



Belastingdienst

MARKTCONSULTATIE

Online Vastgoeddata

Aanbestedende dienst : IUC Belastingdienst
Versie : V.1.0
Kenmerk : IUC22-667
Datum : 27-03-2026

Inhoud

Hoofdstuk 1.	Inleiding.....	3
--------------	----------------	---

1.1.	Introductie	3
------	-------------	---

1.2.	Doel	4
------	------	---

1.3.	Doelgroep	4
------	-----------	---

1.4.	Aanbestedende dienst	4
------	----------------------	---

Hoofdstuk 2.	De marktconsultatie	5
--------------	---------------------------	---

2.1.	Aanleiding	5
------	------------	---

2.2.	Huidige dienstverlening	5
------	-------------------------	---

2.3.	Toekomstige dienstverlening	6
------	-----------------------------	---

2.3.1.	Scope	6
--------	-------	---

Hoofdstuk 3.	Procedure marktconsultatie	7
--------------	----------------------------------	---

3.1.	Publicatie	7
------	------------	---

3.2.	Planning	7
------	----------	---

3.3.	Indienen vragenlijst	7
------	----------------------	---

Hoofdstuk 4.	Voorwaarden en uitgangspunten marktconsultatie	8
--------------	--	---

Optioneel: Verdiepende gesprekken		8
-----------------------------------	--	---

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Introductie

Ter voorbereiding op de voorgenomen aanbestedingsprocedure voor de levering van vastgoedgerelateerde data en informatiebronnen nodigt het Inkoopuitvoeringscentrum Belastingdienst (IUC Belastingdienst) marktpartijen uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie.

De Belastingdienst heeft voor de uitvoering van haar wettelijke taken op het gebied van fiscale waardebepaling en toezicht behoefte aan betrouwbare, herleidbare en gevalideerde informatie over huur- en kooptransacties van vastgoedobjecten. Deze gegevens zijn noodzakelijk om te kunnen beoordelen of huur- en vastgoedtransacties plaatsvinden tegen marktconforme condities en om fiscale waarderingen en toezicht effectief en efficiënt te kunnen uitvoeren. De marktwaarde van met name commercieel vastgoed wordt in belangrijke mate bepaald door huurcondities, zoals huurprijs en looptijd, waardoor toegang tot actuele en historische vastgoedgegevens essentieel is voor de onderbouwing van waarderingen en fiscale besluitvorming.

Binnen de Belastingdienst, en in het bijzonder bij de afdeling waardeonderzoek, bestaat behoefte aan het kunnen herleiden van vastgoedreferenties en kengetallen op basis van transparante en verifieerbare broninformatie. Daarbij is het van belang dat de herkomst, samenstelling en validatie van gegevens inzichtelijk zijn, zodat de gebruikte informatie voldoet aan de eisen van controleerbaarheid, reproduceerbaarheid en transparantie. Deze eisen vloeien niet alleen voort uit interne fiscale en administratieve kaders, maar ook uit externe beroeps- en kwaliteitsnormen, waaronder de regelgeving van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), waaronder de taxateurs van de Belastingdienst vallen.

De Belastingdienst wil in het kader van een zorgvuldige voorbereiding op een mogelijke aanbestedingsprocedure inzicht verkrijgen in de actuele stand van de markt voor vastgoeddata, de beschikbare databronnen, de mate van volledigheid en actualiteit van huur- en kooptransactiegegevens, en de mogelijkheden voor het leveren van herleidbare en gevalideerde vastgoedinformatie. Daarbij wordt tevens onderzocht in hoeverre marktpartijen in staat zijn om landelijk dekkende, actuele en historisch consistente datasets te leveren, alsmede welke vormen van toegang, gebruik en levering mogelijk zijn, bijvoorbeeld via online raadpleging, databestanden of andere vormen van gegevensontsluiting.

