

Aanbesteding: Afhandeling WOZ-bezwaren
Aanbestedende Dienst: Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Referentie: 1384380

Toelichting:

Hierbij treft u de Nota van Inlichtingen aan.

Als bijlage treft u aan een nieuw UEA formulier en een aangepast prijsinvul formulier.

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Formulier iii prijsinvulformulier

Vraag:

Wij gaan uit dat u met bezwaar ook bedoelt object en dat u in uw uitvraag dus uitgaat van 425 objecten in bezwaar. Is dat correct?

Antwoord:

Ja, dat is correct

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Formulier iii prijsinvulformulier

Vraag:

U maakt geen onderscheid qua prijs tussen een woning / niet-woning bezwaar. Is dat wel terecht?

Antwoord:

Ja, dat is correct. De verhouding in bezwaren is ongeveer 340 woningen (80%) en 85 niet-woningen (20%).

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
3 Bijlage B programma van eisen, eis 10

Vraag:

Hoe gaat u om met het opvragen van foto's van belanghebbenden omtrent de staat van onderhoud van de woning (voor zover benoemd in het bezwaar)?

Antwoord:

Indien bezwaarmaker melding doet van een KOUDV situatie die afwijkt van

het gemiddelde, zal bij gebreke van een opname ter plaatse de bezwaarmaker worden verzocht om de grief middels foto's nader te onderbouwen.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Bijlage B programma van eisen, eis 10

Vraag:

Wij constateren dat er geen sprake zal zijn van inbandige opnames. Klopt dit?

Antwoord:

Ja. Alleen als er geen goed beeld gekregen kan worden, zonder inbandige opname, volgt slechts een inbandige opname. Dit zal maximaal 10x voor komen.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Bijlage B programma van eisen, eis 10

Vraag:

Onze medewerkers werken nu veelal vanuit huis / kantoor en sporadisch bij de opdrachtgever op locatie. Valt het sporadisch bij u op locatie zijn ook onder de term "hybride"?

Antwoord:

Ja, het werken vanuit huis is gebruikelijk, echter de voorkeur gaat uit om 1x per 2 weken op het gemeentekantoor aanwezig te zijn voor afstemming en collegiaal overleg.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Bijlage B programma van eisen, eis 8

Vraag:

Concluderen wij terecht dat het hebben van een WOZ-diploma / de juiste WOZ-certificaten ook voldoende is voor de medewerkers die we willen

inzetten?

Antwoord:

Nee, wij willen medewerkers die voldoen aan de vakbekwaamheidseisen en actuele kennis van zaken hebben (actuele jurisprudentie).

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Bijlage B programma van eisen, eis 5

Vraag:

U geeft aan dat de opdracht ook door 2 personen uitgevoerd kan worden. Staat u ook open voor een team van meerdere medewerkers zodat we bijvoorbeeld de specialismen woningen / niet-woningen beter tot zijn recht kunnen laten komen?

Antwoord:

Ja, het dient een vaste taxateur te zijn. Dit mag 1 taxateur woningen plus 1 taxateur voor de niet-woningen zijn gecombineerd met een administratief medewerker.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Bijlage B programma van eisen, eis 3 en 4

Vraag:

U stelt onder eis 3 en eis 4 duidelijke en reële termijnen voor de afhandeling. Wij merken hierbij wel op dat het wel / niet kunnen behalen van deze deadlines ook afhankelijk is van de medewerking / tijdige beschikbaarheid van zowel de NCNP bureaus als de particuliere bezwaarmakers. Wij nemen aan dat u zich dit ook realiseert?

Antwoord:

Ja, we zijn ons hiervan bewust.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Offerteaanvraag, 5.3, pagina 24

Vraag:

Onder subgunning criterium 2 noemt u de kennis van de applicaties. Als wij de genoemde kennis van de applicaties afzetten tegen de werkzaamheden zoals u deze noemt in paragraaf 1.1 dan ontbreekt in paragraaf 5.3 de kennis van de applicatie VRiS. Onder 1.1 verwacht u van ons dat de waardering in de groep beoordeeld wordt en dat indien nodig de waarde binnen het waarderingsmodel wordt aangepast. Hiervoor lijkt ons specifieke kennis van de applicatie VRiS een essentiële toegevoegde waarde voor de uitvoering van uw opdracht. Wij verzoeken u dan ook om VRiS toe te voegen als applicatie waarvoor een referentie aangeleverd dient te worden en waarmee punten gescoord kunnen worden.

