bestaan in verband met de inschrijving op overheidsopdrachten, speciaalsectoropdrachten, concessieovereenkomsten voor openbare werken of prijsvragen. Het betreft meer specifiek een of meerdere verklaringen of



- Uittreksel uit het handelsregister.
Deze is op het moment van indiening van de Inschrijving niet ouder dan 6 maanden.
- Verklaring Betalingsgedrag van de belastingdienst. Deze is op het moment van indiening van de Inschrijving niet ouder dan 6 maanden.
- Accountantsverklaring;
- Aansprakelijkheidsverzekering Bedrijfs- en Beroepsrisico's

5.3 Geschiktheidseisen

In de UEA onder Deel IV zijn de Geschiktheidseisen genoemd die van toepassing zijn op deze Aanbesteding. Hieronder (kort samengevat) en in bijlage 6 Verplichte invulformulieren (uitgewerkte omschrijving) zijn deze Geschiktheidseisen nader uitgewerkt.

Middels het ondertekenen van de UEA en toevoegen van de UEA aan de Inschrijving verklaart Inschrijver te voldoen aan alle genoemde Geschiktheidseisen.

Een Geschiktheidseis is een knock-out criterium. Het niet voldoen aan een Geschiktheidseis leidt tot uitsluiting.

Geschiktheidseisen		
	Omschrijving	
Economische en financiële draagkracht (art. 2.90, 2.91, 2.92 Aw 2012)	GE1	Accountantsverklaring / beoordeling- of samenstellingsverklaring
	GE2	Aansprakelijkheidsverzekering tegen bedrijfsrisico's
	GE3	Aansprakelijkheidsverzekering tegen beroepsrisico's
Technische bekwaamheid en / of beroepsbekwaamheid (art. 2.87, 2.93, 2.94, 2.95 Aw 2012)	GE4	Referenties - kerncompetenties (per perceel referentie aangeven)
Kwaliteitsnormen (art. 2.96 Aw 2012)	GE5	Certificaat op het gebied van waardebepaling van vastgoed, vertrekt door Royal Institute of Chartered Surveyors(RICS), of een vergelijkbaar certificering van een organisatie aangesloten bij "The European Group of Valuers Associations"(TEGoVA).
Beroepsbevoegdheid (art. 2.98 Aw 2012)	GE6	Beroepsbevoegdheid

getuigschriften conform artikel 45 van Richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en De Raad. Buitenlandse inschrijvers moeten een vergelijkbare verklaring uit het land van herkomst overleggen. Indien een zodanig document niet door het betrokken land wordt afgegeven, kan de bedoelde verklaring omtrent het gedrag worden vervangen door een verklaring die onder ede door de Inschrijver is afgelegd ten overstaan van een notaris.

Let op: er bestaat geen spoedprocedure voor het aanvragen van de GVA. Dit betekent dat als u niet reeds in het bezit bent van een geldige GVA u deze tijdig moet aanvragen en niet moet wachten totdat de voorgenomen gunningbeslissing verstuurd is. De doorlooptijd is doorgaans 4 weken (ingeval de aanvrager een natuurlijk persoon is) of 8 weken (ingeval de aanvraag een rechtspersoon is).

Meer informatie over de GVA is te vinden op:

<http://www.justis.nl/Producten/gedragsverklaringaanbesteden/>



5.4 Onpartijdigheid, Voorkennis en Belangenverstrengeling

De Aanbestedende dienst wil alle schijn van partijdigheid, voorkennis en/ of belangenverstrengeling voorkomen. Indiening van de Inschrijving wordt daarom geïnterpreteerd als akkoord met de volgende voorwaarden:

1. Een Inschrijver wordt uitgesloten van deelneming aan de opdracht in de gevallen bedoeld in de hierna onder a t/m d genoemde gevallen:
 - a. Indien een Inschrijver zelf eerder werkzaamheden of diensten heeft verricht ter voorbereiding van de onderhavige opdracht, dan wel op andere wijze direct of indirect betrokken is (geweest) bij de voorbereiding van de opdracht, wordt er vermoed sprake te zijn van voorkennis.
 - b. Indien binnen de onderneming van de Inschrijver personen werkzaam zijn die dergelijke, in sub 1 bedoelde voorbereidende werkzaamheden of diensten hebben verricht, wordt er eveneens vermoed sprake te zijn van voorkennis.
 - c. Indien de Inschrijver in het kader van deze aanbestedingsprocedure zelfstandige hulppersonen (onderaannemers) en/ of adviseurs (zowel natuurlijke als rechtspersonen) inschakelt en een of meerdere van die zelfstandige hulppersonen of adviseurs hebben dergelijke, in sub 1 bedoelde voorbereidende werkzaamheden of diensten verricht, wordt er eveneens vermoed sprake te zijn van voorkennis.
 - d. Indien een Inschrijver is gelieerd aan een of meerdere andere ondernemingen, dan wel indien de Inschrijver onderdeel uitmaakt van een groep, e.e.a. in de zin van de artikelen 2:24a, 2:24b en 2:24c van het Burgerlijk Wetboek, of vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht, waarvan één of meerdere ondernemingen dergelijke, in sub 1 bedoelde, voorbereidende werkzaamheden of diensten hebben verricht, wordt er vermoed sprake te zijn van belangenverstrengeling.
2. Een samenwerkingsverband van ondernemers (Combinatie) kan worden uitgesloten van deelneming aan de opdracht indien de gevallen bedoeld in artikel 1 sub a t/m d betrekking hebben op één of meerdere van de ondernemers in het verband.
3. Indien de gevallen bedoeld in artikel 1 sub a t/m d betrekking hebben op een andere natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Inschrijver beoogt te voldoen aan de geschiktheidseisen en/ of de selectiecriteria, kan de Aanbestedende dienst besluiten deze andere natuurlijke of rechtspersoon niet te accepteren en kan de Inschrijver worden uitgesloten van deelneming aan de opdracht.
4. De Aanbestedende dienst stelt Inschrijver in de gelegenheid om, ten genoegen van de Aanbestedende dienst, het in artikel 1 sub a t/m d bedoelde vermoeden te weerleggen en aan te tonen dat de eerlijke mededinging niet wordt geschaad door de (eerdere) betrokkenheid van de Inschrijver of de in sub b bedoelde bij hem werkzame personen of de in sub c bedoelde door hem in te schakelen zelfstandige hulppersonen of adviseurs, dan wel de in sub d bedoelde andere ondernemingen.