Het uitgangspunt daarbij is dat opdrachtgever — mede in het licht van artikel 2.32, eerste lid, onderdeel b, onder 3, van de Aanbestedingswet 2012 — gehouden is om te beoordelen of er, naast de bestaande leverancier, andere marktpartijen of oplossingen beschikbaar zijn die in redelijkheid aan de functionele behoefte kunnen voldoen. Het doel van deze marktconsultatie is om een objectief en volledig beeld te verkrijgen van de beschikbare oplossingen, alternatieven en leveringsmodellen voor vastgoeddata, inclusief eventuele functioneel vergelijkbare informatiebronnen of andere wijzen van gegevensontsluiting.

De resultaten van deze marktconsultatie worden benut voor het zorgvuldig bepalen van de aanbestedingsstrategie, de mogelijke procedurekeuze en de contractuele inrichting, met inachtneming van de aanbestedingsrechtelijke beginselen van gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit. Deze leidraad beschrijft de organisatie van opdrachtgever, de inhoud en doelstellingen van de marktconsultatie, alsmede de planning, randvoorwaarden en procedurele bepalingen.

1.2. Doel

Het doel van deze marktconsultatie is om informatie en inzichten te verkrijgen die het IUC Belastingdienst ondersteunen bij de voorbereiding van de voorgenomen aanbestedingsprocedure.

De Belastingdienst wil met deze marktconsultatie inzicht verkrijgen in de marktstructuur en de beschikbaarheid van vastgoedgerelateerde databronnen, in het bijzonder met betrekking tot huur- en kooptransacties en de herleidbaarheid en validatie van deze gegevens. Daarnaast beoogt de Belastingdienst te verifiëren in hoeverre marktpartijen kunnen voorzien in de behoefte aan betrouwbare, actuele en landelijk dekkende vastgoedinformatie die geschikt is voor fiscale waardebeoordeling en toezicht. Tevens wordt onderzocht in hoeverre er alternatieve databronnen, leveringsmodellen of functioneel vergelijkbare oplossingen beschikbaar zijn die kunnen voorzien in deze informatiebehoefte.

De informatie die tijdens deze marktconsultatie wordt verzameld, zal worden betrokken bij de keuzes die opdrachtgever maakt bij de voorbereiding en uitwerking van de voorgenomen aanbesteding.

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de uitkomsten van deze marktconsultatie geheel, gedeeltelijk of niet te gebruiken. Deze marktconsultatie maakt geen deel uit van de formele aanbesteding en marktpartijen kunnen hieraan geen rechten ontleen.

1.3. Doelgroep

Iedere geïnteresseerde (markt)partij die van mening is dat zij een bijdrage kan leveren aan de marktconsultatie wordt van harte uitgenodigd om de vragen in de vragenlijst te beantwoorden.

1.4. Aanbestedende dienst

De aanbestedende dienst is de Belastingdienst.

De Belastingdienst maakt deel uit van het ministerie van Financiën. Het ministerie van Financiën is verantwoordelijk voor:

- het financieel-economisch beleid in Nederland;
- het beheer van de overheidsfinanciën; en
- het beleid met betrekking tot de financiële markten.

Het ministerie heeft een centrale rol bij het opstellen van de rijksbegroting en de Miljoenennota en bewaakt de begrotingsuitgaven.

Inkoopuitvoeringscentrum Belastingdienst

Inkoopuitvoeringscentrum Belastingdienst (IUC Belastingdienst) is onderdeel van de directie Inkoop). Directie Inkoop is het onderdeel die namens de Belastingdienst aanbestedingen uitvoert.

Hoofdstuk 2. De marktconsultatie

2.1. Aanleiding

De Belastingdienst neemt op dit moment, via een tussenpersoon, vastgoedgerelateerde data af ten behoeve van fiscale waardebeoordeling en toezicht. Deze dienstverlening voorziet in toegang tot huur- en kooptransactiegegevens van vastgoedobjecten, inclusief objectkenmerken, contractinformatie en aanvullende marktgegevens die noodzakelijk zijn voor het onderbouwen van taxaties en het toetsen van marktconformiteit.

De huidige overeenkomst loopt af in 2026. Ter voorbereiding op een rechtmatige en tijdige opvolging van deze overeenkomst wil de Belastingdienst onderzoeken hoe de toekomstige behoefte aan vastgoeddata het beste kan worden ingevuld, mede gelet op de eisen die worden gesteld aan herleidbaarheid, validatie, transparantie en landelijke dekking van de gegevens.

