



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Marktconsultatie

Externe deskundigen Grondverwerving en Schadezaken

4 november 2015

ZaakID: 31111683

Inhoud

1	Aanleiding 3
2	Aan te besteden deskundigheid 4
3	Aanbestedingsprocedure 7
3.1	Doel Marktconsultatie 7
3.2	Aanpak marktconsultatie 7
4	Uitgangspunten van de aanbesteding 8
4.1	Huidige aantallen 8
4.2	Raamovereenkomsten en duur 8
4.3	Doelstellingen 9
5	Planning 10
5.1	Planning marktconsultatie 10
5.2	Indienen antwoorden 10
5.3	Vertrouwelijkheid 10
5.4	Bepalingen marktconsultatie 11
	Bijlage 1 Vragenlijst marktconsultatie 12

1 Aanleiding

Rijkswaterstaat en ProRail B.V. zijn als uitvoeringsorganisaties nauw verbonden met het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Beide organisaties zijn werkzaam als infrastructuurbeheerder en opdrachtgever in het publieke domein en staan continue gesteld voor nieuwe uitdagingen als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen (mobiliteit/bereikbaarheid/veiligheid). Rijkswaterstaat (RWS) en ProRail investeren in projecten die hieraan bijdragen. Vanuit de maatschappij en de bestuurlijke omgeving worden hoge eisen gesteld aan RWS en ProRail ten aanzien van de te leveren producten en dienstverlening. Daarom hechten RWS en ProRail als aanbestedende diensten grote waarde aan de expertise van marktpartijen en willen hen ook vroegtijdig en actief bij (toekomstige) aanbestedingen betrekken.

Deze (vrijblijvende) marktconsultatie is bedoeld als voorbereiding op de voorgenomen aanbesteding door RWS en ProRail van de advisering over schadezaken en de verwerving van onroerende zaken door externe deskundigen.

De overheid neemt binnen haar taakuitoefening veel maatregelen en besluiten die in het algemene belang en rechtmatig genomen zijn. Burgers en bedrijven kunnen nadeel ondervinden door dit optreden van de overheid. In sommige situaties hebben zij recht op een tegemoetkoming in de schade in de vorm van nadeelcompensatie of planschadevergoeding. Verzoeken om schadevergoeding worden behandeld door RWS en ProRail aan de hand van de door de minister van IenM voor die situaties vastgestelde Beleidsregel nadeelcompensatie Infrastructuur en Milieu 2014 (Beleidsregel). Doorgaans wordt een onafhankelijke commissie met externe deskundigen ingesteld. De commissie onder leiding van een voorzitter adviseert de minister van IenM of een benadeelde voor vergoeding in aanmerking komt, en zo ja, voor welk bedrag.

Bij verwerving van onroerende zaken is het uitgangspunt een schadeloosstelling toe te kennen die aansluiting vindt bij de vergoeding die de onteigeningsrechter zou toekennen als ware het een gerechtelijke onteigening.

Veranderende aanbestedingsregels vormen voor RWS en ProRail redenen om inzet van externe deskundigen aan te besteden. In de loop van 2016 zal een wijziging van de Aanbestedingswet 2012 van kracht worden ter implementatie van de nieuwe Aanbestedingsrichtlijnen 2014. Deze wijziging heeft eveneens betrekking op de in dit document genoemde dienstverlening. Daarnaast willen RWS en ProRail komen tot marktverbreding zodat op een doelmatige wijze afname van diensten plaatsvindt. De voorgenomen marktconsultatie en aanbesteding betreft een gezamenlijke activiteit. RWS coördineert de marktconsultatie en de voorgenomen aanbesteding en treedt in dit verband mede namens ProRail op.