6. Beoordelingsprocedure

6.1 Algemeen

De Aanbestedende dienst heeft voor deze aanbesteding een beoordelingscommissie samengesteld die verantwoordelijk is voor het proces van de gunning. De beoordelingscommissie bestaat uit vijf leden. De beoordelingscommissie stelt het gunningadvies/proces-verbaal van opdrachtverlening op en legt het voor (ter goedkeuring) aan de Opdrachtgever.

6.1.1 Beoordelingsproces

De Inschrijvingen worden als volgt beoordeeld:

- Ten eerste op geldigheid, volledigheid, vormvereisten en de overig gestelde voorwaarden en eisen. Inschrijvingen die hier volledig aan voldoen, worden meegenomen in het verdere beoordelingsproces.
- Ten tweede op Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen met inachtneming van het gestelde in voorgaande paragrafen. Inschrijvingen die hier volledig aan voldoen, worden meegenomen in het verdere beoordelingsproces.
- Ten derde op Eisen. Inschrijvingen die hier volledig aan voldoen, worden meegenomen in het verdere beoordelingsproces. Als aan één of meerdere van deze criteria niet wordt voldaan leidt dit tot directe uitsluiting van de Inschrijving.
- Ten vierde op het gunningscriterium en de bijbehorende subgunningscriteria. Elke Inschrijving voldoet in een bepaalde mate aan het gestelde in het Beschrijvend document. De Inschrijving wordt per subgunningscriteria beoordeeld en krijgt hiervoor punten toegekend. Het totaal aan behaalde punten is de eindbeoordeling van de Inschrijving.
- Ten vijfde Indien er 1 inschrijver is op een perceel en er wordt voldaan aan de punten 1 2 en 3 hierboven vermeld dan worden de gunningscriteria niet beoordeeld.

De kwaliteit van uw Inschrijving wordt beoordeeld met een cijfer

Wordt een Subgunningscriterium onderverdeeld in meerdere Subgunningscriteria (1, 2, 3 enzovoorts)? Dan krijgt elk Subgunningscriterium een cijfer. Op de verschillende elementen binnen een bepaald Subgunningscriterium wordt dus niet per element een cijfer gegeven.

Bij het definitief bepalen van de cijfers vergelijkt de beoordelingscommissie uw Inschrijving niet met de andere inschrijvingen.

Het cijfer drukt de inhoudelijke beoordeling uit

De beoordelingscommissie bepaalt welk cijfer uw Inschrijving krijgt. U krijgt steeds een even cijfer tussen de 0 en de 10. In de tabel hieronder ziet u wat elk cijfer zegt over de kwaliteit van uw Inschrijving.



Beoordeling	Omschrijving	Score	punten
Goed	Het antwoord van Inschrijver sluit goed aan bij de vraagstelling: de antwoorden en details worden goed beschreven. De beantwoording biedt duidelijk extra meerwaarde en wordt onderbouwd middels concreet aansprekende (praktijk)voorbeelden waar Opdrachtgever een voordeel aan heeft.	100% van maximaal te behalen score	10
Voldoende	Het antwoord van Inschrijver sluit aan bij de vraagstelling: in de beantwoording wordt ingegaan op de vraag en er wordt in voldoende mate van detail getreden. Alle vragen worden voldoende beantwoord maar bieden geen extra meerwaarde.	70% van maximaal te behalen score	7
Onvoldoende	Het antwoord van Inschrijver sluit onvoldoende aan bij de vraagstelling: in de beantwoording is niet op alle vragen ingegaan, en/of er is niet in voldoende detail getreden en/of er is geen realistisch beeld geschetst.	40% van maximaal te behalen score	4
Slecht	Het antwoord van Inschrijver sluit niet aan bij de vraagstelling: in de beantwoording is niet ingegaan op de genoemde vragen, het is niet helder en duidelijk, er is niet in gewenste mate van detail getreden, er is geen realistisch beeld geschetst.	10% van maximaal te behalen score	1
Geen (relevant) antwoord	De vraag is niet beantwoord of het antwoord is niet relevant, dan wel sluit niet aan bij de vraagstelling.	0% van maximaal te behalen score	0

De beoordelaars weten bij het beoordelen nog niet welke prijs bij een Inschrijving hoort

Zo zorgen we ervoor dat de beoordelaars uitsluitend de kwaliteit van uw Inschrijving beoordelen.

De cijfers worden op deze manier bepaald:

- Eerst bepaalt ieder lid van de beoordelingscommissie individueel welke beoordeling en score hij geeft per Inschrijving voor ieder Subgunningscriterium.
- Daarna komt de beoordelingscommissie bij elkaar om de Inschrijvingen te bespreken. Tijdens deze plenaire sessie komen de beoordelaars tot een consensus voor een score op elk (onderdeel van een) Subgunningscriterium.

De uiteindelijke score is de optelsom van de gewogen score

We vermenigvuldigen elk cijfer met de weegfactor. De weegfactor brengt tot uitdrukking hoe zwaar een criterium weegt in verhouding tot andere criteria. De score vermenigvuldigt met de weegfactor heet de gewogen score. De weegfactoren ziet u ook terug in het overzicht van Subgunningscriteria in paragrafen 6.3.1 en 6.3.3.



