

Europese Aanbesteding Taxatiediensten Gemeente Utrecht

Programma van Eisen
Aanbesteding Taxatiediensten

Kenmerk: 2024-OOR-24

Versie: 1.0



Programma van Eisen ten behoeve van taxatieopdracht

De gemeente heeft eisen aan de procedure en de opdracht geformuleerd. Door het indienen van uw inschrijving voor deze opdracht verklaart u onvoorwaardelijk akkoord te gaan met alle eisen die aan de procedure en de opdracht zijn gesteld en verklaart u onvoorwaardelijk de opdracht te kunnen uitvoeren conform de gestelde eisen.

1. Algemene Eisen

1. Gedurende de gehele contractperiode, zal de communicatie en rapportage in de Nederlandse taal, in woord en geschrift, gevoerd worden.
2. Het personeel van Inschrijver, zowel buiten als op locatie van de Aanbestedende Dienst, dient de Nederlandse taal in woord en geschrift machtig te zijn en voor zover relevant voor de uitvoering van de onderhavige werkzaamheden.

2. Taxaties worden uitgevoerd conform de definities, algemene reglementen en praktijkhandleidingen voor registertaxateurs.

1. Reglement Gedrag- en Beroepsregels NRVt
2. Reglement Kamers NRVt
3. Reglement Definities NRVt
4. Sub Reglement Grootzakelijk Vastgoed (Indien van toepassing)
5. Praktijkhandleiding Bedrijfsmatig Vastgoed
6. Praktijkhandleiding Wonen (Indien van toepassing)
7. Bij taxaties die vallen onder Kamer Wonen van het NRVt is het niet noodzakelijk dat de taxatie gevalideerd wordt door een validatieinstituut. Wel dient het taxatierapport te worden voorzien van plausibiliteitsverklaring dan wel volledig ondertekend te zijn door twee taxateurs.

3. Eisen taxatierapporten

1. Taxatierapporten dienen minimaal te voldoen aan de vereisten van het NRVt.
2. Het taxatierapport bevat een management samenvatting van bij voorkeur 1 pagina met daarin benoeming van het getaxeerde, metrages, kengetallen, waardering en visie van taxateur.
3. Het getaxeerde object dient uitvoerig beschreven te worden, inclusief beschrijving technische- en duurzaamheidsaspecten, zodanig dat lezer zich een beeld kan vormen van het getaxeerde.
4. Bij de objectbeschrijving dient tevens een opgave van het aantal m2 BVO en m2 VVO gedaan te worden.
5. De gemeente vraagt extra aandacht voor een kwantitatieve en kwalitatief goede onderbouwing van de gehanteerde uitgangspunten en referenties.
6. Bij onderbouwing van de waardering dienen er per bestemming/functie bij voorkeur minimaal 3 koop- (indien van toepassing) en bij voorkeur minimaal 3 huurreferenties (indien van toepassing) te worden opgenomen, waarbij (bv doormiddel van een referentie vergelijker) er sprake is van een kwalitatieve onderbouwing.
7. Er dient een relatie te worden gelegd tussen de gehanteerde referenties en het te taxeren object (duidelijk omschrijven hoe de objecten zich tot elkaar verhouden en de vertaalslag daarbij naar bijvoorbeeld gehanteerd rendement en/of de gehanteerde huurwaarde)



Europese Aanbesteding Taxatiediensten Gemeente Utrecht

8. Gehanteerde rendementen en disconteringspercentages dienen te worden onderbouwd.
9. Naast onderbouwing op objectniveau dient een korte omschrijving te worden gegeven van de marktsituatie voor het taxatieobject.
10. De gemeente verwacht dat de taxateur duidelijk toelicht waarom er voor (een) bepaalde taxatiemethodiek(en) is gekozen (omschrijven welke afwegingen er zijn gemaakt die geleid heeft tot de keus van (een) methodiek(en).
11. De gemeente kan eventuele aanvullende eisen kenbaar maken in een taxatie uitvraag document.
12. Ten behoeve taxatievraagstukken voor perceel 2 gelden de NRVT-regels omtrent 'Wettelijke taxaties' waarbij op basis van wet- en regelgeving (art. 15.18 e.v.: omgevingswet) en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.

4. Tussenrapportages

1. Taxatierapporten dienen te allen tijde eerst in concept te worden aangeleverd.
2. Indien nodig worden meerdere conceptrapportages gevraagd.
3. In het taxatierapport dient versiebeheer te worden bijgehouden.
4. Pas na goedkeuring van de gemeente op het conceptrapport wordt het definitieve taxatierapport digitaal aangeleverd. (maximale bestandsgrootte 20 MB).

5. Voldoende kennis vastgoedmarkt Utrecht

Taxateur dient bij inschrijving te verklaren voldoende kennis te hebben van de vastgoedmarkt in Utrecht alsmede, indien van toepassing, van de landelijke beleggingsmarkt.

6. Voldoende kennis specifieke opdracht

Taxateur dient in het taxatierapport expliciet te verklaren dat hij/zij voldoende kennis en ervaring heeft om onderhavige taxatie uit te voeren.

7. Excel bestand met kengetallen

Taxateur dient, indien de gemeente daarom verzoekt, een door de gemeente opgesteld Excel-bestand met kengetallen uit de taxatie tezamen met het taxatierapport aan te leveren bij de Opdrachtgever.