2 Aan te besteden deskundigheid

RWS en ProRail schakelen onafhankelijke, externe deskundigheid in voor advisering over schade en verwerving van onroerende zaken. Het betreft juridische en financiële deskundigheid vanuit verschillende disciplines. De marktconsultatie heeft betrekking op de aanbesteding van de volgende disciplines/percelen waarbij per perceel het (maximale) aantal te sluiten raamcontracten is weergegeven:

- **Perceel 1.1** Taxateurs Stedelijk: **6** raamovereenkomsten.
- **Perceel 1.2** Taxateurs Landelijk: **24** raamovereenkomsten.
- **Perceel 2** Externe grondverwerwers: **20** raamovereenkomsten.
- **Perceel 3** Deskundigen bouwschades: **5** raamovereenkomsten.
- **Perceel 4** Voorzitters nadeelcompensatie: **15** raamovereenkomsten.
- **Perceel 5** Financieel deskundigen: **10** raamovereenkomsten.
- **Perceel 6.1** Taxateurs/onderhandelaars Stedelijk: **6** raamovereenkomsten.
- **Perceel 6.2** Taxateurs/onderhandelaars Landelijk: **12** raamovereenkomsten.

Voor perceel 1 en 6 is gekozen om deze in twee sub-percelen te verdelen. Reden hiervoor is dat projecten waarbij taxateurs en/of onderhandelaars benodigd zijn, betrekking hebben op landelijk/agrarisch en stedelijk/bebouwd gebied. Per gebied kan hierdoor specifieke kennis worden ingezet.

RWS en ProRail zullen als resultaat van de aanbesteding per perceel raamovereenkomsten aangaan. ProRail neemt echter geen deel aan de percelen 2 en 3.

Perceel 1.1 en 1.2: Taxateurs grondverwerving (stedelijk en landelijk)

Taxateurs grondverwerving stellen van de aan te kopen onroerende zaken adviezen op in de vorm van taxatierapporten op basis van onteigening. De onderhandelingen over de grondverwerving op basis van het taxatierapport wordt separaat uitgevoerd door opdrachtgever zelf of door perceel 2. De taxateurs grondverwerving kunnen ook worden ingezet als taxateur in de onafhankelijke commissies die de minister van IenM adviseert over het nemen van beslissingen op verzoeken tot schadevergoeding vanwege rechtmatig handelen (zie onder perceel 4, Voorzitters nadeelcompensatie). Voor deze taxateurs geldt dat zij kennis hebben van de Onteigeningswet, de daarop gestoelde jurisprudentie en taxatieleer. Voor dit perceel taxateurs is gekozen om deze in twee separate percelen te verdelen, dit betreft een stedelijk/bebouwd en landelijk/agrarisch perceel. Reden hiervoor is dat projecten waarbij kennis en kunde van taxateurs benodigd is, zowel betrekking hebben op overwegend landelijk/agrarisch of stedelijk/bebouwd gebied waar specifieke kennis op kan worden ingezet.

Perceel 2: Externe grondverwerwers

Externe grondverwerwers voeren op basis van het door taxateurs grondverwerwers (zoals genoemd onder perceel 1.1 en 1.2) opgestelde adviezen/taxatierapporten aankooponderhandelingen. Zij werken op projectbasis onder directe aansturing van een vastgoedadviseur van RWS en leveren binnen de gestelde tijd een getekende

koopovereenkomst of beargumenteerd advies voor een gerechtelijke onteigening af. Aangezien de dienstverlening tot stand komt onder aansturing van RWS geschiedt de inkoop hiervan op basis van inhuur.

Perceel 3: Deskundigen bouwschades

Bij uitvoering van (bouw)werkzaamheden kan schade ontstaan aan gebouwen. Deskundigen bouwschades zorgen in dat kader voor het vastleggen van de zogenaamde nul situatie door middel van een vooropname en eventueel monitoring gedurende de realisatie van het project. Indien een schadeclaim volgt beoordelen deskundigen bouwschades deze op causaliteit, bepalen de hoogte van de schade en adviseren de opdrachtgever.

