

Algemene informatie

Aanbesteding: Gemeente Utrecht, Aanbesteding Taxatiediensten
Aanbestedende Dienst: Gemeente Utrecht
Referentie: 2024-OOR-404

Toelichting:

Hierbij ontvangt u nota van inlichtingen 1, in het kader van de aanbesteding taxatiediensten voor de gemeente Utrecht

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Tarief

Vraag:

Er wordt geen range van tarieven genoemd. Klopt dat?

Antwoord:

Dit klopt. De gemeente verwacht een redelijke tariefstelling van de taxateurs

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
 P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige
 verwervingen in toekomstige
 gebiedsontwikkelingen en eventueel
 schadeloosstellingen

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Referentierapport

Vraag:

Mag het referentietaxatierapport anoniem worden gemaakt?

Antwoord:

Het is toegestaan het referentierapport te anonimiseren mits maar duidelijk is dat het niet in opdracht van de gemeente Utrecht is opgesteld. Mocht het wel invloed hebben op de leesbaarheid, kan dit leiden tot een lagere score op gunningscriterium 2. U mag er echter van uitgaan dat de door u aangeleverde stukken vertrouwelijk behandeld zullen worden en na deze inschrijving zullen worden verwijderd.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
 P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige
 verwervingen in toekomstige

gebiedsontwikkelingen en eventueel
schadeloosstellingen
Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
3

Onderwerp:
Deskundigen

Vraag:
Klopt het dat er meerdere deskundigen per organisatie kunnen indienen?

Antwoord:
Er kunnen meerdere deskundigen worden ingediend op het invulformulier NRVt Perceel 1 en NRVt Perceel 2. Per organisatie kan slechts één aanmelding gedaan worden.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige
verwervingen in toekomstige
gebiedsontwikkelingen en eventueel
schadeloosstellingen
Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
4

Onderwerp:
Referentierapport

Vraag:
Als er inderdaad meerdere deskundige per organisatie mogen worden
aangeboden. Moet er dan een referentierapport van elke deskundige worden
ingediend?

Antwoord:
Eén referentierapport volstaat voor gunningscriterium 2.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige
verwervingen in toekomstige
gebiedsontwikkelingen en eventueel
schadeloosstellingen
Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
5

Onderwerp:
Referentierapport gezamenlijk

Vraag:
Als er inderdaad meerdere deskundige per organisatie mogen worden

aangeboden. Moet er dan een referentierapport van elke deskundige worden ingediend? Zo ja, mag het ook een gezamenlijk geschreven rapport zijn?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 3.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige verwervingen in toekomstige gebiedsontwikkelingen en eventueel schadeloosstellingen

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
6

Onderwerp:
inschrijving perceel 1

Vraag:

Bij het invulvel NRVt voor perceel 1 suggereert u dat alleen ingevuld kan worden als men bedrijfsmatig in het NRVt is ingeschreven. Heeft u geen behoefte aan personen die in Wonen zijn ingeschreven?

Antwoord:

Voor de taxaties die onder deze tender vallen is in de meeste gevallen een inschrijving in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed vereist. In enkele gevallen is het wenselijk dat de taxateur tevens een inschrijving in de kamer Wonen heeft. Dit levert echter geen extra punten op bij gunningscriterium 1.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
7

Onderwerp:
inschrijving perceel 2

Vraag:

Invulvel NRVt voor perceel 2: U suggereert dat allen kan worden ingeschreven als men bedrijfsmatig en in DOBS is ingeschreven. Wij zijn ook Landelijk en Wonen gecertificeerd. Wij taxeren schadevergoedingen voor andere overheden en rechtbank ook zonder de DOBS lidmaatschap. Wij houden ons al meer dan 25 jaar bezig met het taxeren van schadevergoedingen, maar zijn niet allen lid van die club. Kunnen wij die mensen inschrijven

Antwoord:

Deze mensen kunnen zeker worden ingeschreven. Er worden dan echter geen punten toegekend bij gunningscriterium 1 (aanvullende registratie)

Percelen: P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige verwervingen in toekomstige gebiedsontwikkelingen en eventueel schadeloosstellingen

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.

