



Taxatiediensten

CPV-code(s):

70000000-1 Makelaarsdiensten

70300000-4 Makelaarsdiensten op honorarium- of
contractbasis

Marktconsultatie

Politie, Politiedienstencentrum - Dienst Verwerving

Definitief

Templateversie: 1.3

Versie: 1.0

Datum: 13 maart 2025

« waakzaam en dienstbaar »

Inhoudsopgave

Inleiding	0
1. Procedure en Contactgegevens	1
2. Beoogde opdracht	2
3. Doel en opzet marktconsultatie	4
2.1 Doel van de marktconsultatie	4
2.2 Beantwoording vragen	4
2.3 Voorwaarden en voorbehoud	4
2.4 Globale planning na marktconsultatie	5
Bijlage – Vragenlijst marktconsultatie	6

Inleiding

Ter voorbereiding op een eventuele (Europese) aanbesteding organiseert de Politie deze marktconsultatie omtrent Taxatiediensten.

De vragen die de Politie in dit kader aan u stelt staan vermeld in de bijlage, welke als apart bewerkbaar Word-document is te downloaden.

In dit document wordt de beoogde opdracht, het doel van de marktconsultatie, de opzet en de wijze waarop geïnteresseerde partijen kunnen deelnemen beschreven.

Voor meer informatie over de Politie verwijzen wij u naar onze website <http://www.politie.nl> en voor specifieke informatie over inkoop en aanbestedingen naar de website <https://www.politie.nl/informatie/verwerven-door-de-politie.html>

1. Procedure en Contactgegevens

De marktconsultatie wordt op **13 maart 2025** op de website van TenderNed gepubliceerd. De marktconsultatie vindt plaats in de vorm van een schriftelijke beantwoording van de vragen. U wordt verzocht uiterlijk **voor 2 april 2025** uw beantwoording in te leveren via het aanbestedingsplatform TenderNed.

Als u vragen heeft over de marktconsultatie, kunt u deze stellen via de berichtenmodule in TenderNed.

Concurrentiegevoelige of geheime bedrijfsinformatie wordt niet gepubliceerd. Om dit te waarborgen dient u, als u niet wenst dat bepaalde informatie (geanonimiseerd) bekend wordt gemaakt, dit expliciet en nauwkeurig te vermelden op het moment van het verstrekken van de desbetreffende informatie. De Politie vertrouwt erop dat u selectief te werk gaat met betrekking tot het aanmerken van informatie als concurrentiegevoelig of geheim en dus dat niet alle informatie als zodanig wordt aangemerkt.

Door deelname aan de marktconsultatie geven deelnemers te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de gestelde voorwaarden als onder paragraaf 2.3 genoemd.

De contactpersoon voor voorliggende marktconsultatie is Mariska Gerdes-Guijt, te bereiken via de berichtenmodule van TenderNed.

2. Beoogde opdracht

De beoogde opdracht omvat het uitvoeren van taxaties.

Beoogde scope

Tot de scope van de opdracht behoren tenminste onderstaande onderdelen:

- Het leveren van professionele taxatiediensten (PTD) waaronder wordt verstaan het door een Register-Taxateur schatten van en rapporteren over de marktwaarde van een vastgoedobject, aan welke schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.
- Het leveren van rapportages ten behoeve van de vaststelling van de herbouwwaarde, waaronder wordt verstaan het bedrag dat benodigd is voor herbouw van verzekerde gebouwen – op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig – onmiddellijk na de gebeurtenis.

Dispositie en aankoop onroerende zaken

Beleid en Governance schrijven voor dat bij dispositie en aankoop van onroerende zaken een schatting van de marktwaarde is vereist met inachtneming van de vigerende wet -en regelgeving. Bij het verrichten van de professionele taxatiedienst is de Register-Taxateur verplicht de internationaal geldende taxatiestandaarden van de International Valuation Standards Council (bekend als IVS) of van TEGoVA (bekend als EVS) toe te passen. Het is aan de taxateur hier een keuze in te maken. Bij het uitvoeren van de Professionele Taxatiedienst handelt de Register-Taxateur overeenkomstig de internationaal geldende Taxatiestandaarden (IVS of EVS) en de Reglementen en de Praktijkhandreikingen van NRVt.