In eerdere trajecten is vastgesteld dat de markt voor gevalideerde vastgoedtransactiegegevens beperkt is en dat niet iedere aanbieder beschikt over een voldoende dekkende en herleidbare dataset die geschikt is voor gebruik binnen het fiscale toezicht en het taxatieproces. Met deze marktconsultatie wil de Belastingdienst toetsen hoe de huidige marktsituatie zich verhoudt tot de bestaande dienstverlening en in hoeverre marktpartijen in staat zijn om te voorzien in een landelijk dekkende, actuele en historisch consistente informatiebron met betrekking tot huur- en kooptransacties van vastgoed.

Daarbij wordt specifiek onderzocht in hoeverre beschikbare databronnen voldoen aan de vereisten van transparantie van herkomst, reproduceerbaarheid van referenties en inzicht in validatieprocessen, zodat de informatie bruikbaar is binnen het fiscale waarderingskader en aansluit bij de beroeps- en kwaliteitsnormen waaronder de taxateurs van de Belastingdienst opereren. Tevens wordt bezien of er alternatieve aanbieders, samenwerkingsverbanden of andere vormen van gegevensontsluiting beschikbaar zijn die geheel of gedeeltelijk in dezelfde behoefte kunnen voorzien.

Daarnaast ontvangt de Belastingdienst graag informatie over de wijze waarop de markt voor vastgoeddata zich ontwikkelt, onder meer op het gebied van digitalisering, databeschikbaarheid, leveringsmodellen, gebruiksrechten, actualiseringsfrequentie en prijsstructuren.

De antwoorden op deze vragen zijn van belang om te bepalen welke procedure het meest geschikt is voor de toekomstige aanbesteding en hoe deze op een transparante, proportionele en juridisch houdbare wijze kan worden ingericht.

2.2. Huidige dienstverlening

De huidige dienstverlening omvat onder meer toegang tot actuele en historische huur- en kooptransacties van commercieel, maatschappelijk en – voor zover beschikbaar – residentieel vastgoed, inclusief objectkenmerken zoals locatiegegevens (BAG en/of kadastrale aanduiding), objecttype, gebruiksfunctie, oppervlakte, transactieprijs, huurprijzen per jaar en per vierkante meter, transactiedata, contractduur en – indien beschikbaar – aanvullende contractuele informatie zoals incentives en servicecomponenten. Tevens omvat de dienstverlening analysemogelijkheden waarmee referenties en kengetallen kunnen worden afgeleid ter onderbouwing van taxaties en marktconformiteitsbeoordelingen.

Daarnaast voorziet de overeenkomst in meervoudige gebruikerslicenties voor medewerkers van de Belastingdienst, met verschillende toegangs- en gebruiksrechten, alsmede in technische ondersteuning bij het gebruik van het platform, waaronder gebruikersbeheer, helpdeskondersteuning en periodieke actualisering van de databron. De gegevens worden door de leverancier gevalideerd en regelmatig geactualiseerd, zodat de informatie geschikt is voor toepassing binnen het fiscale toezicht en het taxatieproces.

De overeenkomst loopt tot en met 31 december 2026, waarna voorzien moet worden in een nieuwe, rechtmatig tot stand gekomen overeenkomst die de continuïteit van toegang tot deze informatie waarborgt.

De dienstverlening valt onder de CPV (hoofd)code 72320000-4 – Databasediensten.

Aanvullende / secundaire codes (indien relevant voor scope): 72300000-8 – Gegevensdiensten
72322000-8 – Gegevensbeheer, 72268000-1 – Levering van software, 79311000-7 – Enquête- of marktonderzoekdiensten.