8

Onderwerp:

240529 Inschrijvingsleidraad taxatiediensten utrecht 2024 versie1.0 paragraaf 5.3.1.

Vraag:

Dienen van alle grootzakelijke taxateurs van het bedrijf de inschrijving te worden aangetoond? Of is het aantonen van twee groot zakelijk taxateurs voldoende voor de toekenning van het maximale aantal (5) punten?

Antwoord:

Het aantonen van de registratie van één medewerker is al voldoende om voor de toekenning van het maximale aantal punten in aanmerking te komen.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Bijlage F1 - Prijsinvultabel Perceel1

Vraag:

Dienen extra kosten zoals de kosten voor het doen van kadastrale recherche opgenomen te zijn in de ingevulde prijs of kunnen deze los worden gefactureerd?

Antwoord:

De gemeente ontvangt graag een totaalprijs voor de taxatie. Dus geen bijkomende kosten zoals bijvoorbeeld kadastrale recherche, reiskosten of bureaunkosten.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.

10

Onderwerp:

240529 Inschrijvingsleidraad taxatiediensten utrecht 2024 versie1.0 - paragraaf 5.3.2

Vraag:

Kan het referentierapport bestaan uit een geanonimiseerd taxatierapport (door verwijderen, zwart weglakken of aanpassen van adresgegevens, gegevens opdrachtgever, gebruiker, e.d.), van werkelijk uitgevoerde taxaties? Daarbij worden tevens de bijlages vervangen door bijvoorbeeld andere bestemmingsplannen en kadastrale informatie.

Antwoord:

Het anonimiseren van het taxatierapport mag zolang duidelijk blijf dat het niet in opdracht van de gemeente is opgesteld en dat het door de inschrijver is opgesteld. Zolang de fictieve bijlages geen invloed hebben op het leesbaarheid van het rapport is dit mogelijk. Mocht het wel invloed hebben op de leesbaarheid, kan dit leiden tot een lagere score op gunningscriterium 2. U mag er echter van uitgaan dat de door u aangeleverde stukken vertrouwelijk behandeld zullen worden en na deze inschrijving zullen worden verwijderd.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.

11

Onderwerp:

240529 Inschrijvingsleidraad taxatiediensten utrecht 2024 versie1.0 - paragraaf 5.3.2.

Vraag:

Mag het referentierapport in eigen format worden aangeleverd of is er een voorkeur voor een flux-rapport of ander standaard format?

Antwoord:

De vereiste bij gunningscriterium 2 is dat het rapport dient aangeleverd te worden in de vorm van een doorzoekbare en met opmerkingen aanvulbare PDF. Gemeente heeft geen voorkeur aangegeven voor Flux rapport of ander standaard format.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.

12

Onderwerp:

240529 Inschrijvingsleidraad taxatiediensten utrecht 2024 versie1.0 - paragraaf 5.3.2.

Vraag:

Is het in verband met vertrouwelijkheid mogelijk om een aangepaste waardering aan te leveren zodat de taxatie niet herleidbaar is naar een opdracht, opdrachtgever en object?

Antwoord:

Zolang de fictieve waardering geen invloed heeft op de leesbaarheid van het rapport en onderbouwing van de taxatie, en het een volledig taxatierapport is, is dit mogelijk. Mocht het wel invloed hebben op de leesbaarheid van het rapport en onderbouwing van de taxatie, kan dit leiden tot een lagere score op gunningscriterium 2. U mag er echter van uitgaan dat de door u aangeleverde stukken vertrouwelijk behandeld zullen worden en na deze inschrijving zullen worden verwijderd.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
13

Onderwerp:

240529 Inschrijvingsleidraad taxatiediensten utrecht 2024 versie1.0 - paragraaf 5.3.2.

Vraag:

Perceel 1 ziet op zowel taxaties van regulier vastgoed, als ook erfpachttaxaties. In paragraaf 5.3.2 wordt beschreven dat het referentierapport ziet op een 'taxatie van een marktwaarde/grondwaarde bij erfpacht of herontwikkeling' is één referentie-rapport voor dit perceel voldoende? Of dient ook een taxatierapport van regulier vastgoed (niet zijnde een marktwaarde bij erfpacht / herontwikkeling) te worden bijgevoegd?