De vastgoedportefeuille van opdrachtgever bestaat uit verschillende typologieën vastgoed met als consequentie de behoefte aan bepaling van de marktwaarde.

Indien gewenst, dan wel aan de orde, de bepaling van de marktwaarde onder bijzonder(e) uitgangspunt(en). Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de Professionele Taxatiedienst.

a. Voorafgaand aan het definitieve Taxatierapport kan een conceptwaardering of -rapport worden verstrekt. In het concept wordt uitdrukkelijk en ondubbelzinnig vermeld dat het concept nog niet het definitieve taxatierapport betreft en dat hieraan noch door de Opdrachtgever noch door derden vertrouwen mag worden ontleend.

b. Om de objectiviteit van de taxatie te waarborgen, wordt een conceptrapport of een voorlopige (“concept”) waarde in geen geval verstrekt voordat de Register-Taxateur zelf in de gelegenheid is geweest om de voor de taxatie relevante informatie te kunnen overwegen en, wanneer het een volledige taxatie betreft, het object te inspecteren en te beoordelen.

c. Wanneer er een (of meer) conceptwaardering(en) of -rapportage(s) is (zijn) uitgebracht, wordt dit in het definitieve Taxatierapport vermeld, evenals het aantal concepten dat is uitgebracht. Ook wordt in het definitieve rapport vermeld of het (de) concept(en) aanleiding

heeft (hebben) gegeven tot opmerkingen, welke dat zijn, en of en in hoeverre die hebben geleid tot wijzigingen in de taxatie.

Taxaties opstal en inventaris ten behoeve van verzekeringen

De Politie heeft voor de panden in eigendom een opstalverzekering afgesloten. Voor de inventaris in alle panden (koop en huur) is een inventarisverzekering afgesloten. Hoewel niet verplicht door de wetgever heeft taxatie van de opstal en inventaris de volgende voordelen voor de Politie:

- De premie voor de verzekering wordt betaald over de juiste getaxeerde waarde;
- Geen discussie over de getaxeerde waarde van het pand of inventaris bij schade. Deze ligt vast conform artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek: 'De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen, waardoor hij in een duidelijk voordeliger positie zou geraten. De vorige zin mist toepassing bij voorafgaande taxatie van de waarde van een zaak tot stand gekomen krachtens een aan een deskundige opgedragen beslissing of krachtens een beslissing van partijen overeenkomstig het advies van een deskundige.'

De geldigheid van deze taxaties bedraagt drie (3) jaar voor de inventaris en zes (6) jaar voor de opstal.

Taxaties ten behoeve van WOZ-waarde.

De Politie beschikt over een zeer omvangrijke vastgoedportefeuille waarover zij niet alleen OZB voor het zakelijk recht, maar tevens OZB voor gebruik betaalt. Daarbij komen nog alle overige lokale belastingaanslagen. De afgelopen jaren heeft zij het totaal aan deze heffingen met te betalen bedragen zien stijgen. Het kan voorkomen dat de Politie het niet eens is met een WOZ-waarde. Vanwege een piek aan werkzaamheden omtrent dit onderwerp in een bepaalde periode, dan wel vanwege de complexiteit, kan er tijdens de looptijd van de overeenkomst een verzoek worden gedaan aan Opdrachtnemer om een taxatie op dit onderwerp uit te voeren.

Buiten scope

Buiten de scope van de Opdracht behoort specifiek het volgende onderdeel:

- Makelaarsdiensten aankoop/aanhuur/advies/verkoop.

Omvang

De totale geschatte opdrachtwaarde bedraagt circa €350.000,- exclusief btw gezien over een periode van 4 jaar.

Aan dit bedrag kunnen geen rechten worden ontleend. Ten tijde van de aanbesteding, zal er meer informatie vrijgegeven worden over de opdrachtwaarde ten aanzien van deze opdracht.

