

Aanbesteding Taxatiediensten gemeente Arnhem

Nota van Inlichtingen 1

Datum: 16 mei 2024

vraag	Document	Hoofdstuk/ paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
1	AL	1.7	7	Bij de scope stelt u dat exploitatiegebonden vastgoed niet onder het NRVt (en niet NVRT) valt. Dit is echter niet correct. Dit valt wel degelijk onder het NRVt maar onder het GZV. Kan dit dan alsnog in de scope vallen of houdt u deze bewust buiten de scope van deze aanbesteding omdat deze vraag niet voor komt in de praktijk.	Zowel exploitatiegebonden vastgoed taxaties als Grootzakelijke vastgoedtaxaties vallen buiten de scope omdat wij daar geen of zeer beperkt gebruik van denken te gaan maken.
2	AL	1.8	8	Op basis van hoeveel opdrachten is de opdrachtsom van €180.000 tot stand gekomen?	De ingeschatte opdrachtsommen voor de betreffende percelen zijn ingeschat op basis van de getallen van de beschouwingsperiode die, vanwege de grote fysieke opgaven voor de aankomende jaren, verhoogd zijn.
3	AL	1.9	8	In uw gunningscriterium staat dat er gegund wordt op basis van "beste prijs-kwaliteitverhouding". We hebben in de stukken geen prijsinvulformulier aangetroffen. Wellicht zien we iets over het hoofd, op welke manier betreft u de prijs bij deze aanbesteding?	Nee, u ziet dit niet over het hoofd, er is geen prijsinvulformulier. De Aanbestedingswet 2012 kent in beginsel kiest geen andere ander gunningscriterium dan de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV) en onder omstandigheden de laagste prijs of de laagste kosten op basis van kosteneffectiviteit. In deze Raamovereenkomst is het prijselement onderdeel van de mini-competitie, de Nadere Opdrachten worden dus wel gegund op basis van BPKV.
4	AL	2.1	12	Onder punt 23 van de procedureregels staat dat er contact pogenomen moet worden met de contactpersoon van De Connectie. Wie is deze contactpersoon?	Zie de aankondiging - Aankondiging van een opdracht - Taxatiediensten gemeente Arnhem, 8.1 Contactpunt: Renate Monsees E-mail: aanbesteden@connectie.nl
5	AL	3.4.1.	20	U vraagt om een bewijs van verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Echter een taxateur kent een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Een WA is van toepassing op onder andere motorvoertuigen maar niet op dit beroep. Wat bedoelt u met deze vraag?	Wij vragen in 3.4.1. bewijs dat u zich verzekerd heeft tegen bedrijfsaansprakelijkheid en tegen beroepsaansprakelijkheid. Als documenten op verzoek in te dienen leveren de onder voorbehoud gegunde inschrijvers bewijs van verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid en Bewijs van verzekering tegen beroepsaansprakelijkheid in.
6	AL	3.4.2 - 3.7	21 - 23	U stelt dat een taxateur bij het NRVt gecertificeerd moet zijn maar dat is niet mogelijk. Een taxateur is geregistreerd bij het NRVt en dat is juridisch een wezenlijk verschil. Wat verwacht u van een indiener?	Wij verwachten dat de inschrijvers op het perceel in de betreffende NRVt Kamer zijn geregistreerd en dat registratie gedurende de volledige duur van de Raamovereenkomst in stand gehouden wordt.
7	AL	3.4.2	22	Is er maar 1 kerncompetentie bij perceel 2 van toepassing is waarvoor een referentie ingeleverd kan worden?	Ja, dat klopt.
8	AL	4.2	24	U stelt als eis dat een rapport TMI gecertificeerd moet zijn. Dit is echter een privaat verlengstuk van de NVM en geen open norm voor alle taxateurs. Derhalve is dat een eis die rehtens niet gesteld mag worden omdat dit leidt tot uitsluiting van een significant deel van de markt en is sprake van een onredelijke aanbestedingseis. Daarnaast certificeert het TMI geen enkel rapport maar valideert zij dit hooguit.	De TMI certificering van het rapport kan komen te vervallen. De NRVt eis dat een rapport geplaussibiliseerd moet zijn, volstaat.
9	AL	4.2	24	U stelt als eis dat bij perceel 1 de taxatierapporten NWWI gevalideerd zijn. Dit is een ongebruikelijke eis bij taxaties voor de publieke sector. Het NWWI is ingesteld ter borging van financieringstaxaties. Uw uitvraag heeft geen betrekking op financiering. Door de taxaties te valideren via de plaussibiliteitstoets is deze geborgd en heeft extra validatie via het NWWI geen toegevoegde waard. We verzoeken u deze eis te schrappen.	De NWWI certificering van de taxatierapporten kan komen te vervallen. De NRVt eis dat een rapport geplaussibiliseerd moet zijn, volstaat.

