

Commercieel vertrouwelijk

Marktconsultatie document
voor
jaarlijkse herwaardering woningen en niet woningen in het kader van de Wet WOZ 2026
optioneel 2027 en 2028, Permanente marktanalyse en Mutatiebijhouding.

ten behoeve van
Gemeente Krimpen aan den IJssel
ZK2020042

Status	:	versie 1.0 – definitief
Uitgevoerd door	:	Gemeente Krimpen aan den IJssel
Datum	:	augustus 2025

Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie.....	3
1.1	<i>Informatie aanbestedende dienst.....</i>	3
1.2	<i>Huidige en gewenste situatie.....</i>	4
1.3	<i>Doel van de marktconsultatie.....</i>	4
1.4	<i>Contactpersonen</i>	5
1.5	<i>Planning.....</i>	5
2.	Marktconsultatie.....	5
2.1	<i>Vragen.....</i>	5
2.2	<i>Verslag Marktconsultatie</i>	5
3.	Vragen ten behoeve van de Marktconsultatie.....	6

1. Algemene informatie

De gemeente Krimpen aan den IJssel bereidt zich voor op de uitvoering van de herwaardering WOZ 2026. De jaarlijkse WOZ-waardering is een essentieel proces met gevolgen voor onder andere gemeentelijke belastingen, huurtoeslagen en de rijksbegroting.

Voor de WOZ-waardering 2026 en verder wil de gemeente haar inzicht verdiepen in de mogelijkheden van de markt met betrekking tot:

- **Jaarlijkse herwaardering 2026 (optioneel 2027 en 2028):** systematische (her)taxatie van objecten woningen en niet-woningen en actualisatie van gegevens;
- **Marktanalyse:** referentieobjecten, prijsontwikkelingen, segmentatie en marktontwikkelingen;
- **Bouwmutaties:** verwerking van veranderingen aan objecten (nieuwbouw, verbouw, sloop).

Doel van deze marktconsultatie is om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden die marktpartijen bieden en om de markt vroegtijdig te betrekken bij een eventuele toekomstige aanbesteding.

Ter voorbereiding hierop heeft de aanbestedende dienst een aantal vragen voor de markt.

1.1 Informatie aanbestedende dienst

De gemeente gelooft in het leveren van eerlijk en betekenis vol werk. Voor alle inwoners – en ondernemers – van Krimpen. De gemeente doet dit met 28 betrokken teams. Zij dragen allemaal hun steentje bij, zodat we als gemeente steeds net weer wat beter worden dan we ervoor waren.

De gemeente is er voor de inwoners door:

- Open te werken: we laten zien wat we doen en zijn aanspreekbaar.
- Eerlijk te zijn: we bieden snel helderheid over wat wel en niet kan.
- Betrokken te zijn: we staan midden in de Krimpense samenleving.
- Betekenisvol te zijn: we voegen waarde toe en denken in mogelijkheden.

Aan het hoofd van de organisatie staat de gemeentesecretaris. De secretaris ondersteunt het college van burgemeester en wethouders. Ook vormt de gemeentesecretaris samen met de twee directeurs een team. Zij zijn eindverantwoordelijk en het aanspreekpunten voor de gemeentelijke organisatie.

De missie van de gemeente luidt: “Krimpen is een thuis voor bijna 30.000 inwoners, ruim 500 ondernemers en meer dan 100 verenigingen en gemeenschappen. Als organisatie hechten wij aan een zo groot mogelijk welzijn. Voor zoveel mogelijk mensen die hier wonen, werken en leven. Dat doen wij met aandacht voor het algemeen belang en oog voor elke inwoner. De kaders hiervoor heeft het gemeentebestuur vastgesteld. Zo maken wij Krimpen samen iedere dag een beetje mooier.”

De visie is: “Bij de gemeente Krimpen aan den IJssel staat de mens centraal. Zowel in onze samenleving als in onze organisatie. Onze adviezen en beleidsvoorstellen vormen de basis waarop het gemeentebestuur beslissingen neemt. Na het vaststellen van het beleid brengen wij dit tot leven en laten het werken voor ons dorp. En dat maakt ons werk van waarde.

Wij geloven in vrijheid, verantwoordelijkheid en vertrouwen. Daarom krijg je bij ons de ruimte om te ontdekken wat je talenten zijn. En hoe je dit zo goed mogelijk kunt inzetten voor onze inwoners. Toegevoegde waarde leveren wij samen. Met elkaar, onze partners én met de samenleving.”

Inkoopvisie

De gemeente koopt op gecoördineerde wijze 100% duurzaam, rechtmatig, doelmatig en transparant in. De gemeente doet dit via gedigitaliseerde bedrijfsprocessen. De gemeentestelt zich proactief en klantgericht op en biedt daarin toegevoegde waarde aan het primaire proces van de organisatie.

- **Duurzaam:** binnen inkopen wordt onder duurzaamheid verstaan dat milieuaspecten en sociale aspecten toegepast worden in alle fasen van het inkoopproces, zodat dit uiteindelijk

leidt tot de daadwerkelijke levering van een levering, dienst of werk dat aan deze milieuaspecten en sociale aspecten voldoet.