Betrokken organisatieonderdelen

Voor deze Opdracht is de Politie de aanbestedende dienst. De Politie bestaat uit tien regionale eenheden, LO/LX, Landelijke Meldkamer Samenwerking (LMS), de Politieacademie (PA) en het Politiedienstencentrum (PDC). Het PDC ondersteunt de politieorganisatie op de uitvoeringsvlakken Communicatie, Verwerving, Facility Management (FM), Vastgoed i.o., HRM, ICT en Informatie Management (IM). Vanuit het PDC is de dienst Vastgoed i.o. betrokken bij de Opdracht.

3. Doel en opzet marktconsultatie

2.1 Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is tweeledig. Enerzijds tracht de Politie hiermee inzicht te krijgen in de samenstelling van de markt en het aantal mogelijk geïnteresseerde opdrachtnemers om de beoogde opdracht uit te voeren.

Anderzijds hoopt de Politie op input vanuit de markt om de opdracht en mogelijke aanbesteding beter aan te laten sluiten bij huidige trends en ontwikkelingen.

De Politie benadrukt dat de informatie die bij deze marktconsultatie wordt verstrekt geen onderdeel hoeft uit te maken van de (nog volgende) aanbesteding en er dus ook geen rechten aan kunnen worden ontleend. Verkregen inzichten uit de marktconsultatie gebruikt de Politie in de voorbereiding van een eventuele aanbesteding en de daarbij horende aanbestedingsdocumenten. De Politie behoudt zich het recht voor om deze inzichten niet, of niet volledig, te gebruiken.

2.2 Beantwoording vragen

Indien u een bijdrage wilt leveren aan deze marktconsultatie wordt u vriendelijke verzocht om de vragen in de bijlage te beantwoorden en deze uiterlijk **voor 2 april 2025** te uploaden via TenderNed. U wordt gevraagd om uw beantwoording in de bijlage zelf (bewerkbaar Word-document) in te vullen.

Na de genoemde datum en tijdstip is het niet meer mogelijk om uw reactie te uploaden.

2.3 Voorwaarden en voorbehoud

Op deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. De marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbestedingsprocedure;
2. De marktconsultatie is voor alle deelnemers vrijblijvend, er kunnen geen rechten aan worden ontleend;
3. Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie verwerkt kan worden in door de Politie nader uit te werken aanbestedingsstukken;
4. Aan de informatie die in het kader van de marktconsultatie wordt verstrekt kunnen geen rechten worden ontleend. Informatie in deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van een aanbesteding) wordt verstrekt;
5. Politie kan de informatie uit de marktconsultatie vrijelijk gebruiken, tenzij expliciet is vermeld dat de betreffende informatie niet (geanonimiseerd) bekend kan worden gemaakt;
6. Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoeding hieromtrent worden niet gehonoreerd;
7. Eventuele kosten voor de deelname aan deze vragenlijst worden niet vergoed door de Politie;

8. De Politie is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot het aanbesteden of uitvoeren van de opdracht;
9. De Politie behoudt zich te allen tijde het recht voor om een opdracht in plaats van middels een aanbestedingsprocedure uit te vragen, de betreffende opdracht op rechtmatige gronden middels een geheime procedure te gunnen;
10. Door deel te nemen aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

2.4 Globale planning na marktconsultatie

Het al dan niet doorlopen van een aanbesteding ten aanzien van de beoogde opdracht is enerzijds afhankelijk van de uitkomsten van de marktconsultatie en anderzijds van het interne besluitvormingsproces van de Politie.

Vooralsnog is de beoogde planning om de inschrijvingsleidraad in kwartaal 3 of 4 van 2025 via het aanbestedingsplatform op TenderNed te publiceren.

Gezien de expiratedatum van de huidige overeenkomst is het noodzaak om op **1 april 2026** een nieuwe overeenkomst geïmplementeerd te hebben.

Bijlage – Vragenlijst marktconsultatie

In deze bijlage is de vragenlijst voor deze marktconsultatie weergegeven. Deze bijlage kunt u als bewerkbaar Word-document downloaden in het aanbestedingsplatform.