6.1.2 Individuele beoordeling subgunningscriteria

Ieder lid van de beoordelingscommissie beoordeelt de ontvangen Inschrijvingen eerst individueel en kent individueel, per subgunningscriterium (behoudens het subgunningscriterium prijsstelling: dit subgunningscriterium wordt pas bekend gemaakt aan de beoordelingscommissie en toegevoegd aan de beoordeling nadat de overige subgunningscriteria zijn beoordeeld, opdat de Aanbestedende dienst bij de beoordeling van de overige subgunningscriteria niet wordt beïnvloed door de prijsstelling), een score toe aan de beantwoording van de subgunningscriteria uit de Inschrijvingen, overeenkomstig de beoordelingsmethodiek opgenomen in dit Beschrijvend document.

6.1.3 Bespreking beoordeling en totaalscore

Na de individuele beoordeling van alle Inschrijvingen vindt een plenaire sessie plaats met alle beoordelaars, waarin de beantwoording van de subgunningscriteria en de scorerresultaten worden geëvalueerd. Daarbij worden de scores besproken die door de individuele leden zijn toegekend, zodat zij in de gelegenheid worden gesteld om de door hen toegekende score toe te lichten en eventuele onjuiste interpretaties en/ of fouten in hun beoordeling te herstellen. De beoordelingscommissie komt uiteindelijk in consensus tot een eindoordeel.

Het voornemen tot gunning zal worden verzonden aan de Inschrijver die voldoet aan alle eisen en die ten minste 60% ($750 \times 60\% = 450$ punten) van het maximaal aantal te scoren punten op de kwalitatieve subgunningscriteria heeft behaald en de hoogste totaalscore inclusief het subgunningscriterium Prijs heeft behaald.

Indien twee of meerdere Inschrijvers gelijk eindigen (op het perceel waarvoor wordt ingeschreven), zal de scores van de Subgunningscriteria in deze volgorde doorslaggevend zijn: eerst is het Subgunningscriterium kwaliteit met de volgende weergegeven volgorde;

* voor perceel 1 is dit W2 daarna W1, W3

* Voor perceel 2 is dit W1, daarna W2, W3 en als laatste W4 doorslaggevend geeft dit hierna nog steeds een gelijke score dan is het Subgunningscriterium Prijs doorslaggevend. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score, dan is het Subgunningscriterium Duurzaamheid doorslaggevend. Indien twee of meerdere Inschrijvers dan nog gelijk eindigen, wordt door middel van loting vastgesteld aan welke partij de Raamovereenkomst wordt gegund.

De inschrijver met de hoogste totaalscore wordt gevraagd eventuele bewijsstukken ter verificatie te over te leggen. De inschrijvers die (vooralsnog) niet in aanmerking komen, ontvangen een afwijzingsbrief.

Verificatie:

De beoordelingscommissie stelt tezamen met de contactpersoon genoemd in paragraaf 4.6.2.2. ter voorbereiding op de verificatie vast op welke punten door de Inschrijver met de hoogste totaalscore ingediende Inschrijving geverifieerd moet worden, c.q.

welke documenten of nadere informatie de Inschrijver ter tafel moet leggen. Tevens wordt vastgesteld welke vragen nog opheldering behoeven en welke punten nog



afgestemd moeten worden. De Inschrijver met de hoogste totaalscore zal hierover worden bericht in de aan hem toe te zenden gunningsbeslissing.

Blijkt tijdens de verificatie dat de inschrijving onjuiste informatie bevat of dat op andere punten naar het oordeel van de Aanbestedende dienst onoverkomelijke bezwaren bestaan, dan zal deze Inschrijver alsnog afvallen. In gevallen als deze zal in de regel besloten worden het verificatieproces met de als tweede geëindigde inschrijver te starten, dan wel de gehele procedure opnieuw te starten.

6.2 Programma van Eisen

In deze paragraaf zijn de Eisen opgenomen die aan de dienstverlening worden gesteld.

De Eisen zijn beschreven in hoofdstuk 2 'Eisen' van de bijlage 6 Verplichte invulformulieren en hier is tevens een Checklist Eisen opgenomen, waarin Inschrijver per opgenomen Eis, onder vermelding van de eisaanduiding (bijv. J-1, PO-1 etc.), door middel van het invullen van 'Akkoord' bevestigt dat door Inschrijver zonder voorbehoud aan de eis wordt voldaan gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst c.q. uitvoering van de dienstverlening. Als Inschrijver een Eis niet heeft ingevuld, wordt de Eis geacht te zijn ingevuld met 'Niet akkoord', met andere woorden: Inschrijver conformeert zich niet aan de Eis. Als een Eis niet van toepassing is op de Inschrijver, dient 'Niet van toepassing' ingevuld te worden en tevens dient een toelichting gegeven te worden waaruit blijkt dat deze Eis inderdaad niet van toepassing is. Een en ander ter beoordeling aan de Aanbestedende dienst.

Let op: Inschrijvingen die niet onvoorwaardelijk aan alle eisen voldoen worden terzijde gelegd.

Inschrijver dient de voorgeschreven lay-out te hanteren en zal daartoe de ingevulde Checklist Eisen aan de Inschrijving toevoegen.

6.3 Subgunningscriteria

In deze paragraaf zijn de subgunningscriteria per perceel opgenomen die aan de dienstverlening worden gesteld.

Het Gunningscriterium beste prijs-kwaliteit verhouding is uitgewerkt in Subgunningscriteria. Per perceel is hieronder in een tabel uitgewerkt welke Subgunningscriteria bij elk van de percelen gelden. Per Subgunningscriterium ziet u ook het aantal punten dat u maximaal kunt scoren. De Subgunningscriteria worden in de volgende paragrafen verder toegelicht.

