

545799-2026 - Kilpailu

Alankomaat – Kiinteistöpalvelut – Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

OJ S 150/2026 06/08/2026

**Hankintailmoitus tai käyttöoikeussopimusta koskeva ilmoitus – vakiojärjestelmä
Palvelut**

1. Ostaja

1.1. Ostaja

Virallinen nimi: Gemeente Bergen op Zoom

Sähköposti: aanbesteden@bergenopzoom.nl

Ostajan oikeudellinen muoto: Alueviranomaisen

Pääasiallinen toimiala: Yleinen julkishallinto

2. Menettely

2.1. Menettely

Ilmoituksen nimi: Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Kuvaus: De gemeente beoogt als gevolg van deze aanbestedingsprocedure een overeenkomst aan te gaan met één (1) opdrachtnemer waardoor zij op structurele basis in haar behoefte rondom taxatierapporten en aan-/verkoopadviezen voor diverse projecten kan voorzien. De geraamde opdrachtwaarde bedraagt op jaarbasis ca. € 77.500,- excl. BTW. Dit bedrag is indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor deze aanbesteding geldt een gemaximaliseerde inschrijfsom / plafondbedrag van €310.000,-. In paragraaf 4.2 van dit beschrijvend document en op het prijzenblad is een nadere toelichting opgenomen. Om te waarborgen dat de raamovereenkomst gedurende de volledige looptijd effectief kan worden benut en om te voorkomen dat de raamovereenkomst bij een onvoorziene stijging van het aantal taxatierapporten en aan- en verkoopadviezen voortijdig haar werking verliest, bedraagt de maximale waarde van de raamovereenkomst € 450.000 exclusief btw over de totale looptijd van vier (4) jaar. Indien binnen de maximale looptijd van vier (4) jaar deze maximale totale waarde wordt overschreden, sorteert de raamovereenkomst geen effect meer en eindigt de raamovereenkomst van rechtswege. De gemeente zal de opdracht in dat geval opnieuw aanbesteden conform geldende aanbestedingswetgeving.

Menettelyn tunniste: 0f1ae2e3-afb4-43ef-9163-550a69747e00

Sisäinen tunniste: dCI-000582

Menettelyn tyyppi: Avoin

Käytetään nopeutettua menettelyä: ei

2.1.1. Tarkoitus

Pääasiallinen hankintalaji: Palvelut

Pääasiallinen luokitus (cpv): 70000000 Kiinteistöpalvelut

Lisäluokitus (cpv): 79900000 Erilaiset liike-elämän palvelut ja muut palvelut

2.1.2. Suorituspaikka

Maa: Alankomaat

Missä tahansa tietyn maan alueella

Lisätiedot: Bergen op Zoom

2.1.3. Arvo

Ennakoitu arvo ilman arvonlisäveroa: 310 000,00 EUR

2.1.4. Yleistä tietoa

Oikeusperusta:

Direktiivi 2014/24/EU

2.1.6. Poissulkemisperusteet

Poissulkemisperusteiden ilmoittamispaikka: Yhteinen eurooppalainen hankinta-asiakirja (ESPD)

5. Osa

5.1. Osa: LOT-0000

Ilmoituksen nimi: Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Kuvaus: De gemeente beoogt als gevolg van deze aanbestedingsprocedure een overeenkomst aan te gaan met één (1) opdrachtnemer waardoor zij op structurele basis in haar behoefte rondom taxatierapporten en aan-/verkoopadviezen voor diverse projecten kan voorzien. De geraamde opdrachtwaarde bedraagt op jaarbasis ca. € 77.500,- excl. BTW. Dit bedrag is indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor deze aanbesteding geldt een gemaximaliseerde inschrijfsom / plafondbedrag van €310.000,-. In paragraaf 4.2 van dit beschrijvend document en op het prijzenblad is een nadere toelichting opgenomen. Om te waarborgen dat de raamovereenkomst gedurende de volledige looptijd effectief kan worden benut en om te voorkomen dat de raamovereenkomst bij een onvoorziene stijging van het aantal taxatierapporten en aan- en verkoopadviezen voortijdig haar werking verliest, bedraagt de maximale waarde van de raamovereenkomst € 450.000 exclusief btw over de totale looptijd van vier (4) jaar. Indien binnen de maximale looptijd van vier (4) jaar deze maximale totale waarde wordt overschreden, sorteert de raamovereenkomst geen effect meer en eindigt de raamovereenkomst van rechtswege. De gemeente zal de opdracht in dat geval opnieuw aanbesteden conform geldende aanbestedingswetgeving.