Antwoord:

Eén referentierapport volstaat voor gunningscriterium 2. In het geval van perceel 1 dient één referentierapport van een taxatie van een marktwaarde /grondwaarde bij erfpacht of herontwikkeling aangeleverd te worden. Rapporten van andere taxaties volstaan niet.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
14

Onderwerp:

Algemene Voorwaarden

Vraag:

- Met betrekking tot: Artikel 4.5 kan worden toegevoegd aan het einde: “...., voor zover sprake is van een toerekenbare tekortkoming van de Contractant.” ?

Antwoord:

Deze toevoeging is akkoord. Dit zal worden aangepast in de tekst van de overeenkomst

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige verwervingen in toekomstige gebiedsontwikkelingen en eventueel schadeloosstellingen

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Algemene Voorwaarden

Vraag:

- Met betrekking tot: Artikel 6.1 kan worden toegevoegd na ‘garandeert’:
“...die inspanning te hebben geleverd die in alle redelijkheid van Contractant geleverd kan worden” ?

Antwoord:

Deze toevoeging is akkoord. Dit zal worden aangepast in de tekst van de overeenkomst

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige verwervingen in toekomstige gebiedsontwikkelingen en eventueel schadeloosstellingen

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Algemene Voorwaarden

Vraag:

- Met betrekking tot: Artikel 8.1 kan vervangen worden door: “Alle (aanspraken op) intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot enig resultaat voortvloeiende uit de Overeenkomst, berusten bij de Contractant. De Gemeente is gerechtigd enig resultaat te vermenigvuldigen voor eigen gebruik voor zover passend binnen het doel van de Overeenkomst.” ?

Antwoord:

De gemeente is niet bereid dit aan te passen en gaat niet akkoord met de voorgestelde wijziging.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige verwervingen in toekomstige

gebiedsontwikkelingen en eventueel
schadeloosstellingen

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Algemene Voorwaarden

Vraag:

- Met betrekking tot: Artikel 11.1 kan vervangen worden door: “De Contractant is van rechtswege in verzuim nadat termijnen voor de uitvoering van de desbetreffende Prestaties, zoals vermeld in de Overeenkomst, zijn verstreken en de desbetreffende Prestaties niet of niet volledig zijn uitgevoerd, en voor zover de Contractant in gebreke is gesteld behoudens de gevallen waarin ingebrekestelling ingevolge het Burgerlijk Wetboek achterwege kan blijven.” ?

Antwoord:

Gemeente zal een redelijke termijn opnemen in de Overeenkomst. Als termijnen zijn opgenomen in de Overeenkomst en deze worden niet nagekomen door de Contractant, dan is de Contractant van rechtswege in verzuim zonder nadere ingebrekestelling.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige
verwervingen in toekomstige
gebiedsontwikkelingen en eventueel
schadeloosstellingen

Beantwoord op: 21 jun. 2024

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Concept Raamovereenkomst

Vraag:

- Met betrekking tot Artikel 5.1: kan worden toegevoegd na ‘garandeert’:
“...die inspanning te hebben geleverd die in alle redelijkheid van
Opdrachtnemer gevergd kan worden,..” ?

Antwoord:

Deze toevoeging is niet akkoord. De werkzaamheden zoals gevraagd in het
PvE dienen geleverd te worden.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige
verwervingen in toekomstige
gebiedsontwikkelingen en eventueel
schadeloosstellingen

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
19

Onderwerp:
conceptovk artikel 4.1

Vraag:

"4.1 Indien de gemeente diensten wenst af te nemen, gebeurt dit volgens het proces van gelijkwaardige gunning zoals opgenomen in paragraaf 1.3. van de inschrijvingsleidraad met kenmerk 2024-OOR-404.

vraag: Is het mogelijk eerst bij opdrachtnemer na te gaan of opdrachtnemer ruimte heeft om de opdracht uit te voeren dmv de zogenaamde interessepeiling?"