6.3.1 Subgunningscriterium perceel 1

Dit subgunningscriterium bestaat uit meerdere sub-subgunningscriteria welke zijn weergegeven in onderstaande tabel, evenals de maximaal te behalen punten per sub-subgunningscriterium (en daarmee de onderlinge gewing):



Gunningscriterium 'Beste prijs-kwaliteitverhouding'				
	Subgunningscriteria	Te behalen max. aantal punten		Weeg-factor
Kwaliteit	Wensen			
W 1	Plan van Aanpak dataverzameling marktwaarderingen	200 punten		20
W 2	Plan van Aanpak Validatie Handboek marktwaardering	325 punten		32,5
W 3	Plan van aanpak Afstemming Opdrachtgever en planning	225 punten		22,5
	Subtotaal Kwaliteit		750 punten	
Duurzaamheid		50 punten		
			50 punten	5
Prijs				
P 1	Opgave (maximum)prijs data-verzameling marktwaarderingen en validatie Handboek marktwaardering	200 punten		20
	Subtotaal Prijs		200 punten	
Totaal duurzaamheid kwaliteit en prijs			1.000 punten	

Perceel 1: Validatie van het Handboek

U moet tenminste 60% van het maximaal aantal punten scoren

Heeft u minder dan 60% van het maximaal te scoren aantal punten op de kwalitatieve Subgunningscriteria? Dan is uw Inschrijving ongeldig en neemt u verder geen deel aan deze Aanbesteding. Pas als u ten minste 60% van het maximumaantal punten heeft gescoord, wordt uw Inschrijving beoordeeld op de prijs. U dient met andere woorden minimaal $60\% \times 750 \text{ punten} = 450 \text{ punten}$ te scoren om in aanmerking te komen voor gunning.

6.3.1.1 Uitwerking subgunningscriterium kwaliteit perceel 1

Wij, als Aanbestedende dienst willen graag een duidelijk beeld krijgen van hoe u als Inschrijver de opdrachten onder de Dienstverleningsovereenkomst inhoudelijk invulling geeft voor wat betreft de gegevensverzameling en de analyse ervan. In de beschrijving van de dienstverlening met betrekking tot perceel 1 willen wij in ieder geval de elementen terugzien die in onderstaande tabellen staan vermeld.



6.3.1.1.1 PvA dataverzameling marktwaarderingen

W1. Verplichte elementen PvA dataverzameling marktwaarderingen

Op welke wijze gaat Inschrijver de data van corporaties verkrijgen en op welke momenten en op welke wijze wenst Inschrijver daarbij de ondersteuning van Opdrachtgever.

Hoeveel data beoogt Inschrijver te verkrijgen in termen van aantal verhuurde eenheden, aantal portefeuilles, type verhuurde eenheden, verschillende woningmarktgebieden.

Hoe gaat Inschrijver kennis up-to-date houden met betrekking tot dataverzamelingen die relevant zijn voor de woningmarkt ten behoeve van de verzameling reële markttransacties.

Hoe zorgt Inschrijver ervoor overzicht te hebben over en inzicht in de beschikbare relevante woningmarktinformatie bij derde partijen inzake reële markttransacties.

Welke en hoeveel data gaat Inschrijver verkrijgen van reële actuele markttransacties.

Op welke momenten en op welke wijze wenst Inschrijver daarbij de ondersteuning van Opdrachtgever.

6.3.1.1.2 PvA validatie Handboek marktwaardering

W2. Verplichte elementen PvA validatie Handboek marktwaardering

Hoe gaat Inschrijver te werk bij haar analyses van grootschalige statistische bestanden.

Hoe denkt de Inschrijver de gewenste informatie te organiseren inzake eventuele bewerkingen van het databestand waar het gaat om bewerkingen: om technische redenen (zoals de vervanging van het decimaalteken, of de aanvulling van gegevens met een ander bestand), of om inhoudelijke redenen (zoals het verwijderen van records omdat onderliggende gegevens niet correct worden geacht).

Hoe denkt de Inschrijver de gewenste meta-informatie voor het beheren en documenteren van gegevensbestanden te organiseren.

Hoe denkt de Inschrijver de database in te richten tegemoetkomend aan de beschreven randvoorwaarden en eisen in het programma van eisen.

Hoe denkt de Inschrijver de database en in welk technisch format over te dragen aan Opdrachtgever.

Hoe denkt de Inschrijver in de schriftelijke rapportage van de analyse duidelijk te maken in hoeverre het Handboek tot een aannemelijke marktwaarde leidt en hoe denkt de Inschrijver duidelijk te maken of en welke parameters van het Handboek Marktwaardering bijstelling behoeven voor een volgend Handboek.



6.3.1.1.3 PvA afstemming met opdrachtgever en planning

W.3 Verplichte elementen afstemming Opdrachtgever en planning

Hoe stelt Inschrijver zich het proces van afstemming/rapportering met de Opdrachtgever voor en met de klankbordgroep marktwaardering.

Hoe borgt de Inschrijver dat er voldoende capaciteit is voor het beantwoorden van vragen van de Opdrachtgever en met de klankbordgroep marktwaardering.

Hoe denkt de Inschrijver de voortgang van de validatie te kunnen borgen gezien het risico dat corporaties noodzakelijke data vertraagd, onjuist of onvolledig aanleveren.

Hoe stelt Inschrijver zich het proces voor van afstemming/rapportering met de Opdrachtnemer van de actualisatie van het Handboek marktwaardering.

Welke risico's en afhankelijkheden ziet Inschrijver op het gebied van planning, de partijen waarmee Inschrijver samen moet werken om dit onderzoek uit te voeren, en overige zaken? Hoe wil Inschrijver deze risico's beperken?

Hoe waarborgt Inschrijver de kennis van adviseurs op onderzoekstechnieken, dataverzamelingen in SPSS, Excel, regressieanalyses, marktwaardering Nederlands vastgoed, affiniteit met softwarepakketten ter berekening van de marktwaarde, mondelinge en schriftelijke uitdrukkingsvaardigheid in de Nederlandse taal en relevante werkervaring?

Aanbestedende dienst geeft een maximaal aantal pagina's aan bij de Subgunningscriteria kwaliteit W1, W2, en W3 en duurzaamheid. Daarbij gelden de volgende Eisen:

U mag voor de beantwoording van de wensen van Subgunningscriterium kwaliteit W1, W2 en W3 en duurzaamheid van perceel 1 in totaliteit maximaal 18 pagina's en voor duurzaamheid maximaal 2 pagina's gebruiken (A4, enkelzijdig, lettertype Verdana, tekengrootte 9). Gebruikt u meer dan 20 pagina's dan worden de meerdere pagina's niet in de beoordeling meegenomen.