- Rechtmatigheid: bij alle aankopen en aanbestedingen wordt minimaal voldaan aan de relevante wet- en regelgeving op zowel nationaal als Europees niveau.
- Doelmatig: het effectief inzetten van publieke gelden door middel van het professioneel inkopen van (noodzakelijke) en kwalitatief goede leveringen, diensten en werken.
- Transparant: de besluitvorming, die omtrent inkopen en inkoophandeling plaats vindt, dient open te zijn.
- Proactief: inkopen is vooral op het juiste moment de juiste dingen doen. Door scherp te monitoren en te analyseren wat intern en op de markt speelt wordt getracht om voordelen te realiseren door op strategisch, tactisch en operationeel niveau aanbevelingen te formuleren.
- Klantgericht: de gecoördineerde inkoop is afgestemd op de wensen en behoeften van haar interne klant en speelt daar op adequate wijze in.

Meer informatie over de aanbestedende dienst, haar bestuur en de gemeentelijke organisatie is te vinden op de internetsite www.krimpenaandenijssel.nl. De aanbestedende dienst is de Gemeente Krimpen aan den IJssel, Team Belastingen.

1.2 Huidige en gewenste situatie

De aanbestedende dienst is voornemens een aanbesteding voor

- jaarlijkse herwaardering woningen en niet woningen in het kader van de Wet WOZ 2026 optioneel 2027 en 2028.
- De bijbehorende marktanalyses: verkoopprijsontwikkelingen, prijsindexatie, referentieobject selectie, segmentatie, clustering e.d.; Mutatiebijhouding in de jaren 2026, 2027 en 2028.
- De verwerking van bouwmutaties, inclusief het monitoren, signaleren en registreren van veranderingen op basis van (o.a.) BAG, vergunningen, luchtfoto's en fysieke controles.

Kerngegevens:

Aantal woningen: 12.730

Aantal niet-woningen: 900

Aantal verkopen per jaar: 500

Aantal mutaties per jaar: 500

1.3 Doel van de marktconsultatie

Het doel van deze consultatie is:

- meer inzicht verkrijgen in beschikbare ervaring en in het marktaanbod;
- eventuele aandachtspunten of risico's identificeren vanuit het perspectief van marktpartijen.

1.4 Contactpersonen

Contactgegevens			
Procesbegeleider	Marylène Verhaar	Functie	Inkoopadviseur
Telefoonnummer	06 19304445	E-mailadres	Via de berichtenmodule op TenderNed

1.5 Planning

26 augustus 2025	Publiceren Marktconsultatiedocument op TenderNed
5 september 2025 17:00 uur	Sluiting termijn voor het indienen reactie op de marktconsultatie

2. Marktconsultatie

Ter voorbereiding op de aanbesteding voert de aanbestedende dienst een marktconsultatie uit. Het hoofddoel van deze consultatie is om te beoordelen of er interesse is vanuit marktpartijen voor de geplande opdracht, of de gestelde eisen realistisch zijn en of de voorwaarden en doelstellingen haalbaar zijn. Daarnaast wil de aanbestedende dienst inzichten en kennis van marktpartijen verzamelen die van pas kunnen komen bij het opstellen van de uiteindelijke aanbesteding.

Het is belangrijk op te merken dat deze marktconsultatie geen onderdeel vormt van de aanbestedingsprocedure. Deelname hieraan is volledig vrijwillig en vrijblijvend, en heeft geen invloed op een mogelijke deelname aan de uiteindelijke aanbesteding. Partijen hebben geen recht op vergoeding van kosten die eventueel zijn gemaakt in het kader van deze marktconsultatie.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie tijdens de marktconsultatie, zowel voor de aanbestedende dienst als voor de marktpartijen. De informatie die tijdens de marktconsultatie wordt verstrekt, kan verschillen van informatie die later in het proces wordt verstrekt ten behoeve van de aanbestedingsprocedure. Tot slot behoudt de aanbestedende dienst zich het recht voor om de marktconsultatie en/of de toekomstige aanbestedingsprocedure geheel of gedeeltelijk te beëindigen.

2.1 Vragen

Inhoudelijke vragen omtrent de marktconsultatie kunnen uitsluitend via een bericht op TenderNed worden gesteld. U dient bij het stellen van vragen gebruik te maken van bijlage 1 en deze in te dienen via TenderNed via de berichtenmodule.

2.2 Verslag Marktconsultatie

De aanbestedende dienst zal deze marktconsultatie afsluiten met een verslag. Deze zal worden toegevoegd aan de (eventuele) aanbestedingsdocumenten. Dit verslag zal de belangrijkste conclusies bevatten die de aanbestedende dienst heeft getrokken op basis van de marktconsultatie.

Met betrekking tot dit verslag wil de aanbestedende dienst marktpartijen graag op het volgende wijzen:

- Marktpartijen geven de aanbestedende dienst toestemming om hun antwoorden en andere verstrekte informatie en/of gegevens op hoofdlijnen te gebruiken in dit rapport. Commercieel vertrouwelijke informatie zal hierin niet worden opgenomen.

- Als er vertrouwelijke aspecten in uw informatie staan, wordt u verzocht dit duidelijk aan te geven bij het betreffende aspect.
- De antwoorden en andere informatie en/of gegevens zullen geanonimiseerd worden opgenomen in het rapport.

3. Vragen ten behoeve van de Marktconsultatie

De deelnemer wordt verzocht de vragenlijst, in de bijlage 1 in te vullen en, uiterlijk op de aangeven (zie 1.5 planning) in TenderNed te uploaden. Deelnemer kan de antwoorden op de vragen invullen in de open velden.