Antwoord:

Gemeente gaat er vanuit dat opdrachtnemer geïnteresseerd is om opdracht uit te voeren. Alvorens de opdracht te verstrekken zal gemeenten in alle gevallen afstemming zoeken met opdrachtnemer m.b.t. de oplevertermijn van het taxatierapport

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
20

Onderwerp:
AIV artikel 17.2 Meerwerk

Vraag:

"Tekstvoorstel

Nu het uitdrukkelijk gaat om prestaties die niet in de overeenkomst zijn begrepen kan het wat ons betreft niet zo zijn dat er extra prestaties worden gevergd zonder dat dit vergoed wordt. Wij verzoeken u daarom deze bepaling te laten vervallen en te vervangen door het volgende tekstvoorstel: 'Niet redelijkerwijs in de Overeenkomst inbegrepen extra Prestaties gelden als meerwerk. Meerwerk wordt niet eerder uitgevoerd dan nadat Contractant daar melding van heeft gemaakt aan de Gemeente onder opgave van de kosten voor het uitvoeren van het meerwerk en de Gemeente vervolgens Contractant schriftelijk opdracht geeft het meerwerk uit te voeren.'"

Antwoord:

Deze aanpassing is akkoord. Dit zal worden aangepast in de tekst van de overeenkomst

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
21

Onderwerp:
2.1 Wettelijk kader

Vraag:

"P2 Wanneer het aantal inschrijvingen lager is dan 3 of er zijn er minder dan 3 geschikt dan wordt de aanbesteding stopgezet

Vraag: Kunt u toelichten waarom u deze keuze maakt, aangezien er wel tenderkosten door de inschrijvende partijen gemaakt moeten worden. Uw keuze speelt mee in onze afweging wel of niet aan te bieden."

Antwoord:

Gemeente wenst minimaal 3 partijen te contracteren om de coninuiteit binnen dit perceel gewaarborgd te hebben.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
22

Onderwerp:
2.1 Wettelijk kader

Vraag:

"P1 Wanneer het aantal inschrijvingen lager is dan 7 of er zijn er minder dan 7 geschikt dan wordt de aanbesteding stopgezet

Vraag: Kunt u toelichten waarom u deze keuze maakt, aangezien er wel tenderkosten door de inschrijvende partijen gemaakt moeten worden. Uw keuze speelt mee in onze afweging wel of niet aan te bieden."

Antwoord:

Gemeente wenst minimaal 7 partijen te contracteren om de continuïteit binnen dit perceel gewaarborgd te hebben.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Verwerkersovereenkomst

Vraag:

"Verwerkersovereenkomst (Data Protection | privacy)

Vraag: wordt er in de opdracht gewerkt met een verwerkersovereenkomst? Zo ja, kunt u deze alvast ter beschikking stellen en indien wij vragen hierover hebben, ons nog in de gelegenheid te stellen deze te vragen?"

Antwoord:

Nee, er wordt geen verwerkersovereenkomst afgesloten, dit is niet

noodzakelijk in verband met de gedragsregels van het NRVt waar de taxateur aan moet voldoen

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Facturatie

Vraag:

Wij stellen voor om een 4-wekelijkse betalingstermijn overeen te komen of om een betalingsschema te hanteren, gaat u hiermee akkoord?

Antwoord:

Uitgangspunt is dat na oplevering en acceptatie van het taxatierapport de factuur wordt gestuurd voor de werkzaamheden. Bij langdurige trajecten zoals bijvoorbeeld bij perceel 2 kan in sommige gevallen met een betalingsschema gewerkt worden. Hierover worden in voorkomende gevallen nadere afspraken over gemaakt.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
25

Onderwerp:
AIV artikel 14.1 aansprakelijkheid

Vraag:

"AIV artikel 14.1 Aansprakelijkheid: Tekstvoorstel

Wij menen dat deze aansprakelijkheidsclausule niet in verhouding staat tot de hoogte van de opdracht. Wij verzoeken u daarom artikel 14.1 aan te vullen met het volgende tekstvoorstel:

‘De in het kader van de Overeenkomst door de Contractant te vergoeden directe schade is beperkt tot een bedrag van driemaal de opdrachtwaarde met een maximum van EUR 1.000.000 per gebeurtenis en EUR 2.500.000 per contractjaar. Samenhangende gebeurtenissen worden beschouwd als één (1) gebeurtenis. Indirecte schade wordt niet vergoed.’"