U geeft antwoord op de vraag/ vragen onder het betreffende Subgunningscriterium. Verwijzingen naar andere antwoorden beoordelen wij niet.

Voor de uitwerking van een Subgunningscriterium wordt bij het beoordelen van de verplichte elementen een integraal rapportcijfer toegekend. Met andere woorden er wordt geen score per element toegekend.

Bij de beoordelen van de inschrijvingen wordt bij de Subgunningscriteria kwaliteit per wens met de daarbij betrokken (deel)producten, gelet op de volgende elementen:

- Deskundigheid
- Borging en continue verbetering van de kwaliteit
- Risicobeheersing
- Beveiliging
- Ontzorging van Opdrachtgever
- SMART-beschrijving van de aanpak



- Reputatie bij stakeholders
- Creativiteit
- Continuïteit

Voor het onderdeel Kwaliteit kunnen voor de wensen W1 tot en met W3 in totaal maximaal 750 punten worden behaald. Zie ook paragraaf 6.3.1.

6.3.2 Subgunningscriterium Duurzaamheid perceel 1

Aanbestedende Dienst hecht veel waarde duurzaamheid en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.

Beschrijf hoe u in uw bedrijfsvoering met duurzaamheid en MVO omgaat, welke initiatieven u ontplooit en tot welke resultaten dit leidt, en hoe uw organisatie in de dienstverlening aansluit bij de duurzaamheidstaken, intenties en duurzaamheidsdoelstellingen van Opdrachtgever ILT.*

*De ILT opereert midden in de samenleving. Transport, infrastructuur, milieu, wonen: de ILT opereert in een maatschappelijk speelveld dat voortdurend in beweging is. De ILT wil effect bereiken, haar omgeving betrekken en vanuit een stevige basis flexibel inspelen om maatschappelijke en technologische ontwikkelingen. De ILT heeft ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen, die ook zijn vastgelegd in het meerjarenplan. Doelstellingen daarbij zijn bijvoorbeeld om de CO₂-uitstoot te verminderen door het aantal vliegbewegingen te verminderen, door gebruik te maken van moderne technologie zoals videoconferentie, en door het wagenpark elektrisch te maken.

6.3.3 Subgunningscriterium Prijsstelling perceel 1

Opdrachtgever beoordeelt de prijs op basis van de geoffreerde maximum kostprijs. Opdrachtgever heeft hiervoor de dienstverlening onder de Dienstverleningsovereenkomst in twee categorieën deelactiviteiten verdeeld, te weten 'gegevensverzameling' en 'Analyse gegevensverzameling'. Van u wordt als Inschrijver verwacht een maximumbedrag te vermelden voor elk van deze twee onderdelen. U brengt voor de uitvoering van deelactiviteiten geen andere kosten in rekening dan de hierboven genoemde.

Inschrijver dient alle opgegeven prijzen te vermelden in Euro's en exclusief BTW uitsplitst naar de twee te onderscheiden onderdelen van dit perceel.

In de prijzen dienen in ieder geval de volgende kosten zijn inbegrepen: salariskosten, overheadkosten, kosten voor ondersteunend werk, kosten voor het gebruik van apparatuur, normale binnenlandse reis- en verblijfkosten, reiskosten woon- en werkverkeer, parkeerkosten, opleidingskosten, wervings- en selectiekosten, vervanging, verzekeringspremie, winst en alle eventuele verdere bijkomende kosten, zoals de kosten voor voorbereiding op de uitvoering.

De door Inschrijver in te vullen Bijlage 8 –prijsopgaveformulier tabblad perceel 1, wordt geacht door Inschrijver te zijn ingediend in overeenstemming met alle gestelde Eisen.

Met informatie, gegevens, prijzen, kortingen, voorwaarden, etc. die Inschrijver bij zijn Inschrijving voegt maar die niet door de Aanbestedende dienst zijn gevraagd of vereist, wordt bij de beoordeling van de Inschrijving geen rekening gehouden.



Eisen en voorwaarden m.b.t. de prijsstelling zijn:

- Tarieven zijn in EURO en exclusief BTW;
- De Inschrijfsom is een vast bedrag gedurende de looptijd van de Dienstverleningsovereenkomst en is 'all-in' (dat wil zeggen inclusief alle bijkomende kosten als (maar niet gelimiteerd tot) bijvoorbeeld reis-, verblijf-, administratie- en afstemmingskosten).
- Eventueel aan te bieden kortingen dienen verwerkt te zijn in de inschrijfsom.

De Inschrijver met de laagste vaste prijs krijgt het maximaal aantal punten. De overige Inschrijvers krijgen een score naar rato volgens de formule:

$$\frac{\text{Laagste inschrijfsom}}{\text{Uw inschrijfsom}} * 200 \text{ (maximaal aantal punten)} = \text{uw score}$$

Voor dit onderdeel kunnen maximaal 200 punten worden behaald.

Maak voor de beantwoording van de Subgunningscriteria gebruik van de bijlagen.

Gebruik Bijlage 7 voor uw reactie op de kwalitatieve Subgunningscriteria van perceel 1 en voeg die toe aan uw Inschrijving.

Gebruik Bijlage 8 – prijsopgavenformulier - tabblad perceel 1, om uw prijs op te geven en voeg die toe aan uw Inschrijving.

Aanbestedende dienst gaat ervan uit dat de prijs die u opgeeft voldoet aan alle Eisen die u in het Beschrijvend document en de bijlagen daarbij terugvindt.

Vult u 0 in of geen waarde of een negatieve waarde op het prijsopgavenformulier? Dan is uw Inschrijving ongeldig en neemt u verder geen deel aan deze Aanbesteding. Geeft u prijzen, kortingen, voorwaarden of andere informatie op waar niet om is gevraagd? Dan nemen we die informatie niet mee in de beoordeling.