Antwoord:

Nee wij gaan hier niet mee akkoord. Specifieke kennis van de applicatie VRiS is een vereiste, zoals vermeld bij punt 7 van het PvE en is niet opgenomen als subgunningscriteria.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Offerteaanvraag 3.4 AD B

Vraag:

Onder beroep draagkracht van derden worden bewijstukken gevraagd aan de inschrijver. Eén hiervan zijn de bewijstukken in het kader van kwaliteitsborging. In welke vorm en welke eisen stelt de gemeente hieraan?

Antwoord:

In de offerte aanvraag 3.4.ad. B komt de passage: " De geschiktheidseisen ten aanzien van kwaliteitsborging die van toepassing zijn op de inschrijver, zijn ook van toepassing op een derde waar inschrijver een beroep op doet in het kader van deze aanbesteding" in zijn geheel te vervallen.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Algemene eisen, eis 5

Vraag:

De eis bevat de volgende zinsnede: 'De afhandeling van de bezwaren is ook mogelijk door 2 personen, bijvoorbeeld taxateur i.c.m. administratief ondersteuner'.

Wij zijn van mening dat een kwalitatief hoogwaardige wijze van het afhandelen van WOZ-bezwaarschriften alleen mogelijk is door een taxateur met kennis van de door de gemeente gebruikte waarderingsapplicatie in samenwerking met een gekwalificeerde juridisch medewerker. Om deze reden willen stellen wij de volgende tekstaanpassing voor: De afhandeling van de bezwaren dient te worden uitgevoerd door een taxateur met voldoende kennis van het waarderingsmodel in samenwerking met een daartoe gekwalificeerde juridisch medewerker.

Wanneer u voornemens bent om de voorgestelde aanpassing niet over te nemen ontvangen wij graag een gemotiveerde toelichting op de reden waarom u de WOZ-bezwaarafhandeling als een administratief proces ziet en niet als een taxatietechnisch proces, gevolgd door een juridisch proces.

Antwoord:

Wij zien de bezwaarafhandeling als een geïntegreerd proces en het resultaat van de uitvoering komt tot uitdrukking in de beoordeling van de kwaliteit (score) en wordt nader toegelicht onder 5.3. Vanaf het moment dat het bezwaar ontvankelijk is ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het gehele proces (taxatietechnisch/administratief) bij de taxateur. Bij de uitvoering van de administratieve werkzaamheden (vb aanmaken verminderingsnota, ontvangst- en verzending van stukken enz) kan de taxateur onder zijn/haar verantwoordelijkheid worden ondersteund door een administratief medewerker.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Algemene eisen, eis 1.

Vraag:

In uw programma van eisen én in de offerteaanvraag komt het woord 'taxatie' niet voor. Kunt u gemotiveerd toelichten om welke reden u hier zo weinig waarde aan hecht? Dit met name in het licht van de volgende zinsneden:

1. Het beoordelen van de waardering van het object op basis van de kenmerken en de verhouding binnen de groep;
2. Incidenteel opname ter plaatse;
3. Indien van toepassing, het corrigeren van objectkenmerken en genereren van de aangepaste waarde binnen het waarderingsmodel van de gemeente;

Antwoord:

Wij herkennen ons niet in de argumenten. Gevraagd wordt om een NRVV gecertificeerde taxateur. Hiermee waarborgen wij dat deze taxateur weet hoe te taxeren en de objecten in bezwaar te waarderen.

07-12-2022

Beantwoord op:**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

13

Onderwerp:

Algemene eisen, eis 1

Vraag:

In uw programma van eisen komt het woord 'taxateur' 1 maal voor (eis 5), in de offerteaanvraag in het geheel niet. Kunt u gemotiveerd toelichten om welke reden u hier zo weinig waarde aan hecht? Dit met name in het licht van de volgende zinsneden:

1. Het beoordelen van de waardering van het object op basis van de kenmerken en de verhouding binnen de groep;
2. Incidenteel opname ter plaatse;
3. Indien van toepassing, het corrigeren van objectkenmerken en genereren van de aangepaste waarde binnen het waarderingsmodel van de gemeente;

Antwoord:

Zie antwoord vraag 12.

Beantwoord op:

07-12-2022

Label:

Inhoud

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Offerteaanvraag, 5.3 G2 Kwaliteit, sub 2

Vraag:

Kunt u gemotiveerd toelichten om welke reden u geen referentie vraagt m.b.t. VRiS Waarderen? Kennis van deze applicatie is in onze opinie voorwaardelijk voor het kunnen uitvoeren van de opdracht.

Antwoord:

Zie antwoord vraag 9.