Antwoord:

"De gemeente gaat deels akkoord met uw voorstel. Aan artikel 14.1 wordt de volgende tekst toegevoegd:

De in het kader van de Overeenkomst door de Contractant te vergoeden schade is beperkt tot een bedrag van driemaal de opdrachtwaarde met een maximum van EUR 1.000.000 per gebeurtenis en EUR 2.500.000 per contractjaar. Samenhangende gebeurtenissen worden beschouwd als één (1) gebeurtenis.

"

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
Beantwoord op: 21 jun. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
26 AIV artikel 11.1 niet-tijdige nakoming

Vraag:

"Vraag

Wij verzoeken u deze bepaling te laten vervallen dan wel aan te passen zodat alvorens de Contractant in verzuim raakt hij eerst in gebreke wordt gesteld en de mogelijkheid krijgt tot herstel binnen een redelijke termijn. De Gemeente hoeft Contractant niet eerst in gebreke te stellen indien herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk is."

Antwoord:

zie het antwoord op vraag 17

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
Beantwoord op: 21 jun. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
27 AIV Artikel 7.4 geheimhouding

Vraag:

"Vraag

Wij vinden het niet wenselijk en ook in strijd met goed werkgeverschap dat onze personeelsleden worden geacht op persoonlijke titel een geheimhoudingsverklaring te ondertekenen omdat hierdoor een personeelslid mogelijk zelf tegenover de Gemeente aansprakelijk kan worden gesteld wanneer hij schade aan de Gemeente toebrengt door doen of laten dat aan hem toegerekend kan worden. Wij menen dat dit disproportioneel is en bovendien tot minder zekerheid voor verhaal leidt voor de gemeente. Onze personeelsleden zijn op grond van hun arbeidsovereenkomst al aan geheimhouding gebonden omtrent hetgeen hen uit professionele hoofde bekend is of wordt. Wij verzoeken u daarom de zinsnede 'Personeel van Contractant' te laten vervallen."

Antwoord:

artikel 7.4 komt te vervallen

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.

28

Onderwerp:

AIV artikel 6.1 en concept ovk artikel 5

Vraag:

"Tekstvoorstel

Nu de opdracht bestaat uit het leveren van diensten achten wij een resultaatsverplichting zoals hier wordt gegeven niet op zijn plaats. Wij verzoeken u artikel 6.1 te vervangen door: 'De Contractant is gehouden de opdracht goed en zorgvuldig uit te voeren, de Gemeente onafhankelijk in een vertrouwenspositie terzijde te staan en zijn diensten naar beste kunnen en wetenschap te verrichten. De Contractant dient alles te vermijden wat de onafhankelijkheid van het advies kan schaden.'

Antwoord:

De gemeente is daartoe niet bereid. Artikel 6.1 blijft gehandhaafd.

Percelen:

P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op:

20 jun. 2024

Ref.nr.

29

Onderwerp:

Juridisch 7.4

Vraag:

"Geheimhouding: Vraag

Wij vinden het niet wenselijk en ook in strijd met goed werkgeverschap dat onze personeelsleden worden geacht op persoonlijke titel een geheimhoudingsverklaring te ondertekenen omdat hierdoor een personeelslid mogelijk zelf tegenover de Gemeente aansprakelijk kan worden gesteld wanneer hij schade aan de Gemeente toebrengt door doen of laten dat aan hem toegerekend kan worden. Wij menen dat dit disproportioneel is en bovendien tot minder zekerheid voor verhaal leidt voor de gemeente. Onze personeelsleden zijn op grond van hun arbeidsovereenkomst al aan geheimhouding gebonden omtrent hetgeen hen uit professionele hoofde bekend is of wordt. Wij verzoeken u daarom de zinsnede 'Personeel van Contractant' te laten vervallen."

Antwoord:

zie het antwoord op vraag 27

Percelen:

P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op:

20 jun. 2024

Ref.nr.