2.3. Toekomstige dienstverlening

2.3.1. Scope

De beoogde dienstverlening heeft betrekking op het beschikbaar stellen van toegang tot vastgoeddata, waaronder gegevens over huur- en kooptransacties, objectkenmerken, contractinformatie en aanvullende marktgegevens die noodzakelijk zijn voor het afleiden van referenties en kengetallen ter onderbouwing van taxaties en marktconformiteitsbeoordelingen. De Belastingdienst hecht grote waarde aan de kwaliteit, transparantie, actualiteit en controleerbaarheid van deze gegevens, aangezien deze essentieel zijn voor de uitvoering van wettelijke taken op het gebied van fiscale waardering, toezicht en handhaving.

Met deze marktconsultatie wordt nadrukkelijk geen voorkeur uitgesproken voor een specifieke aanbieder. De Belastingdienst nodigt alle marktpartijen uit om inzicht te geven in hun mogelijkheden, databronnen en oplossingen die kunnen bijdragen aan een toekomstbestendige en juridisch houdbare voorziening voor vastgoedgerelateerde data.

De gewenste dienstverlening omvat in elk geval toegang tot een digitale informatieomgeving waarin actuele en historische huur- en kooptransacties van vastgoedobjecten kunnen worden geraadpleegd, inclusief relevante object- en contractkenmerken, alsmede functionaliteiten voor het gericht zoeken, filteren en analyseren van gegevens en het afleiden van vergelijkbare referenties. Tevens wordt verwacht dat de leverancier voorziet in technische ondersteuning bij toegang en gebruik van het platform, periodieke actualisering en validatie van de gegevens, en passende gebruikersondersteuning in de vorm van documentatie, instructie of begeleiding.

Voor de toegang tot de huidige databron wordt gebruikgemaakt van IP-herkenning. De Belastingdienst onderzoekt daarnaast de mogelijkheid om in de toekomst over te gaan naar een Single Sign-On (SSO)-koppeling en verwacht dat een toekomstige leverancier kan aangeven in hoeverre deze vorm van toegang technisch kan worden ondersteund.

De marktconsultatie beoogt vast te stellen in hoeverre marktpartijen deze functionaliteiten kunnen leveren, welke dekkingsgraad en actualiteit van gegevens beschikbaar zijn, en of er alternatieve vormen van gegevensontsluiting bestaan die kunnen voorzien in de specifieke informatiebehoefte van de Belastingdienst op het gebied van vastgoeddata en fiscale waardebepaling.

Hoofdstuk 3. Procedure marktconsultatie

3.1. Publicatie

De aanbestedende dienst heeft ervoor gekozen om deze marktconsultatie schriftelijk en in breed verband uit te voeren, teneinde alle potentieel geïnteresseerde marktpartijen in de gelegenheid te stellen aan dit proces deel te nemen. Om deze reden is de marktconsultatie gepubliceerd op TenderNed.

3.2. Planning

Voor de marktconsultatie wordt onderstaande planning gehanteerd. De aanbestedende dienst kan zonder opgaaf van reden de planning tussentijds aanpassen, waarbij het uitgangspunt is om wijzigingen te vermijden dan wel te beperken. Wijzigingen in de planning zullen gecommuniceerd worden via TenderNed.

#	Activiteit	Datum
1	Publicatie marktconsultatie op TenderNed	30-03-2026
2.	Eerste vragenronde	13-04-2026
3.	Uiterste datum indienen ingevulde vragenlijst via berichtenmodule TenderNed	30-04-2026 voor 10:00 uur
4.	Optioneel: verdiepende gesprekken	Na indienen wordt er contact opgenomen met de leveranciers, mits dit nodig is.
5.	Publicatie verslag marktconsultatie	01-06-2026

3.3. Indienen vragenlijst

In bijlage 1 zijn de vragen van deze marktconsultatie opgenomen.

Er is in de vragenlijst ruimte gelaten aan de marktpartijen om zelf input te leveren. U krijgt hiermee de mogelijkheid om additionele informatie te geven die u van belang vindt. Alle input op deze marktconsultatie wordt op prijs gesteld; u heeft recht om de vragenlijst slechts gedeeltelijk te beantwoorden.

De ingevulde vragenlijst dient via de berichtenmodule van TenderNed ingediend te worden voor de uiterlijke datum zoals genoemd in paragraaf 3.2. Ingevulde vragenlijsten die na deze deadline worden ingediend, worden in eerste instantie niet in behandeling genomen.