Beantwoord op:

07-12-2022

Label:

Uitvoering

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Offerteaanvraag, 5.3 G2 Kwaliteit, sub 2

Vraag:

U vraag om een referentie m.b.t. Ervaring met het zaakstelsel Onegov. Omdat er in de markt zeer veel zaakssystemen bestaan is het vinden van een medewerkers met deze specifieke kennis haast onmogelijk. Daarnaast zijn

zaaksystemen over het algemeen zeer gebruiksvriendelijk. Wij vragen u om deze referentieverplichting te laten vervallen, of deze te veralgemeniseren. Wanneer u voornemens bent om niet aan dit verzoek tegemoet te komen vragen wij u om uw antwoord uitgebreid te motiveren. Kennis van een specifiek zaakstelsel is immers een randvoorwaardelijke vaardigheid bij het afhandelen van WOZ-bezwaarschriften.

Antwoord:

Het betreft een gunningscriteria en geen eis. Het geniet echter voorkeur als men deze kennis wel bezit, waarmee extra punten kunnen worden behaald.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Proces

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Offerteaanvraag, 5.3 G2 Kwaliteit, sub 2

Vraag:

U vraagt hier opnieuw naar een 'medewerker'. Uit de beschrijving van de uit te voeren werkzaamheden zoals beschreven in paragraaf 1.1 maken wij op dat het om zeer uiteenlopende disciplines gaat. Kunt u dit toelichten?

Antwoord:

De keuze is aan de aanbieder om te bepalen of een taxateur, administratief medewerker de uitspraak vervaardigd, dit zijn kennisdisciplines.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

17

Onderwerp:

5.3 G2 Kwaliteit, sub 1

Vraag:

U spreekt hier over de medewerker die daadwerkelijk voor de opdracht wordt ingezet. Bent u op zoek naar 1 medewerker? Of naar een multidisciplinair team dat in staat is om alle bezwaarschriften, ongeacht de complexiteit, op een juiste manier af te handelen.

Antwoord:

Zie antwoord vraag 7.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Paragraaf 1.2, herzieningsclausule + artikel 11 raamovereenkomst

Vraag:

De vaste contractperiode is 1 jaar, in artikel 11 wordt gesproken over 48 maanden. Kunt u dit toelichten?

Antwoord:

De vaste contractperiode is voor de duur van 1 jaar waarbij initieel drie maal met 12 maanden verlengd kan worden onder gelijk blijvende voorwaarden.

Beantwoord op: 07-12-2022**Label:** Contract**Ref.nr.**

19

Onderwerp:

Paragraaf 1.2, herzieningsclausule + artikel 11 raamovereenkomst

Vraag:

In het prijzenblad vraagt u ons om een tarief per afgehandeld bezwaar af te geven. Hoe verhoudt dit zich tot de plafondprijs en de herzieningsclausule?

Antwoord:

De herzieningsclausule heeft alleen betrekking op het aantal bezwaren dat mogelijk ingediend kan worden in de gevallen zoals genoemd onder paragraaf 1.2 van de overeenkomst.

Beantwoord op: 07-12-2022**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

20

Onderwerp:

Offerteaanvraag, 5.3 G2 KWALITEIT

Vraag:

Met VRiS als belastingapplicatie is het logisch om deze ook al referentie te hanteren. Gaat u hierin mee? Zo nee, wat zijn uw beweegredenen

Antwoord:

Nee. Zie antwoord vraag 9.

Beantwoord op: 07-12-2022**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

21

Onderwerp:

Offerteaanvraag, 5.3 G2 KWALITEIT

Vraag:

Klopt het dat inschrijver een vrije invulling heeft voor het aanleveren van de referenties? Hiervoor zien wij namelijk geen format bijgevoegd.

Antwoord:

Ja, in ieder geval moeten de contactgegevens van de opdrachtgever en de datum waarop de opdracht heeft plaatsgevonden vermeld worden.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Proces

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Offerteaanvraag, 3.4 Beroep op derden

Vraag:

Kunt u specifieker zijn wat u verstaat onder " Bewijsstukken in het kader van kwaliteitsborging" (pg. 18)?

Antwoord:

Zie hiervoor antwoord op vraag 10.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Proces

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Offerteaanvraag, 3.3.2.1.

Vraag:

Klopt het dat het polisblad van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering na voorlopige gunning moet worden toegestuurd?

Antwoord:

Ja, dat is correct.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Proces

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Offerteaanvraag, 1.1 Inhoud van opdracht

Vraag:

In hoeverre bent u voornemens de huidige waarderingssoftware te blijven gebruiken?

Antwoord:

Deze software zal gedurende de uitvoering van het eerste jaar actueel zijn.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Uitvoering

Ref.nr.