30

Onderwerp:

conceptovk artikel 4.1

Vraag:

"4.1 Indien de gemeente diensten wenst af te nemen, gebeurt dit volgens het proces van gelijkwaardige gunning zoals opgenomen in paragraaf 1.3. van de inschrijvingsleidraad met kenmerk 2024-OOR-404.

vraag: heeft opdrachtnemer een aanbiedingsverplichting?"

Antwoord:

Gemeente gaat er vanuit dat opdrachtnemer geïnteresseerd is om opdracht uit te voeren. Alvorens de opdracht te verstrekken zal gemeenten in alle gevallen afstemming zoeken met opdrachtnemer m.b.t. de oplevertermijn van het taxatierapport

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.

31

Onderwerp:

conceptovk artikel 4.1

Vraag:

"4.1 Indien de gemeente diensten wenst af te nemen, gebeurt dit volgens het proces van gelijkwaardige gunning zoals opgenomen in paragraaf 1.3. van de inschrijvingsleidraad met kenmerk 2024-OOR-404.

vraag: Kunt u een voorbeeld geven van de gelijkwaardige gunning? Verdeelt u de opdrachten naar opdrachtsom of naar het aantal opdrachten? "

Antwoord:

Zie voor de beschrijving van gelijkwaardige gunning paragraaf 1.3 in de leidraad.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten

Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Bijlage H Programma van Eisen 7.1

Vraag:

Bijlage H Programma van Eisen ontbreekt. Kunt u deze ter beschikking stellen en indien wij hier nog vragen over hebben, ons de gelegenheid te geven deze nog te stellen?

Antwoord:

Bijlage H is het programma van eisen. Deze ontbrak inderdaad en is toegevoegd. Hiervoor is de gelegenheid gegeven nog vragen te stellen.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
33

Onderwerp:
Prijsinvultabel perceel 1

Vraag:

U vraagt om tarieven voor individuele woningen, maar vraagt qua kwalificatie enkel naar bedrijfsmatig vastgoed taxateurs ten behoeve van de inschrijving. Naar onze mening kunnen taxaties van individuele woningen enkel door bij het NRVt in Wonen ingeschreven taxateurs uitgevoerd worden. Kunt u aangeven hoe u hiermee om wenst te gaan?

Antwoord:

Het is toegestaan om als taxateur BV (of LV) een individuele woning te taxeren mits taxateur daarbij verklaart over voldoende kennis en ervaring te beschikken om deze taxatie uit te voeren. In de praktijk heeft de gemeente slechts sporadisch taxatieopdrachten voor individuele woningen.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
34

Onderwerp:
Invulformulier NRVt perceel 1 en 2

Vraag:

U biedt de mogelijkheid om twee inschrijvingen te doen. Uit de leidraad begrijpen wij dat wij slechts één taxateur dienen aan te bieden. Kunt u aangeven waarom er de mogelijkheid is om 2 taxateurs per perceel aan te bieden?

Antwoord:

In de leidraad wordt bij de geschiktheidseis genoemd dat "de inschrijver op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed minimaal 1 register taxateur in dienst te hebben die geregistreerd staat in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt." Bij gunningscriterium 1 wordt genoemd dat "één of meerdere van uw medewerkers een aanvullende aantekening Grootzakelijk Vastgoed (GZV) heeft bij de registratie in de kamer BV van het NRVt (perceel 1) of een registratie heeft als deskundige Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding in het register DOBS (perceel 2)." Het aanmelden van meerdere deskundigen mag ook. Vandaar de mogelijkheid om twee of zelfs meer taxateurs per perceel aan te bieden. In het geval van Perceel 2 kan dan een taxateur worden ingeschreven met een registratie als deskundige in het register DOBS samen met een taxateur die geregistreerd staat in de Kamer

Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRTV.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
35

Onderwerp:
Leidraad 5.3.3

Vraag:

Aanbieders moeten omschrijven hoe zij de gemeente ondersteunen op het gebied van kennisoverdracht van marktontwikkelingen. Kunt u toelichten wat u verstaat onder "Kennisoverdracht marktontwikkelingen algemeen" en "Kennisoverdracht ontwikkelingen in de vastgoedmarkt"?

