

Aanbesteding: makelaarsdiensten gemeente Arnhem

Nota van Inlichtingen dd 26 februari 2025

Zaaknummer: 4380543

vraag	Hoofdstuk/ paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
1	3.4	17	Er wordt een ISO 9001 certificaat gevraagd. Dit is geen common practice bij een makelaarskantoor. Kan hier vanaf geweken worden?	Deze eis en de ISO 14001 eis komen te vervallen.
2	3.4	17	Volstaat een ISAE 3402 op het grootste deel van de onderneming?	Zie het antwoord op vraag 1.
3	3.4	17	Indien de ISO 9001 verplicht wordt gesteld is er dan een termijn bespreekbaar waarbinnen de inschrijver de tijd heeft aan dit vereiste te voldoen (bijvoorbeeld 6 mnd)	Zie het antwoord op vraag 1.
4	3.4	18	Indien gekozen wordt voor het kwaliteitshandboek. Is dit dan enkel van toepassing op de entiteit van inschrijving binnen het concern of op het gehele concern	Zie het antwoord op vraag 1.
5	3.4	18	Inzake het vereiste tot aantonen aansluiting. Kantoren zijn niet aangesloten makelaars wel. Wat is precies vereist? Moet de accountmanager ingeschreven zijn of volstaat ook een personeelslid?	Aansluiting bij beroepsorganisatie NVM, VBO of vergelijkbaar is vereist voor degene die de werkzaamheden verricht/eindverantwoordelijkheid heeft voor de gevraagde werkzaamheden.
6	3.7	19	ISO 14001/EMAS/aanvullende verklaring is geen common practice bij een makelaarskantoor. Kan hier vanaf geweken worden?	Zie het antwoord op vraag 1.
7	4.6	23	Courtage is gemaximeerd op 1,5% all-in is dit inclusief of exclusief BTW	Exclusief BTW.
8	1.4	6	Hoeveel objecten staan er op de dispositielijst en wat is de WOZ waarde van deze objecten	Er is geen sprake van een dispositielijst.

9	4.4	22	eis nr. 26 lijkt niet van toepassing op deze aanbesteding. Indien wel van toepassing graag een toelichting	Facturatie vindt plaats na de verkoop, en de afwikkeling van de bijbehorende dienstverlening, van een object. U mag dan het aangeboden courtage factureren. Of indien het object wordt teruggegeven na de geleverde dienstverlening. Dit betreffen de gemaakte kosten voor de dienstverlening en overige kosten (zie ook eis 21, HO 4 van het aanbestedingdocument) met een maximum van 800 euro ex. BTW. In het geval AD Het object terugtrekt, kunnen de gemaakte kosten onderbouwd (conform de bepalingen in eis 21, Ho 4 van het aanbestedingsdocument) met een maximum van 1,5% van de vraagprijs worden gefactureerd.
10	5.2	26	Social Return, de omzet/ aanneemsom is in onze beleving niet hetzelfde. De aanneemsom is het bedrag welke opgenomen is in de aanbesteding a € 160.000. De omzet is de daadwerkelijk gerealiseerde jaaromzet. In de tekst wordt gesproken over omzet bij de percentages staat ook de aanneemsom. Kan hier 1 lijn in getrokken worden zodat duidelijk is welke verplichting we aangaan	Na elk contractjaar dient het aangeboden percentage van de omzet op social return ingezet te worden. Inclusief het jaar na beëindiging van de Overeenkomst.
11	5.2	26	Social Return, gaat dit om de daadwerkelijk inschrijvende entiteit of concern breedte. Ter verduidelijking: een stagair wordt ondergebracht bij een gelieerde BV omdat bij de opdrachtnemer geen ruimte is. De kans dat er aan de SR kan worden voldaan is groter indien dit concern breedte kan worden toegepast. Voor alleen inschrijvende entiteit is de belasting te groot irt de omzet/aanneemsom.	Akkoord als de inzet ihkv de Opdracht wordt gedaan.
12	5.2	26	Social return kunnen bij het beoordelen van de SR ook andere initiatieven meegenomen worden die niet via het Steunpunt SROI worden ondernomen? Maar weldegelijk onder MVO vallen.	Akkoord, zie ook het antwoord op vraag 11.
13	1.1	4	Betreft het enkel woningen voor zelfbewoning of ook objecten met andere bestemmingen/gebruik	De te verkopen objecten zijn meestal woonobjecten waarbij een zelfbewoningsplicht voor de kopende particulieren wordt opgenomen. In een voorkomend uitzonderlijk geval kan een object met andere bestemming onder de opdracht vallen.

14	0.		Het is in onze branche gebruikelijk dat de makelaar eerste aanspreekpunt is voor kopers omtrent onduidelijkheden omtrent de koopovereenkomst. Is de makelaar in dit proces het aanspreekpunt voor kopers, wanneer de kopers vragen hebben over de koopovereenkomst en/of andere contractstukken?	De makelaar is het aanspreekpunt voor kopers.
15	0.		Het is in onze branche gebruikelijk dat de makelaar de ondertekening verzorgd van de koopovereenkomst en bijbehorende bijlagen. Is de makelaar in dit proces verantwoordelijk voor dit tekenproces?	De makelaar is verantwoordelijk voor de ondertekening van de de zijde van de koper. Vanuit de gemeente is bestuurlijke goedkeuring nodig; de verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij gemeente.
16	0.		Het opstellen van de koopovereenkomst valt buiten deze opdracht. Wie stelt deze op? En kan er vooraf een blanco koopovereenkomst, gedeeld worden?	De gemeente stelt de te gebruiken koopovereenkomst op. Een modelovereenkomst wordt vooraf gedeeld.