25

Onderwerp:

UEA/Tenderned

Vraag:

Waarom kiest u ervoor om 16 eisen in Tenderned te zetten (voor bij de inlevering) wat betreft facultatieve uitsluitingsgrond, terwijl het gebruikelijk is om dit in de UEA uit te vragen?

Antwoord:

Dit past binnen de werkwijze van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, abusievelijk is deel III C niet ingevuld. Bij de NVI treft u een nieuw UEA aan.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Proces

Ref.nr.

26

Onderwerp:

UEA

Vraag:

Klopt het dat Deel III C inderdaad niet ingevuld dient te worden door inschrijver?

Antwoord:

Deel III C dient wel ingevuld te worden, zie antwoord op vraag 25.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Proces

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Met slechts 1 vragenronde ontnemt u inschrijvers de mogelijkheid om te reageren op uw antwoorden.

Staat u ervoor open om een tweede vragenronde in te plannen in uw

aanbestedingsproces

Antwoord:

De gemeente gaat hiermee niet akkoord. Op basis van de gestelde vragen en antwoorden die gegeven worden in deze nota van inlichtingen, acht de gemeente een tweede vragenronde niet noodzakelijk.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Proces

Ref.nr.
28

Onderwerp:

pve: incidentele opname

Vraag:

Er wordt gesproken over een incidentele opname ter plaatse. Kan er een percentage afgegeven worden waarop in eerdere jaren ook een inpandige opname is geweest?

Antwoord:

0-5%

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
29

Onderwerp:

pve 11: rapportage

Vraag:

Wij werken met een applicatie waarin zeer gemakkelijk duidelijke overzichten te realiseren zijn. Is opdrachtgever bereidt om dit in overweging mee te nemen?

Antwoord:

Als uit die rapportage dezelfde (management-)informatie kan worden gedestilleerd dan kan dat in overweging worden genomen door de opdrachtgever. Alvorens hiermee in te stemmen, ontvangt opdrachtgever graag vooraf een voorbeeld van de opbouw van die rapportage.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Proces

Ref.nr.
30

Onderwerp:

prijzenblad

Vraag:

In het prijzenblad is één stuksprijs in te vullen. Om een eerlijke en realistische prijs te kunnen geven is het wenselijk om een stuksprijs voor de woningbezwaren en een stuksprijs voor de niet-woning bezwaren af te kunnen geven. Kan hier een aanpassing op worden gedaan in het prijzenblad?

Antwoord:

Ja, in deze nota van inlichtingen treft u een aangepast prijzenblad aan.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

31

Onderwerp:

niet-woningen

Vraag:

Betreft de opdracht enkel courante objecten? De afhandeling van incurante objecten is lastig in te schatten. Zijn daar afspraken over te maken?

Antwoord:

De gemeente Pijnacker-Nootdorp wijkt qua opbouw niet af van andere gemeenten en informatie hierover zijn openbaar. In de offerte dient inschrijver op dit punt zijn/haar eigen risico-afweging te maken.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

32

Onderwerp:

pve 1: inboeken

Vraag:

Boekt opdrachtgever zelf de bezwaren en aanvullingen in en voert deze zelf de ontvankelijkheidstoetsing uit?

Antwoord:

Ja. Dat is correct.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

33

Onderwerp:

objecten met hoge waarde

Vraag:

Zijn er objecten die een waarde van meer dan € 1 miljoen en meer dan € 5 miljoen hebben. Zo ja, hoeveel objecten en hoeveel objecten daarvan is er in het voorgaande jaar bezwaar voor gemaakt?

Antwoord:

Ja, 370 van de in totaal 24.675 woz-objecten binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp hadden in belastingjaar 2022 een WOZ-waarde > 1.000.000. Daarvan hadden 18 objecten een WOZ-waarde van > 5.000.000.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

34

Onderwerp:

subgunningscriterium 2: kennis applicaties

Vraag:

Wij werken met veel applicaties en hebben brede kennis van dergelijk applicaties geschetst in dit criterium. Echter is ons inziens het belang van het kennen van de belastingapplicatie vele malen groter dan die van een zaakstelsel. Is opdrachtgever bereid om hier rekening mee te houden in de puntentelling?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 14.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

35

Onderwerp:

pve 8: eisen aan medewerkers

Vraag:

Er is maar een relatief kleine groep taxateurs die beschikt over deze eisen. Staat opdrachtgever open voor het bespreken van andere opties waarbij de kwaliteitseisen gewaarborgd zijn?

Antwoord:

Nee, zie antwoord op vraag 9.

Beantwoord op: 07-12-2022

Label: Inhoud