0803

To: [redacted], [redacted] [redacted]@oga.amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Wed 11/18/2009 2:21:57 PM
Subject: FW: Aanbesteding notariële akten
Received: Wed 11/18/2009 2:21:57 PM
Tabel aanbestedingsvormen 2008.doc

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: woensdag 26 november 2008 12:51
Aan: [redacted], [redacted]
Onderwerp: RE: Aanbesteding notariële akten

[redacted] dat zijn een hoop vragen en daarbij horen verschillende antwoorden maar ook mogelijkheden.
Op het terrein van erfpacht en alles wat daarbij hoort ben ik geen deskundige. Mijn en onze ervaringen liggen op het gebied van de GWW-sector maar de aanbestedingsregels zijn hetzelfde. Dus ik ga de vraag deel voor deel behandelen.

1. Als gemeente zijn we een aanbestedingsplichtige dienst. Dus als wij gaan betalen moeten we ons aan de aanbestedingsregels houden.
2. De werkzaamheden van een notaris zijn diensten. Het bedrag is bepalend of er nationaal enkelvoudig, onderhands, openbaar of Europees moet worden aanbesteed. Zie bijgevoegde tabel boven de € 206.000 moet je Europees aanbesteden en daaronder bijvoorbeeld boven de € 100.000 moet je openbaar aanbesteden.

3. Een andere belangrijke regel is altijd je mag niet knippen om daarmee de regels te ontduiken.
4. De looptijd van een contract is van belang omdat daarmee het bedrag ook wijzigt. Stel je wil nu ervaringen opdoen en om te kijken of het zo goed werkt en je beslist dat je een contract voor 6 mnd of een jaar wilt afsluiten dan moet je voor die looptijd een verdedigbare raming maken welke als basis dient. Indien je een contract wilt afsluiten voor onbepaalde tijd dan is de Europese regel dat je de waarde moet bepalen voor 48 maanden (4 jaar). Wil je niet elk jaar aanbesteden maar dat wilt doen voor twee jaar of een variant hierop van eerst opdracht geven voor een jaar met de mogelijkheid dat dit verlengd wordt dan moet je ook de waarde van twee jaar meenemen. Dus bepalend is de looptijd. Bij Europees zijn we ook verplicht een SBA screening te doen (kost geld en tijd).
5. Transparant, objectief en non-discriminatoir zijn de kernwoorden bij aanbesteden. Dus zoals in bij punt 4 heb aangegeven indien je voor twee jaar wilt contracteren en je geeft eerst een opdracht en later, onder bepaalde voorwaarden weer een opdracht dan moet je dat bij de 1e advertentie al melden dat die mogelijkheid bestaat.
6. Binnen de Europese regels zijn er zogenaamde IIB diensten en dat wil zeggen dat er dan een verlicht Europese regime geldig is (je hoeft niet Europees aan te besteden maar het moet wel transparant geschieden en je moet de opdracht Europees publiceren). Onder de IIB diensten vallen juridische diensten en ik weet niet of ik daar de notaris onder kan laten vallen.
7. Gunningscriterium kan zijn de laagste prijs of de economische meest voordelige aanbieding (EMVI). Bij het laatste kan je zelf criteria benoemen zolang dat transparant en objectief gebeurt (dus bij advertentie melden). Ook de scoringslijst of de waarde die je wilt geven aan bepaald onderwerp (bijvoorbeeld doorlooptijd) moet je vooraf publiceren. Gunningscriteria gaan over de aanbieding en niet het bedrijf.
8. Naast de gunningcriteria heb je ook te maken met de selectiecriteria en die gaan over het bedrijf. Dus waar moet volgens ons een notaris tbv erfpachtcontracten aan te voldoen. Ook deze moeten in de advertentie komen te staan.
7. Je kan verschillende aanbestedingsprocedures volgen (even los of het nationaal of Europees moet). Bij een openbare aanbesteding laat je iedereen een aanbieding doen en ga je daarna selecteren. Bij een zogenaamde niet openbare procedure laat kunnen partijen zich melden nav een advertentie die je zet en kijk je of de aanmelders voldoen aan de criteria en indien veel partijen voldoen aan de criteria bestaat de mogelijkheid dat je met meer 5 partijen doorgaat om een echte aanbieding te doen. Ook hier weer hoe je tot deze 5 partijen komt moet transparant geschieden (kan met een puntentelling en scoringslijst)
8. Aanbestedingen lopen tegenwoordig meestal via www.aamnbestedingskalender.nl. Op die site even gezocht en daar kwam ik een Europese aanbesteding tegen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor notarisdiensten; overdracht van percelen grond die thans nog in erfpacht zijn uitgegeven, met aandacht voor juridische, fiscale en andere van belangzijnde aspecten die in het kader van overdracht van belang zijn.
9. Om goed te kunnen aanbesteden moet je kennis hebben van de markt en de producten en daarnaast maak je gebruik van de mogelijkheden die de regelgeving je bieden.
10. Kunnen jullie ook gebruik maken van kennis en ervaring van andere gemeentes? Hebben die contracten die je kunt gebruiken als basis om deze om te vormen naar de Amsterdamse situatie?

Ik hoop dat je eea nog kunt volgen. Kom anders een keer langs
vr.groet
[redacted] [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 november 2008 12:40

0803
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Aanbesteding notariele akten

Beste 5.1.2e,

Momenteel worden de meeste erfpachtakten 50/50 door de erfpachter en de gemeente betaald, waarbij de erfpachter vrije notariskeuze heeft.
BE overweegt om voor het onderdeel canonherziening einde tijdvak(CHET) de procedure te wijzigen, waarbij BE de volledige aktekosten zou gaan betalen, in ruil voor meer kwaliteit en stroomlijning in het proces (bv. dat BE zelf de notaris selecteert).

In dat geval hebben we met selectie van een notaris te maken. Als dit voorstel doorgaat, betekent dat een opdracht van jaarlijks 200 à 500 keer ong. € 600 (dus € 0,1 à 0,3 mln per jaar).
We willen graag een aantal kwalitatieve criteria stellen (waaronder doorlooptijd, inhoud, kennis van het erfpachtstelsel en raadpleegbaarheid voor adviesfunctie).
Hoe kunnen we dan de notaris selecteren? Kunnen we dat onderhands doen, is een beperkte aanbesteding (bijv. selectie uit 5 kandidaten) een adequate methode, of moeten we openbaar of zelfs Europees aanbesteden?

Ik heb begrepen dat jij meer info hebt m.b.t. een zorgvuldige aanbestedingsprocedure.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e
Financieel-economisch beleidsmedewerker Bureau Erfpacht
Telefoon: 5.1.2e
www.erfpacht.amsterdam.nl