De antwoorden op de vragenlijst worden niet beoordeeld en dienen slechts ter informatie. Er worden geen waardeoordelen over de ingevulde vragenlijst uitgesproken of gecommuniceerd.

U dient zich er van bewust te zijn dat u commercieel of gevoelige informatie kunt verstrekken die in het kader van de marktconsultatie van belang kan zijn, maar waarvan u niet wilt dat deze informatie met derden gedeeld wordt. Indien dit het geval is, dient u dit expliciet in het antwoord aan te geven. Mocht u dit per ongeluk niet doen en de informatie wordt anoniem opgenomen in de aanbestedingsdocumenten, dan kunt u de aanbestedende dienst hier niet aansprakelijk voor stellen of verantwoordelijk voor houden.

Hoofdstuk 4. Voorwaarden en uitgangspunten marktconsultatie

De aanbestedende dienst heeft deze leidraad met veel zorg samengesteld. Indien u desondanks tegenstrijdigheden of onvolkomenheden constateert dient u deze te melden tijdens de informatieronde. Uw deelname aan de marktconsultatie is niet verplicht. Indien u wel deelneemt aan de marktconsultatie dan gelden onderstaande voorwaarden en zijn onderstaande uitgangspunten van toepassing.

- Bij deze marktconsultatie worden de algemene beginselen van het Europees aanbestedingsrecht nageleefd. De beginselen zijn: transparantie, non-discriminatie, gelijke behandeling en proportionaliteit;
- Bij de voorgenomen aanbesteding bestaat geen onderscheid tussen partijen die al dan niet hebben deelgenomen aan de marktconsultatie. Deelname aan de marktconsultatie is geheel vrijwillig en vrijblijvend. Het al dan niet deelnemen aan de marktconsultatie zal niet leiden tot een bevooroordeelde of benadeelde positie bij een op te starten aanbestedingsprocedure. Partijen kunnen geen aanspraak maken op vergoedingen van eventueel gemaakte kosten in het kader van de marktconsultatie.
- Het marktconsultatiedocument is slechts geschreven in het kader van de marktconsultatie. De marktconsultatie is geen uitnodiging om in te schrijven op een aanbestedingsprocedure.
- De in deze marktconsultatie genoemde informatie kan afwijken van informatie die eventueel later wordt verstrekt.
- De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om:
 - de planning zoals in deze leidraad geschetst naar eigen inzicht aan te passen;
 - de marktconsultatie en/of de voorgenomen procedure geheel of gedeeltelijk te staken of stoppen.
- Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan de ten behoeve van de marktconsultatie verstrekte informatie. Dit geldt zowel voor de aanbestedende dienst als voor de marktpartij.
- De door middel van deze marktconsultatie verstrekte informatie wordt niet gebruikt voor een ander doel dan het opdoen van marktkennis teneinde tot kwalitatief betere keuzes te komen. De aanbestedende dienst maakt hetgeen hem bij de uitvoering van deze marktconsultatie ter kennis komt en waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs kan vermoeden op geen enkele wijze verder bekend. De aanbestedende dienst kan de verstrekte informatie wel geanonimiseerd verwerken in een samenvatting van de resultaten van deze marktconsultatie. Hierbij geldt dat de aanbestedende dienst geen specifieke verwijzingen naar deelnemers aan deze marktconsultatie of commercieel gevoelige informatie verder verspreid, voor zover het commercieel gevoelige karakter van deze informatie bekend is bij aanbestedende dienst.
- Communicatie over deze marktconsultatie verloopt uitsluitend via TenderNed.
- Door deelname aan de marktconsultatie verklaart de deelnemende marktpartij akkoord te zijn met alle genoemde voorwaarden en uitgangspunten.

Optioneel: Verdiepende gesprekken

Op basis van de ontvangen reacties en antwoorden kan de aanbestedende dienst een marktpartij uitnodigen voor een verdiepend gesprek. Het doel van het verdiepende gesprek is om op de ontvangen schriftelijke reactie en antwoorden van de marktpartij in te zoomen, door te vragen en/of een nadere toelichting te ontvangen. De informatie uit dit verdiepende gesprek zal eveneens worden meegenomen als input voor de voorgenomen aanbesteding. Indien de aanbestedende dienst behoefte heeft aan een verdiepend gesprek, ontvangt u hiervoor een separate uitnodiging via TenderNed.