Geef in TenderNed een fictieve prijs op

In TenderNed is een verplicht veld waarin u een prijs moet opgeven. Vul hier bijvoorbeeld € 0,- of € 1,- in. Deze fictieve prijs wordt niet beoordeeld. De beoordeling vindt plaats op basis van het ingevulde prijsopgavenformulier, bijlage 8.

6.3.3 Subgunningscriteria perceel 2

Dit subgunningscriterium bestaat uit meerdere sub-subgunningscriteria welke zijn weergegeven in onderstaande tabel, evenals de maximaal te behalen punten per sub-subgunningscriterium (en daarmee de onderlinge weging):



Perceel 2: Validatie van het Handboek

Gunningscriterium 'Beste prijs-kwaliteitverhouding'				
	Subgunningscriteria	Te behalen max. aantal punten		Weeg-factor
Kwaliteit	Wensen			
W 1	PvA Actualisatie van het Handboek marktwaardering	225	punten	22,5
W 2	PvA Effectenanalyse en marktwaardeontwikkeling	200	punten	20
W 3	Ondersteuningsprogramma voor corporaties, taxateurs en accountants inzake de praktische toepassing van het Handboek	75	punten	7,5
W 4	Ondersteuningsprogramma voor softwarepakketten	75	punten	7,5
W 5	Afstemming met Opdrachtgever, planning en voortgangaspecten	175	punten	17,5
	Subtotaal Kwaliteit		750 punten	
G2 Duurzaamheid		50	punten	
	Subtotaal Duurzaamheid		50 punten	5
G3 Prijs				
	Opgave (maximum)prijs actualisatie Handboek marktwaardering, Opgave(maximum)prijs effectenanalyse en marktwaardeontwikkeling, opgave (maximum)prijs ondersteunings-programma praktische toepassing Handboek en opgave (maximum)prijs ondersteuningsprogramma softwarepakketten bepaling marktwaarde			



	Subtotaal Prijs		200 punten	20
Totaal kwaliteit, duurzaamheid en prijs			1.000 punten	

U moet tenminste 60% van het maximaal aantal punten scoren

Heeft u minder dan 60% van het maximaal te scoren aantal punten op de kwalitatieve Subgunningscriteria? Dan is uw Inschrijving ongeldig en neemt u verder geen deel aan deze Aanbesteding. Pas als u ten minste 60% van het maximumaantal punten heeft gescoord, wordt uw Inschrijving beoordeeld op de prijs. U dient met andere woorden minimaal $60\% \times 750$ punten = 450 punten te scoren om in aanmerking te komen voor gunning.

6.3.3.1 Uitwerking subgunningscriterium kwaliteit perceel 2

Aanbestedende Dienst wil graag een duidelijk beeld verkrijgen van hoe u als Inschrijver aan de gevraagde dienstverlening die onder de Dienstverleningsovereenkomst valt inhoudelijk invulling geeft voor wat betreft het Handboek marktwaardering, de analyse marktwaardeontwikkeling, het ondersteuningsprogramma voor corporaties, taxateurs en accountant inzake de praktische toepassing van het Handboek, alsmede aan het ondersteuningsprogramma voor de softwarepakketten die in markt gehanteerd worden bij de bepaling van de marktwaarde, de gegevensverzameling en de analyse. In de beschrijving van de dienstverlening met betrekking tot perceel 2 willen wij in ieder geval de elementen genoemd in de onderstaande tabellen terugzien.

6.3.3.1.1 PvA actualisatie van het handboek Marktwaardering

W.1 Verplichte elementen PvA actualisatie van het Handboek marktwaardering

Op welke wijze gaat Inschrijver inventariseren op welke onderdelen verduidelijkingen danwel aanpassingen in het handboek benodigd zijn.

Welke bronnen gebruikt Inschrijver voor de actualisatie van de normen en parameters uit het Handboek.

Op welke wijze borgt Inschrijver dat de voorgestelde wijzigingen aansluiten bij de taxatiepraktijk.

Op welke wijze gaat Inschrijver mogelijke uitvoeringsgevolgen van wijzigingen in beeld brengen zodat Opdrachtgever een afweging kan maken tussen enerzijds de inhoudelijke verbetering van het Handboek en anderzijds de uitvoeringsgevolgen.

6.3.3.1.2 PvA effectenanalyse en marktontwikkeling

W.2 Verplichte elementen PvA effectenanalyse en marktwaardeontwikkeling

Op welke wijze gaat inschrijver de backtesting uitvoeren.

Op welke wijze gaat Inschrijver bij de effecten op de marktwaardeontwikkeling een duidelijk onderscheid maken tussen de effecten van de methodische wijzigingen in het Handboek en de effecten door de autonome marktwaardeontwikkeling.



Welke aspecten zijn van belang voor de autonome marktwaardeontwikkeling van de portefeuille van de corporatie.
Welke bronnen gebruikt Inschrijver voor de beschrijving van de marktontwikkelingen en op welk regionaal niveau worden de marktontwikkelingen beschreven (nationaal/ provinciaal / COROP-gebied / gemeente / buurt).

6.3.3.1.3 Ondersteuningsprogramma inzake praktische toepassing Handboek

W.3 Verplichte elementen ondersteuningsprogramma voor corporaties, taxateurs, softwareleveranciers en accountants inzake de praktische toepassing van het Handboek
Op welke wijze gaat Inschrijver vaststellen welke behoeftes bij corporaties, taxateurs, softwareleveranciers en accountants bestaan inzake de praktische toepassing van het Handboek.
Met welke activiteiten en producten gaat Inschrijver ondersteuning bieden aan de genoemde partijen.

6.3.3.1.4 Ondersteuningsprogramma Softwareleveranciers

W.4 Verplichte elementen ondersteuningsprogramma voor softwareleveranciers
Op welke wijze gaat Inschrijver softwareleveranciers betrekken bij wijzigingen van het Handboek marktwaardering.
Met welke activiteiten en producten gaat Inschrijver ondersteuning bieden aan de softwareleveranciers.