Antwoord:

Het is aan inschrijvende partij om een passend voorstel te doen aan gemeente.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.
36

Onderwerp:
Leidraad 5.3.2

Vraag:

Leidraad 5.3.2 Omwille van privacy en vertrouwelijkheid willen en mogen wij niet zomaar een taxatierapport verstrekken dat wij voor een andere opdrachtgever hebben opgesteld. Zeker in het kader van taxaties vallende onder perceel 2 en bijbehorende schadeloosstellingen. Kunt u aangeven hoe wij ons taxatierapport mogen anonimiseren? Welke informatie moet er minimaal aanwezig zijn in het in te dienen taxatierapport?

Antwoord:

Het is toegestaan het referentierapport te anonimiseren mits maar duidelijk is dat het niet in opdracht van de gemeente Utrecht is opgesteld. Het dient wel een volledig NRTV taxatierapport te zijn. Mocht de anonimsing invloed hebben op de leesbaarheid, kan dit leiden tot een lagere score op gunningscriterium 2. U mag er echter van uitgaan dat de door u aangeleverde stukken vertrouwelijk behandeld zullen worden en na deze inschrijving zullen worden verwijderd.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
Beantwoord op: 20 jun. 2024

Ref.nr.

Onderwerp:

37

Leidraad / invulformulieren NRVt 5.3.1

Vraag:

Uit de tekst in de leidraad onder 5.3.1 begrijpen wij dat voor perceel 1 punten worden toegekend voor een registratie in GZV en voor perceel 2 in DOBS. Op het invulformulier voor perceel 2 staan beide opties aangegeven, dit is in onze ogen verwarrend aangezien voor perceel enkel DOBS als gunningscriterium aangemerkt is. Wij verzoeken u het invulformulier hierop aan te passen.

Antwoord:

Bij gunningscriterium 1 geldt dan ook voor perceel 2 dat het maximaal aantal punten behaald kan worden met een registratie in het register DOBS en het antwoord 'Nee' bij Aantekening Grootzakelijk. Hiervoor past de gemeente het invulformulier niet aan.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten**Beantwoord op:** 20 jun. 2024**Ref.nr.**
38**Onderwerp:**
Leidraad 2, 4**Vraag:**

Klopt onze aanname dat indien wij aanbieden voor zowel perceel 1 als perceel 2, wij slechts één keer het document invulling dienstverlening en het document duurzaamheid moeten indienen? Enkel voor de taxatierapporten moet een document per perceel ingediend worden?

Antwoord:

Ja, uw aanname klopt.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten**Beantwoord op:** 20 jun. 2024**Ref.nr.**
39**Onderwerp:**
4.4.**Vraag:**

4.4; Is de gemeente Utrecht zich er van bewust dat zij geen invloed mag uitoefenen op getaxeerde waarden, zowel direct als indirect? Het sturen of beïnvloeden van taxateurs moet volgens NRVt reglementen leiden tot het teruggeven van de opdracht.

Antwoord:

Gemeente Utrecht is bekend met en handelt voor zover van toepassing

conform de reglementen van het NRVt. Indien een taxateur het gevoel heeft dat hij/zij beïnvloed wordt, hetzij door opdrachtgever hetzij door overige belanghebbenden zou de gemeente het zeer op prijs stellen dat de taxateur dat meldt

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige verwervingen in toekomstige gebiedsontwikkelingen en eventueel schadeloosstellingen

Beantwoord op: 21 jun. 2024

Ref.nr.
40

Onderwerp:
PvE punt 7

Vraag:

Gezien de eisen aan de managementsamenvatting; kunt u deze cijfers niet zelf in uw spreadsheet plaatsen?