Algemene informatie	
Naam onderneming	
Naam contactpersoon	
Functie contactpersoon	
E-mailadres contactpersoon	
Telefoonnr. contactpersoon	

Uw onderneming en de markt	
1.	Beschrijf uw onderneming in max. 100 woorden en geef hierbij aan wat (eventueel) uw specialisme is.
2.	In welke opzichten verwacht u zich te kunnen onderscheiden van andere marktpartijen?
3.	Geef een inschatting van het aantal marktpartijen dat actief is binnen deze markt. In welke regio's ben u actief en kunt u een landelijke dekking waarmaken?
4.	Welke kansen en uitdagingen verwacht u op het gebied van de gevraagde dienstverlening in de komende vijf jaar? Denk hierbij bijvoorbeeld op het gebied van technologie/AI. Wat doet u om uw dienstverlening continu te verbeteren?

De opdracht en aanbesteding	
5.	Is de aangegeven scope volgens u uit te vragen in één opdracht of adviseert u dit in meerdere percelen uit te vragen? Licht uw antwoord toe.
6.	Indien u meerdere percelen adviseert, welke percelen zijn dit? Denk hier bijvoorbeeld de opsplitsing in regio's o.i.d.
7.	Verwacht u alle werkzaamheden m.b.t. de gevraagde producten en dienstverlening in eigen beheer uit te kunnen voeren of zou u voor deze opdracht werken met onderaannemers of in combinatie (derden) inschrijven?
8.	Indien u met derden inschrijft, welk deel van de opdracht overweegt u dan aan hen uitbesteden?
9.	Welke doorlooptijd hanteert u gemiddeld voor de gevraagde taxaties?

10.	Kunt u aangeven of u piekbelastingen zelf aan kunt of dat u in een dergelijk geval gebruik maakt van Onderaannemers (of een andere constructie om de piekbelasting op te vangen)? Kunt u aangeven wat u onder een piekbelasting verstaat en wanneer u een piekbelasting ervaart (bij hoeveel taxaties tegelijk bijvoorbeeld)?	
11.	Zou u ondersteuning in WOZ taxaties kunnen uitvoeren? Zo ja, in welke vorm zou u deze ondersteuning aan kunnen bieden?	
12.	Met welke kwalitatieve criteria kan de Politie volgens u de juiste partij voor de gevraagde producten en dienstverlening te selecteren?	
13.	Welke kansen ziet u op het gebied van Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) in relatie tot deze opdracht?	
14.	Indien u offerte uitbrengt, naar welke prijsstelling gaat uw voorkeur dan uit? Prijs op basis van m2, uurtarief, prijs per opdracht, promillage van de getaxeerde waarde, of iets anders? Welke kosten zijn inclusief en kosten komen mogelijk boven op het basistarief? Licht uw antwoord toe.	
15.	Welke mogelijke tips heeft u voor de Politie naar aanleiding van uw ervaringen met aanbestedingen en het opstellen van aanbestedingsstukken?	
16.	Zou u voornemens zijn om deel te nemen aan een aanbesteding van de Politie op het gebied van taxatiediensten? Indien dit niet het geval is, graag uw toelichting.	

De overeenkomst		
17.	Wat zijn effectieve indicatoren (KPI's) voor het beoordelen van de dienstverlening en een stimulans voor eventuele verbetering? Voor ons is belangrijk: doorlooptijden taxaties, kwaliteit van het dossier (inhoud), vast aanspreekpunt en continuïteit. Kunt u praktijkvoorbeelden geven van KPI's die goed werken? Graag ook toelichten.	
18.	De Politie houdt zich aan indexatiecijfers van het CBS. Welke indexatiecijfers zijn voor deze dienst het meest geschikt?	
19.	De Politie hanteert de Algemene Rijksinkoopvoorwaarden ARVODI. Zijn er voor	

u mogelijke belemmeringen bij het gebruik van deze voorwaarden? Zo ja, door welke bepalingen en waarom?	
---	--

Bedankt voor uw medewerking!



« waakzaam en dienstbaar »