6.3.3.1.5 Afstemming met opdrachtgever en planning

W.5 Verplichte elementen afstemming Opdrachtgever, planning, voortgangsaspecten en kwaliteit van adviseurs
Hoe stelt Inschrijver zich het proces van afstemming/rapportering met de Opdrachtgever voor en met de klankbordgroep marktwaardering.
Hoe borgt de Inschrijver dat er voldoende capaciteit is voor het beantwoorden van vragen van de Opdrachtgever en met de klankbordgroep marktwaardering.
Hoe denkt de Inschrijver de voortgang van de actualisatie van het Handboek marktwaardering te kunnen borgen gezien het risico dat de praktijk jaarlijkse andere optredende knelpunten.
Hoe stelt Inschrijver zich het proces voor van afstemming/rapportering met de Opdrachtnemer van perceel 1.



Welke risico's en afhankelijkheden ziet Inschrijver op het gebied van planning, de partijen waarmee Inschrijver samen moet werken om dit onderzoek uit te voeren, en overige zaken? Hoe wil Inschrijver deze risico's beperken?

Hoe waarborgt Inschrijver de kennis van adviseurs op waardering vastgoed, data-analyse, affiniteit met softwarepakketten, mondelinge en schriftelijke uitdrukingsvaardigheid in de Nederlandse taal en relevante werkervaring?

Aanbestedende dienst geeft een maximaal aantal pagina's aan bij de subgunningscriteria Kwaliteit W1 tot en met W5 en Duurzaamheid. Daarbij gelden de volgende Eisen:

U mag voor de beantwoording van de wensen van Subgunningscriterium kwaliteit W1, W2, W3, W4, en W5 van perceel 2 in totaliteit maximaal 22 pagina's en voor duurzaamheid max 2 pagina's gebruiken (A4, enkelzijdig, lettertype Verdana, tekengrootte 9). Gebruikt u meer dan 24 pagina's dan worden de meerdere pagina's niet in de beoordeling meegenomen.

U geeft antwoord op de vraag/ vragen onder het betreffende subgunningscriterium. Verwijzingen naar andere antwoorden beoordelen wij niet.

Voor de uitwerking van een subgunningscriterium wordt bij het beoordelen van de verplichte elementen een integraal rapportcijfer toegekend. Met andere woorden er wordt geen score per element toegekend.

Bij de beoordelen van de inschrijvingen wordt bij de Subgunningscriteria kwaliteit per wens met de daarbij betrokken (deel)producten, gelet op de volgende elementen:

- Deskundigheid
- Borging en continue verbetering van de kwaliteit
- Risicobeheersing
- Beveiliging
- Ontzorging van Opdrachtgever
- SMART-beschrijving van de aanpak
- Reputatie bij stakeholders
- Creativiteit
- Continuïteit

Voor dit onderdeel kunnen maximaal 750 punten worden behaald.

6.3.4 Subgunningscriterium duurzaamheid perceel 2

Opdrachtgever hecht veel waarde duurzaamheid en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.

Beschrijf hoe u in uw bedrijfsvoering met duurzaamheid en MVO omgaat, welke initiatieven u ontplooit en tot welke resultaten dit leidt, en hoe uw organisatie in de dienstverlening aansluit bij de duurzaamheidstaken, intenties en duurzaamheidsdoelstellingen van Opdrachtgever ILT.*



*De ILT opereert midden in de samenleving.

Transport, infrastructuur, milieu, wonen: de ILT opereert in een maatschappelijk speelveld dat voortdurend in beweging is. De ILT wil effect bereiken, haar omgeving betrekken en vanuit een stevige basis flexibel inspelen om maatschappelijke en technologische ontwikkelingen. De ILT heeft ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen, die ook zijn vastgelegd in het meerjarenplan. Doelstellingen daarbij zijn bijvoorbeeld om de CO₂-uitstoot te verminderen door het aantal vliegbewegingen te verminderen, door gebruik te maken van moderne technologie zoals videoconference, en door het wagenpark elektrisch te maken.

6.3.5 Prijsstelling perceel 2

Opdrachtgever beoordeelt de prijs op basis van de geoffeerde maximum kostprijs. Opdrachtgever heeft hiervoor de dienstverlening onder de Dienstverleningsovereenkomst in vier categorieën deelactiviteiten verdeeld, te weten:

1. "Actualisatie Handboek marktwaardering",
2. "Effectenanalyse en marktwaardeontwikkeling",
3. "ondersteuningsprogramma voor corporaties, taxateurs en accountants inzake de praktische toepassing van het Handboek", en
4. "ondersteuningsprogramma voor de softwarepakketten die in de markt gehanteerd worden bij de bepaling van de marktwaarde".

Inschrijver dient de maximumprijs te vermelden van elk van deze vier onderdelen.

Opdrachtnemer brengt voor de uitvoering van opdrachten geen andere kosten in rekening dan de hieronder genoemde, behoudens na afstemming met Opdrachtgever.

Inschrijver dient alle opgegeven prijzen te vermelden in Euro's en exclusief BTW.

In de prijzen dienen in ieder geval de volgende kosten zijn inbegrepen: salariskosten, overheadkosten, kosten voor ondersteunend werk, kosten voor het gebruik van apparatuur, normale binnenlandse reis- en verblijfkosten, reiskosten woon- en werkverkeer, parkeerkosten, opleidingskosten, wervings- en selectiekosten, vervanging, verzekeringspremie, winst en alle eventuele verdere bijkomende kosten, zoals de kosten voor voorbereiding op de uitvoering.

De door Inschrijver in te vullen Bijlage 8 – prijsopgaveformulier - tabblad perceel 2, wordt geacht door Inschrijver te zijn ingediend in overeenstemming met alle gestelde Eisen. Met informatie, gegevens, prijzen, kortingen, voorwaarden, etc. die Inschrijver bij zijn Inschrijving voegt maar die niet door de Aanbestedende dienst zijn gevraagd of vereist, wordt bij de beoordeling van de Inschrijving geen rekening gehouden.