Perceel 4: Voorzitters nadeelcompensatie

Voorzitters nadeelcompensatie zitten een onafhankelijke commissie voor die de Minister van IenM (in beginsel)¹ op basis van de Beleidsregel adviseert over het nemen van beslissingen op verzoeken tot schadevergoeding vanwege rechtmatig handelen van de Minister van IenM. De voorzitter maakt geen onderdeel uit van IenM of van ProRail en staat niet in functionele relatie tot de Minister van IenM. De commissie stelt onder leiding van de voorzitter een onderzoek in naar de schadeoorzaak, schadeomvang, aansprakelijkheid en de vraag of de vergoeding van de schade niet, of niet voldoende, anderszins is verzekerd. De commissie brengt rapport uit over haar bevindingen en doet desgevraagd ook voorstellen voor maatregelen die geschikt zijn om de schade te beperken of ongedaan te maken. In verband met de aard van de materie wordt het voorzitterschap opgedragen aan een jurist die beschikt over kennis en ervaring op het gebied van nadeelcompensatierecht, planschaderecht en onteigeningsrecht.

Perceel 5: Financieel deskundigen

Bij nadeelcompensatiezaken of planschadezaken zijn in geval van (complexe) inkomensderving financieel deskundigen nodig om eventuele inkomensschade en de fiscale consequenties te beoordelen. Zij dienen hiertoe onder andere financiële analyses/rapportages waaronder omzetgegevens te beoordelen. Bij grondverweving kan de inzet van financieel deskundigen ook vereist zijn voor de beoordeling van mogelijke belastingschade. Naast kennis over hun eigen vakgebied dienen zij ook te beschikken over kennis inzake bestuursrechtelijke schadevergoeding.

Perceel 6.1 en 6.2: Taxateurs/onderhandelaars (stedelijk en landelijk)

In dit perceel kent het grondverwervingsproces twee fasen: de taxatie en de onderhandelingen. Opdrachtnemer draagt zorg voor de taxatie van de schadeloosstelling op onteigeningsbasis voor de benodigde onroerende zaken en na autorisatie van de taxatie onderhandelt hij/zij over de minnelijke verwerving daarvan. Ook hier betreft het een stedelijk/bebouwd en een landelijk/agrarisch perceel. Voorts kan in dit perceel ook taxatie van voorgenomen grondverkoop onderdeel vormen van de vraag.

¹ Bij zeer omvangrijke projecten is het mogelijk dat een separate beleidsregel of verordening wordt vastgesteld.

Buiten Scope

Met de beoogde perceelindeling is geen rekening gehouden met specifieke kennis op het gebied van haveninstallaties, visserij, scheepvaart, binnenvaartschepen, boomkwekerijen, waterbeheer etc. Dit om reden dat dit specialisme zeer incidenteel benodigd is. Gezien de omvang hiervan worden deze adviezen op ad hoc basis ingekocht.

3 Aanbestedingsprocedure

Doel is dat de raamovereenkomsten tot stand komen door (i) acceptatie van een vooraf gesteld tarief als plafondprijs en (ii) een beoordeling en selectie op kwaliteit- en gunningscriteria. Na het sluiten van de raamovereenkomsten vindt per opdracht een definitieve gunning(en) op prijs plaats.

De aanbestedingsprocedure ziet er als volgt uit:

Fase 1: Aanbesteding

Er wordt een nationale openbare aanbesteding uitgevoerd middels een publicatie op TenderNed. Tijdens de aanbestedingsprocedure volgt er een formele vragenronde (nota van inlichtingen) waarbij leveranciers vragen met betrekking tot de gevraagde dienstverlening kunnen stellen. Vervolgens wordt met de hoogst scorende inschrijvers per perceel de aantallen raamovereenkomsten afgesloten zoals hiervoor aangegeven.

Fase 2: Definitieve gunning

In fase 2 wordt per opdracht een aantal (afhankelijk van de grote van de opdracht) raamcontractanten binnen het desbetreffende perceel uitgenodigd voor het doen van een offerte en vindt selectie plaats op basis van prijs (laagste prijs). Bij opdrachten die niet een vooraf bepaald financieel belang overstijgen (€20.000,-) kan rechtstreeks één leverancier worden gecontracteerd. Bij overige opdrachten worden de raamcontractanten die door een randomizer en eigen selectie naar voren komen, uitgenodigd. Daarnaast geldt dat indien er behoefte is aan een taxateur inzake nadeelcompensatie, er gekeken wordt waar het zwaartepunt ligt (landelijk of stedelijk), en er binnen één van deze percelen wordt uitgevraagd.