Antwoord:

De excelsheet is onderdeel van het product dat gemeente aangeleverd wil krijgen. Het overnemen van getallen uit een PDF is niet wenselijk, bovendien bevatten de rekenmodellen vaak meer parameters dan dat in de PDF gepresenteerd worden. Voor een uniforme verwerking wordt taxateurs gevraagd de excelsheet aan te leveren.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige verwervingen in toekomstige gebiedsontwikkelingen en eventueel schadeloosstellingen

Beantwoord op: 21 jun. 2024

Ref.nr.
41

Onderwerp:
PvE punt 7

Vraag:

Het staat niet hard omschreven in de NRVt reglementen, maar alle documenten die worden aangeleverd maken onlosmakelijk onderdeel uit het taxatierapport. Kortom losse documenten mogen en kunnen dus niet worden aangeleverd. Hoe ziet u dit?

Antwoord:

Gemeente Utrecht is bekend met en handelt voor zover van toepassing conform de reglementen van het NRVt. Het taxatierapport dient inclusief alle bijlagen als één PDF bestand te worden aangeleverd. Let daarbij op de

maximale bestandsgrootte van 20 Mb.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige
verwervingen in toekomstige
gebiedsontwikkelingen en eventueel
schadeloosstellingen

Beantwoord op: 21 jun. 2024

Ref.nr.
42

Onderwerp:
PvE punt7

Vraag:

Kunt u een opgave doen van de kengetallen die moeten worden aangeleverd.

Antwoord:

De excelsheet moet nog worden gemaakt. Denk hierbij belangrijke kengetallen van een taxatie zoals bijvoorbeeld huurwaarde per m2, vormfactor, BAR MH v.o.n., BAR MH kk., NAR v.o.n.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige
verwervingen in toekomstige
gebiedsontwikkelingen en eventueel
schadeloosstellingen

Beantwoord op: 21 jun. 2024

Ref.nr.
43

Onderwerp:
Programma van eisen punt 7

Vraag:

Wordt deze opgave al gevraagd bij de uitvraag om te taxeren.

Antwoord:

Ja deze wordt bij de uitvraag van een deelopdracht verstrekt

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige
verwervingen in toekomstige
gebiedsontwikkelingen en eventueel
schadeloosstellingen

Beantwoord op: 21 jun. 2024

Ref.nr.
44

Onderwerp:
Programma van eisen punt 7

Vraag:

Waartoe dient de opgave van kengetallen.

Antwoord:

De opgave van kengetallen dient er toe de gemeente een snel overzicht te geven van de kengetallen en deze op eenvoudige wijze te kunnen verwerken in haar eigen database.

Percelen:

P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige verwervingen in toekomstige gebiedsontwikkelingen en eventueel schadeloosstellingen

Beantwoord op:

21 jun. 2024

Ref.nr.
45

Onderwerp:
UEA

Vraag:

Deelneming criminele organisatie. We nemen geen deel aan een criminele organisatie en dienen toch met 'ja' te antwoorden?

Antwoord:

In het UEA wordt de eis gesteld dat je geen deelneming hebt aan een criminele organisatie. Op de vraag 'voldoet u aan deze eis?' kunt u dan antwoorden met 'ja'.

Percelen:

P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige verwervingen in toekomstige gebiedsontwikkelingen en eventueel schadeloosstellingen

Beantwoord op:

21 jun. 2024

Ref.nr.
46

Onderwerp:
UEA

Vraag:

Faillissement, insolventierecht of gelijksoortig. Ook dit is niet van op ons van toepassing. Ook hier dienen we met 'ja' te antwoorden.

Antwoord:

Zie antwoord vraag 45

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige verwervingen in toekomstige gebiedsontwikkelingen en eventueel schadeloosstellingen

Beantwoord op: 21 jun. 2024

Ref.nr.
47

Onderwerp:
UEA

Vraag:

In uw uitvraag zien wij dat wij onze vragen moeten stellen via het aanbestedingsplatform.
Om toegang hiertoe te krijgen, dienen wij dan met EHerkenning in te loggen?

Antwoord:

Om toegang te krijgen tot het aanbestedingsplatform dient u inderdaad in te loggen met Eherkenning.

Percelen: P1 Algemene Taxatiediensten
P2 Taxatiediensten in het kader van planmatige verwervingen in toekomstige gebiedsontwikkelingen en eventueel schadeloosstellingen

Beantwoord op: 21 jun. 2024