Inkoopstrategie advies van deskundigen in het kader van een canonherziening einde tijdvak:

Inleiding
Het beleid van de gemeente Amsterdam is om grond uit te geven in erfpacht. Dit heeft er toe geleid dat op dit moment ongeveer @% van de gemeentegrond in erfpacht is uitgegeven. Dit betreft voortdurende rechten van erfpacht, onderverdeeld in tijdvakken van 50 jaar.
De erfpachter betaalt aan de gemeente een vergoeding, de canon. Deze canon wordt bij het eind van het tijdvak herzien. Op grond van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die op de rechten van erfpacht van toepassing zijn wordt de nieuwe canon veelal bepaald door een onafhankelijke commissie van drie deskundigen. Eén deskundige wordt aangewezen door de erfpachter en één deskundige door de gemeente. Deze twee deskundigen wijzen samen de derde deskundige aan.

Voor het aanwijzen van deskundigen door de gemeente is onderhavige inkoopstrategie opgesteld.

1) De opdracht/inkoopbehoefte
De aanleiding
De aanleiding voor het inkooptraject is het feit dat de gemeente op grond van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zeer regelmatig deskundigen dient aan te wijzen voor de herziening van de canon van rechten van erfpacht.
In de huidige praktijk is er een min of meer vaste groep van deskundigen die door de gemeente benaderd kunnen worden voor het bepalen van de canon. Over de totstandkoming van deze groep bestaat weinig duidelijkheid en het is niet bekend dat afspraken zijn gemaakt over de door deskundigen in rekening te brengen kosten.
De pré-contractuele redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur brengen met zich mee dat de aanbestedingsbeginselen in ruime zin in acht genomen moeten worden, indien vrijwillig de concurrentie wordt gezocht. Met name vanwege de kenbaarheid is dit opgenomen in deel 1 van de Aanbestedingswet. Er moet sprake zijn van een gezonde situatie waarin voldoende concurrentie is gewaarborgd.
Tevens dient de gemeente op grond van de regels omtrent staatssteun marktconform te handelen.

De opdracht
De opdracht houdt in het plaatsnemen in een deskundigencommissie van drie deskundigen die moet komen tot de vaststelling van de canon voor het nieuwe tijdvak. De deskundigencommissie stelt een deskundigenrapport op waaruit blijkt wat de nieuwe canon is en op welke wijze deze is bepaald. Het deskundigenrapport moet een onderbouwing en motivering bevatten van de wijze waarop de canon tot stand is gekomen. @Nog verwijzing naar jurisprudentie@

De doelgroep
Personen en instellingen die zich bezig houden met het waarderen van onroerend goed en die bekend zijn met erfpacht in het algemeen en het Amsterdamse erfpachtstelsel.

Het doel
Met dit inkooptraject wil OGA bereiken dat een groep van deskundigen ontstaat waaruit OGA een deskundige kan aanwijzen voor het vaststellen van de canon in het kader van een canonherziening einde tijdvak. Deze deskundigen nemen bij het opstellen van het deskundigenrapport de eisen die de jurisprudentie aan een dergelijk rapport stelt in acht.

Door het inkooptraject ontstaat gezonde concurrentie en kan de gemeente afspraken maken over de door deskundigen in rekening te brengen kosten. Dit leidt mogelijk tot een kostenbesparing.

Kansen en risico's
Door het samenstellen van de groep van deskundigen krijgt OGA de mogelijkheid om de eisen die de jurisprudentie stelt aan de deskundigenrapporten onder de aandacht te brengen. Vervolgens kan OGA de deskundigen selecteren die in haar ogen de eisen van de jurisprudentie in acht nemen.

Risico's:
- discussie met deskundigen?
- OGA moet oppassen dat de onafhankelijkheid van de deskundigen voorop blijft staan. OGA moet niet het verwijt krijgen de deskundigen te beïnvloeden of te sturen wat betreft de methode van waarderen.

De locatie
Het deskundigenrapport moet worden geleverd aan de gemeente en de betreffende erfpachter(s).

Dienst, werk of levering
Er is hier sprake van een dienst

De geraamde waarde van de opdracht
In de afgelopen @ jaar heeft de gemeente gemiddeld € @@@ aan deskundigenkosten betaald.
Op basis van het aantal canonherzieningen in de aankomende @ jaar is de verwachting dat dit bedrag zal @.

Looptijd contract
OGA wenst een raamovereenkomst te sluiten met enkele deskundigen voor een periode van @ jaar.

Randvoorwaarden
- Termijnen AB's?
- Eisen jurisprudentie?
- Aantoonbare kennis van erfpacht en Amsterdams erfpachtstelsel?
- Bepaalde titel(s), diploma's?

2) De markt
Het is bestendig gebruik van OGA om een makelaar/taxateur aan te wijzen die is aangesloten bij de Makelaars Vereniging Amsterdam dan wel een deskundige van een gerenommeerd internationaal georiënteerd kantoor gespecialiseerd in het waarderen van vastgoed.

@wellicht kan R&A of V&B hier iets toevoegen over de markt@

3) Contractvorm
Raamovereenkomst voor een periode van 2 jaar?

4) Aanbestedingsvorm
Meervoudig onderhands of een openbare procedure met of zonder voorselectie?
Deze laatste zou gekozen kunnen worden om te voorkomen dat ondernemers die niet worden uitgenodigd voor een meervoudig onderhandse procedure gaan klagen, omdat zij niet worden toegelaten.

In beide gevallen geldt echter op grond van de Aanbestedingswet dat de keuze voor ondernemers die worden toegelaten tot de procedure op basis van objectieve criteria moet plaatsvinden.

Uit de memo van 5.1.2e maak ik op dat voor een meervoudig onderhandse procedure geen selectiecriteria nodig zijn en dat voor een openbare procedure zowel selectiecriteria als gunningcriteria nodig zijn.
Mijn conclusie is dan dat de gunningcriteria objectief moeten zijn.

5) Clustering
N.v.t.?

6) Selectie- en gunningcriteria