3.1 Doel Marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie is het verzamelen van kennis, inzichten en standpunten van marktpartijen over vragen (zie bijlage 1) die de aanbestedende dienst heeft. Daarom wordt dit marktconsultatiedocument gepubliceerd op TenderNed, om zoveel mogelijk marktpartijen te bereiken en te stimuleren tot meedenken.

3.2 Aanpak marktconsultatie

De marktconsultatie betreft een schriftelijke consultatie. Geïnteresseerde marktpartijen wordt verzocht om de in bijlage 1 opgenomen vragenlijst in te vullen en uiterlijk voor sluitingsdatum (zie paragraaf 5.1) in te dienen via het e-mailadres aanbesteding_cd@rws.nl.

4 Uitgangspunten van de aanbesteding

In dit hoofdstuk worden een aantal onderwerpen beschreven die als uitgangspunten van de aanbesteding worden beschouwd. Deze achtergrondinformatie is voor u belangrijk om de vragen in bijlage 1 goed te kunnen beantwoorden.

4.1 Huidige aantallen

Om een beeld te schetsen van de huidige situatie is hier bij benadering het huidige aantal deskundigen (per jaar) aangegeven:

- 10 Taxateurs Stedelijk.
- 20 Taxateurs Landelijk.
- 15 Externe grondverwerwers
- 10 Taxateurs/onderhandelaars.
- 10 Deskundigen bouwschades.
- 18 Voorzitters nadeelcompensatie.
- 7 Financieel deskundigen.

Aan de hier genoemde aantallen kunnen geen rechten worden ontleend.

4.2 Raamovereenkomsten en duur

RWS en ProRail zijn voornemens om raamovereenkomsten per perceel af te sluiten voor de duur van 4 jaar vast met 2 keer een optie tot verlengen van twee jaar. Op de (af te sluiten) raamovereenkomsten zijn de Rijksvoorwaarden ARVODI 2014 van toepassing.

4.3 Doelstellingen

Voor de aanbesteding van de externe deskundigheid zijn door beide diensten de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Kwaliteit en beschikbaarheid:

- Borging van kwaliteit (kwalitatief en ter zake kundige externe deskundigen) en van lokale of regionale kennis op de specifieke deskundigheid;
- Verbreden van de markt (hogere beschikbaarheidsgraad);
- Meer partnerships met leveranciers (samenwerking om doelstellingen te realiseren).

2. Proces en procedure:

- Deels geautomatiseerde voorselectie externe deskundigen (at random);
- Aansluiting bij beginselen van Aanbestedingswet 2012;
- Eenvoudig proces vanuit contract;
- Transparant proces voor aanmelding leveranciers;

3. Uniformiteit:

- Standaardisatie van procedures en werkwijze (zowel intern als naar marktpartijen);
- Standaardisatie in (contract) documenten;
- Vanuit RWS en ProRail één gezicht naar de markt;
- Dezelfde eisen binnen RWS en ProRail inzake externe deskundigen.

4. Efficiency:

- Korte doorlooptijd, snelle levering van externe deskundigen;
- Beperking van de administratieve last.

5. Tarieven:

- Marktconformiteit in tarieven/prijzen.

6. Flexibiliteit:

- Snelheid van instellen commissies met externe deskundigen (gebonden aan voorgeschreven termijnen);
- Snelle beschikbaarheid van externe deskundigen.