Eisen en voorwaarden m.b.t. de prijsstelling zijn:

- Tarieven zijn in EURO en exclusief BTW;
- De Inschrijfsom is een vast bedrag gedurende de looptijd van de Dienstverleningsovereenkomst en is 'all-in' (dat wil zeggen inclusief alle bijkomende kosten als (maar niet gelimiteerd tot) bijvoorbeeld reis-, verblijf-, administratie- en afstemmingskosten).
- Eventueel aan te bieden kortingen dienen verwerkt te zijn in de inschrijfsom.

De Inschrijver met de laagste vaste prijs krijgt het maximaal aantal punten. De overige Inschrijvers krijgen een score naar rato volgens de formule:



$$\frac{\text{Laagste inschrijfsom}}{\text{Uw inschrijfsom}} * 200 (\text{maximaal aantal punten}) = \text{uw score}$$

Voor dit onderdeel kunnen maximaal 200 punten worden behaald.

Maak voor de beantwoording van de Subgunningscriteria gebruik van de bijlagen.

Gebruik Bijlage 7 voor uw reactie op de kwalitatieve Subgunningscriteria en voeg die toe aan uw Inschrijving.

Gebruik Bijlage 8 – prijsopgavenformulier - tabblad perceel 2 om uw prijs op te geven en voeg die toe aan uw Inschrijving.

We gaan ervan uit dat de prijs die u opgeeft voldoet aan alle Eisen die u in het Beschrijvend document en de bijlagen daarbij terugvindt.

Vult u 0 in of geen waarde of een negatieve waarde op het prijsopgavenformulier? Dan is uw Inschrijving ongeldig en neemt u verder geen deel aan deze Aanbesteding. Geeft u prijzen, kortingen, voorwaarden of andere informatie op waar niet om is gevraagd? Dan nemen we die informatie niet mee in de beoordeling.

Geef in TenderNed een fictieve prijs op

In TenderNed is een verplicht veld waarin u een prijs moet opgeven. Vul hier bijvoorbeeld € 0,- of € 1,- in. Deze fictieve prijs wordt niet beoordeeld. De beoordeling vindt plaats op basis van het ingevulde prijsopgavenformulier, bijlage 8.

6.4 Beoogde winnaar

De Inschrijver die uit deze Europese aanbesteding bij de beoordeling van de subgunningscriteria als Economische Meest Voordelige Inschrijver naar voren komt, zal de opdracht gegund krijgen. Dit is de beoogde winnaar.

Indien twee of meerdere Inschrijvers gelijk eindigen (op het perceel waarvoor wordt ingeschreven), zal de scores van de Subgunningscriteria in deze volgorde doorslaggevend zijn: eerst is het Subgunningscriterium kwaliteit met de volgende weergegeven volgorde;

* voor perceel 1 is dit W2 daarna W1, W3

* Voor perceel 2 is dit W1, daarna W2, W3 en als laatste W4 doorslaggevend geeft dit hierna nog steeds een gelijke score dan is het Subgunningscriterium Prijs doorslaggevend. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score, dan is het Subgunningscriterium Duurzaamheid doorslaggevend. Indien twee partijen dan nog gelijk eindigen zal door middel van loting worden vastgesteld aan welke partij de opdracht wordt gegund. De loting wordt uitgevoerd door de Landsadvocaat c.q. notaris.

6.5 Voornemen tot gunning

Gelijktijdig met het bekendmaken van de mededeling van de voorlopige gunningsbeslissing aan de winnende Inschrijver voor perceel 1 en perceel 2, zullen de afgewezen Inschrijvers val beide percelen die beslissing in kennis worden gesteld. Zij



ontvangen een afwijzingsbrief bevattend een motivering van de reden van de afwijzing en de aankondiging van de voorgenomen gunning aan de winnende Inschrijver. Door iedere belanghebbende kan nadere informatie worden ingewonnen bij Opdrachtgever.

Op grond van art. 2.128 van de Aanbestedingswet 2012 houdt de mededeling van de gunningsbeslissing geen aanvaarding in van een aanbod van de winnende Inschrijver.

Als een Inschrijver zich niet kan verenigen met het voorgenomen gunningsbesluit dan dient hij binnen 20 kalenderdagen na verzending van het besluit een kort geding aanhangig te hebben gemaakt. Deze termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien Inschrijver niet binnen 20 kalenderdagen na verzending van het besluit daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, hij in of buiten rechte geen bezwaar meer kan maken tegen dat besluit en heeft een Inschrijver zijn rechten terzake verwerkt. De afgewezen Inschrijvers hebben in genoemd geval evenzeer hun rechten verwerkt in een (bodem)procedure een vordering tot schadevergoeding in te stellen. Daarna zal in beginsel de opdracht aan de winnende Inschrijver worden gegund en wordt de Overeenkomst met die partij gesloten. Als binnen bovengenoemde termijn een kort geding bij de burgerlijke rechter aanhangig is gemaakt, zal de uitspraak worden afgewacht. Die uitspraak vormt dan vervolgens de basis voor verdere besluitvorming van de Aanbestedende dienst omtrent de gunning.



Bijlagen

De volgende bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met dit Beschrijvend document en zijn separaat toegevoegd:

- Bijlage 1 Concept Dienstverleningsovereenkomst
- Bijlage 2 Arvodi 2018
- Bijlage 3 Toelichting op Arvodi 2018
- Bijlage 4 Uniforme Europese Aanbestedingsdocument (UEA)
- Bijlage 5 Verplichte invulformulieren deel 1 - Inschrijversinformatie (invulversie)
- Bijlage 6 Verplicht invulformulieren deel 2 – geschiktheidseisen (invulversie)
- Bijlage 7 Verplichte invulformulieren deel 3 - Gunningscriteria (invulversie)
- Bijlage 8 Tarievenblad
- Bijlage 9 Klachtenprotocol Aanbestedingen
- Bijlage 10: Handboek
- Bijlage 11: Nota van inlichtingen- vragen formulier
- Bijlage 12: Sanctiepakket Rusland