Zonder schriftelijke indiening van de ingevulde vragenlijst kan er niet deelgenomen worden aan het verdiepende gesprek.

Bijlage 1: Vragen aan de markt**Markt en positionering**

1. Kunt u uw organisatie, producten en rol in de markt voor vastgoeddata kort beschrijven?
2. Op welke wijze verzamelt, verifieert, verrijkt en onderhoudt u uw vastgoeddata (huur- en/of kooptransacties)?
3. In hoeverre beschikt u over een landelijk dekkende dataset van vastgoedtransacties in Nederland?
4. Welke typen vastgoed zijn opgenomen (commercieel, maatschappelijk, residentieel)?
5. Hoe verhouden uw databronnen zich tot andere beschikbare bronnen in de markt?

Databron, inhoud en kwaliteit

6. Welke soorten gegevens kunt u leveren (bijv. huurprijzen, koopprijzen, contractduur, incentives, objectkenmerken, rendementen)?
7. Hoe wordt de juistheid, volledigheid en actualiteit van de data geborgd?
8. Kunt u toelichten hoe de herkomst van data wordt vastgelegd en hoe herleidbaarheid en reproduceerbaarheid worden gewaarborgd?
9. Welke historische diepte (jaren) en actualiseringsfrequentie biedt uw dataset?
10. In welke mate is de dataset geschikt voor het afleiden van referenties en kengetallen ten behoeve van taxaties?

Functionaliteit en toegang

11. Op welke wijze wordt toegang tot de data geboden (online platform, databestand, API, andere vormen) en via welke formats?
12. Welke zoek-, filter- en analysemogelijkheden zijn beschikbaar?
13. Ondersteunt uw oplossing benchmarking of het vinden van vergelijkbare transacties?
14. Welke rapportage- en exportmogelijkheden zijn beschikbaar?
15. Op welke wijze worden gebruikers en toegangsrechten beheerd (bijv. IP, SSO, rollen)?

Leveringsmodel en techniek

16. Kunt u naast online toegang ook periodieke of eenmalige dataleveringen verzorgen?
17. Welke eisen stelt uw oplossing aan integratie, beveiliging en technische infrastructuur?
18. Hoe waarborgt u continuïteit, beschikbaarheid en databeveiliging?

Juridisch, gebruik en rechten

19. In hoeverre mogen data worden gebruikt voor fiscale besluitvorming, toezicht en rapportage?
20. Zijn er beperkingen ten aanzien van hergebruik, interne verspreiding of archivering van gegevens?
21. Hoe gaat u om met privacy, herleidbare gegevens en AVG-compliance?

Marktstructuur en alternatieven

22. Acht u uw dataset uniek of bestaan er functioneel vergelijkbare alternatieven, welke andere aanbieders of bronnen kunnen volgens u (deels) voorzien in vergelijkbare vastgoeddata?
23. In hoeverre zijn samenwerkingsmodellen, consortia of gecombineerde databronnen mogelijk?

Contract en prijsmodel

24. Welke leveringsmodellen hanteert u (licentie, abonnement, dataset, maatwerk)?
25. Hoe is uw prijsstructuur opgebouwd (gebruik, gebruikers, volume, data-afname)?

Toekomst en ontwikkeling

26. Hoe ontwikkelt de markt voor vastgoeddata zich volgens u (digitalisering, automatisering, datatoegang)?
27. Welke innovaties of nieuwe datavormen verwacht u in de komende jaren?
28. In hoeverre kan uw oplossing worden aangepast aan veranderende informatiebehoeften?

Aanbestedingsinput

- 29. Welke randvoorwaarden acht u essentieel voor een werkbare aanbesteding van vastgoeddata?
- 30. Zijn er eisen die naar uw mening disproportioneel of marktbeperkend zouden kunnen zijn?