10	AL	4.2	24	Bij perceel 2 stelt u de eis dat de taxatierapporten TMI-gecertificeerd zijn. Dit is een ongebruikelijke eis bij taxaties voor de publieke sector. Het enige systeem dat TMI-gecertificeerd is betreft VMS van fluX. Dit systeem zou door uw eis verplicht gebruikt moeten worden bij de taxaties. Dit is voor uw organisatie geen goede oplossing. Het systeem van fluX is gebouwd voor standaardtaxaties van bedrijfsmakelaars/taxateurs ten behoeve van financiering. Bij meer complexiteit schiet fluX al snel te kort. De rekenmodellen voldoen niet voor bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling of erfpacht. De rapporten die fluX levert zijn hierdoor niet transparant en vaak onduidelijk. We verzoeken u deze eis te schrappen.	De TMI certificering van de taxatierapporten kan komen te vervallen. De NRVt eis dat een rapport geplaussibiliseerd moet zijn, volstaat.
11	AL	4.2	24	Ten aanzien van de op te leveren taxatierapporten van perceel 2; zouden wij graag willen weten of het gebruik van FluX gecertificeerd met een COS3000 Assurance Rapport gelijkwaardig is aan de TMI-certificering?	De TMI certificering kan komen te vervallen. De NRVt eis dat een rapport geplaussibiliseerd moet zijn, volstaat.
12	AL	4.2 / 5.2.1	24, 28	Voor de berekening van de waarde van de blooteigendommen, zijn op dit moment voor zover ons bekend geen gecentrificeerde modellen beschikbaar, hoe dient hier mee omgegaan te worden?	Dat klopt. Gemeente Arnhem zal bij de mini-competities uitgangspunten meegeven voor de taxaties van blooteigendom.
13	AL	4.3.1	25	Er staat dat de concept raamovereenkomst als bijlage is toegevoegd. We hebben deze bijlage niet aangetroffen in de stukken. Kunt u deze verstrekken?	Ja, deze is toegevoegd aan de aanbestedingsdocumenten. Uiteraard kunt u uw vragen over de concept Raamovereenkomst indienen bij de vervolgvragen voor de tweede Nota van Inlichtingen.
14	AL	5.3	30	Klopt het dat we alleen beoordeeld worden op kwaliteit en niet op tarief?	Ja, zie ook het antwoord op vraag 3.
15	Algemeen	-	-	Wordt er in eigen rekenmodel/rapporten gewerkt of in Flux of een ander waarderingssysteem?	De AD beschikt niet over een eigen rekenmodel of -systeem.
16	Inschrijfformulier Referenties	-	-	Het is ons vakgebied van taxateur niet gebruikelijk dat data van opdrachtgevers wordt gedeeld of dat opdrachtgevers als referentie optreden. 90% of meer van de taxatieopdrachten wordt tegenwoordig ook verstrekt door banken en deze wensen in ieder geval niet als referentie op te treden. Los van AVG-perikelen. De deskundigheid van de taxateur wordt bepaald door zijn inschrijvingen in de verschillende registers met daaraan de gekoppelde permanente educatie en een minimaal aantal uit te voeren taxaties per jaar. De beleving van een opdrachtgever over een taxatie zegt helemaal niets over de deskundigheid van de taxateur. Waarom wordt hier dan toch naar gevraagd?	Er wordt niet naar deskundigheid gevraagd, maar naar aantoonbare recente ervaring met de aangegeven kerncompetentie per perceel. Wij zien geen belemmering in de AVG regels om het referentieformulier aan te leveren indien u toestemming heeft van de betreffende referent om diens contactgegevens voor dit doel op te geven. In paragraaf 3.4.2 staat overigens wel een tegenstrijdigheid over de verklaring. Op pagina 21, laatste zin staat dat wij vragen om het "..... <i>Inschrijfformulier: Referenties + uitvoeringsverklaring</i> ". Op pagina 22, derde alinea staat "...verklaring aan waaruit blijkt dat de taxatie naar <i>tevredenheid</i> van referent is uitgevoerd. Deze <i>tevredenheidsverklaring</i>". Deze laatste zin is onjuist; de laatste zin van deze paragraaf moet zijn: "U levert hierbij een door referent getekende verklaring aan waaruit blijkt dat deze taxatie conform referentie is uitgevoerd. Deze verklaring is vormvrij, u kan er ook voor kiezen de verklaring toe te voegen op het <i>Inschrijfformulier: Referenties</i> ."

AL = Aanbestedingleidraad