5 Planning

5.1 Planning marktconsultatie

Voor de schriftelijke marktconsultatie wordt de volgende planning gehanteerd:

Activiteit	Datum
Publiceren Marktconsultatiedocument op TenderNed.	4 november 2015
Uiterste datum voor indienen ingevulde vragenlijst door marktpartijen.	25 november 2015
Publicatie samenvatting(verslag van antwoorden), op TenderNed.	9 december 2015

Nadat er kennis is genomen van de schriftelijke marktconsultatie wordt het aanbestedingsproces uitgevoerd. Dit proces start met publicatie op TenderNed. Er wordt naar gestreefd om als uitkomst van het aanbestedingsproces in het voorjaar van 2016 de raamovereenkomsten af te sluiten.

5.2 Indienen antwoorden

Marktpartijen die een bijdrage leveren door het beantwoorden van de in Bijlage 1 gestelde vragen, worden verzocht deze **uiterlijk 25 november 2015, voor 12:00 uur** in te dienen op: aanbesteding_cd@rws.nl met zaaknummer 31111683 inzake externe deskundigen Grondverwerving en Schadezaken.

5.3 Vertrouwelijkheid

De input van deelnemende marktpartijen wordt vertrouwelijk behandeld. Deze informatie wordt uitsluitend getoond aan RWS (en ProRail) medewerkers en adviseurs die direct bij de marktconsultatie en/of bij de aanbesteding zijn betrokken, tenzij RWS op grond van wettelijke voorschriften gehouden is tot verdergaande bekendmaking. RWS is wel gerechtigd de verstrekte informatie te gebruiken ten behoeve van het opstellen van de aanbestedingsdocumenten. Er worden geen specifieke verwijzingen naar deelnemers of commercieel gevoelige informatie opgenomen in de aanbestedingsstukken.

5.4 Bepalingen marktconsultatie

- Deze marktconsultatie maakt geen onderdeel uit van de aanbesteding.
- Om deelnemers aan de marktconsultatie niet in een bevoordeelde positie te brengen, zal de informatie die tijdens de marktconsultatie wordt gedeeld, openbaar worden gepubliceerd op TenderNed.
- Bij de (eventuele) aanbesteding bestaat er geen onderscheid tussen partijen die wel of niet hebben deelgenomen aan de marktconsultatie.
- De in deze marktconsultatie genoemde informatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van de aanbesteding) wordt verstrekt.
- Aan deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.
- Aan deelnemers van de marktconsultatie wordt geen vergoeding toegekend.
- Verkregen inzichten uit de marktconsultatie worden gebruikt (waar relevant) in de voorbereiding van de aanbesteding en de aanbestedingsstukken.
- RWS en ProRail behouden zich het recht voor om verkregen inzichten niet of gedeeltelijk te gebruiken.
- RWS en ProRail benadrukken dat deze marktconsultatie vrijblijvend is, er geen rechten aan kunnen worden ontleend en RWS en ProRail niet verplicht zijn om op basis van deze marktconsultatie een aanbesteding te houden.

Bijlage 1 Vragenlijst marktconsultatie

Vraag nr.	Verwijzing	Vraag
1.		Overweegt u, gebaseerd op de informatie uit dit document, in te schrijven op deze aanbesteding? Zo ja, op welk perceel/percelen, zo nee, waarom niet?

Vraag nr.	Verwijzing	Vraag
2.		Overweegt u om zelfstandig in te schrijven, of in combinatie met andere partijen?

Vraag nr.	Verwijzing	Vraag
3.		Welke voordelen, nadelen en risico's van de in dit document voorgenomen aanbesteding van dienstverlening inzake de verschillende disciplines ziet u?

Vraag nr.	Verwijzing	Vraag
4.		Heeft u ervaring met het deelnemen aan een aanbesteding via TenderNed? Zo ja, wilt u die ervaringen met ons delen?

Vraag nr.	Verwijzing	Vraag
5.		Welke aanbevelingen heeft u ten aanzien van de in deze marktconsultatie gepresenteerde werkwijze, in het bijzonder ten aanzien van de perceelindeling, deskundigheidseisen, de selectiemethode en contractvorm, in het licht van de in hoofdstuk 4 genoemde doelstellingen van de aanbesteding?