Sisäinen tunniste: 1

5.1.1. Tarkoitus

Pääasiallinen hankintalaji: Palvelut

Pääasiallinen luokitus (cpv): 70000000 Kiinteistöpalvelut

Lisäluokitus (cpv): 79900000 Erilaiset liike-elämän palvelut ja muut palvelut

Optiot:

Optioiden kuvaus: Indien gedurende de uitvoering van de overeenkomst blijkt dat de in de overeenkomst opgenomen dossierprijzen voor specifieke taxatierapporten en/of aan- en verkoopadviezen aantoonbaar niet aansluiten bij de daadwerkelijk benodigde inspanning voor een specifiek type dossier, kan de gemeente de betreffende dossierprijs voor het betreffende geval herzien. Hiervan kan uitsluitend sprake zijn indien: - Een dossier naar aard, omvang en complexiteit significant eenvoudiger is dan redelijkerwijs mocht worden verwacht op basis van de in de aanbestedingsstukken beschreven werkzaamheden; of - Een dossier naar aard, omvang of complexiteit significant meer werkzaamheden, expertise, onderzoek of inzet van de opdrachtnemer vereist dan redelijkerwijs mocht worden verwacht op basis van de in de aanbestedingsstukken beschreven werkzaamheden. Een prijssherziening vindt uitsluitend plaats na schriftelijke onderbouwing door de betreffende partij en na schriftelijke overeenstemming tussen de gemeente en opdrachtnemer. De aangepaste dossierprijs geldt

uitsluitend voor het betreffende individuele dossier of een specifieke categorie werkzaamheden en heeft geen automatische doorwerking naar overige dossierprijzen binnen de overeenkomst.

5.1.2. Suorituspaikka

Maa: Alankomaat

Missä tahansa tietyn maan alueella

Lisätiedot: Bergen op Zoom

5.1.3. Arvioitu kesto

Kesto: 2 Vuodet

5.1.4. Uusiminen

Sopimuksen optiokausien enimmäismäärä: 2

Lisätietoja uusimisesta: De gemeente is eenzijdig bevoegd de raamovereenkomst twee (2) maal met een periode van één (1) jaar onder gelijkblijvende voorwaarden en condities te verlengen.

5.1.5. Arvo

Ennakoitu arvo ilman arvonlisäveroa: 310 000,00 EUR

5.1.6. Yleistä tietoa

Varattu osallistuminen:

Osallistumista ei ole varattu.

Hankintasopimuksen toteuttamiseen osoitetun henkilöstön nimet ja ammatillinen pätevyys on ilmoitettava: Ei tarpeen

Hankintaa ei ole rahoitettu EU:n varoista

Hankintaan sovelletaan WTO:n julkisia hankintoja koskevaa sopimusta (GPA): kyllä

5.1.7. Strategiset hankinnat

Strategisten hankintojen tavoite: Ei strategista hankintaa

5.1.9. Valintaperusteet

Valintaperusteiden ilmoittamispaikka: Yhteinen eurooppalainen hankinta-asiakirja (ESPD)

5.1.10. Vertailuperusteet

Kriteeri:

Tyyppi: Laatu

Nimi: Werkwijze

Kuvaus: Inschrijver neemt in het onderdeel zijn uitwerking van de werkwijze ten minste op: - Een beschrijving van de methodische en ontzorgende werkwijze die opdrachtnemer voor deze opdracht aan zal houden. Inschrijver weet deze werkwijze zo te omschrijven dat er sprake is van duidelijke 'beloften' zodat het projectteam weet waar zij gedurende de looptijd van de overeenkomst op kunnen rekenen. - De wijze waarop inschrijver opdrachten daadwerkelijk zal invullen. Hierbij kan men denken aan schouwen van locaties, het selecteren van vergelijkbare projecten als referenties en het voorkomen van fouten in taxaties. - De wijze waarop inschrijver de verkregen informatie vanuit de gemeente zal toetsen (dubbelcheck) aan de feitelijke situaties (ook ter plaatse). - De wijze waarop inschrijver invulling geeft aan registratie, dossiervorming en omgang met privacygevoelige data. - De aanpak wordt SMART beschreven. Aangedragen beloften en 'selling points' worden toegelicht en concreet gemaakt. - Een beschrijving van het team (functies, geen CV's) dat opdrachtnemer gedurende de looptijd in zal zetten voor de gemeente als opdrachtnemer. Ook is een back-up beschreven wanneer er wijzigingen in het team plaats vinden. De expertise wordt nader toegelicht naar

taxaties en advies rondom gebiedsontwikkeling. - Een beschrijving van de inzet die opdrachtnemer vanuit opdrachtgever verwacht om als opdrachtnemer optimaal invulling te kunnen geven aan de dienstverlening en overeenkomst. - Een beschrijving op welke wijze opdrachtnemer de opgedane kennis van de gemeente Bergen op Zoom als opdrachtgever zal borgen. - Een beschrijving van hoe u de inhoudelijke kwaliteit van taxaties, grondwaarderingen en adviezen borgt, inclusief collegiale toetsing, vakinhoudelijke reviews en toepassing van NRVt/RICS/EVS-methodieken. Beoordeeld wordt eerst of alle minimaal vereiste elementen in de uitwerking zijn opgenomen. Inhoudelijk wordt beoordeeld de mate waarin uw beschrijving aansluit bij de eisen en wensen die de gemeente in dit beschrijvend document heeft geformuleerd. Naarmate uw uitwerking beter aansluit en/of gedetailleerder is beschreven, wordt een hogere score toegekend voor dit subgunningcriterium. Het maximaal toegestane aantal pagina's voor uw uitwerking van K1 is vier (4) pagina's A4 enkelzijdig.

Kategorie vertailuperuste kiinteä arvo: Kiinteä arvo (yhteensä)

Vertailuperusteen luku: 85 000

Kriteeri:

Tyyppi: Laatu

Nimi: Communicatie en stakeholdersmanagement

Kuvaus: Inschrijver neemt in zijn uitwerking van het criterium communicatie ten minste op: -

Op welke wijze zij de communicatie gedurende de looptijd van de overeenkomst in wil richten. Daarbij geeft het projectteam van de gemeente aan dat zij graag zien dat inschrijver snel kan schakelen, adequaat en volledig reageert op e-mail en telefonisch contact. Inschrijver weet heldere beloften te maken t.a.v. gevraagde wijzigingen en opmerkingen in rapportages en adviezen en ingeval er sprake is van een fout (bijv. bij een taxatie) de wijze waarop inschrijver hier mee om zal gaan. - De wijze waarop, indien gevraagd, opdrachtnemer zal voorzien in een extra toelichtingen (o.a. presentaties) voor belanghebbenden zoals team Grondzaken, college, raad, directie of externen op de gegeven adviezen, rapporten of taxaties. - Op welke wijze de voortgang van de opdrachten inzichtelijk wordt gemaakt voor de gemeente, waaronder: o Statusbewaking; o Signalering van risico's; o Escalaties; o Verwachtingsmanagement ten aanzien van planning. - Op welke wijze inschrijver omgaat met situaties waarin verschillende belangen samenkomen, bijvoorbeeld tussen gemeenten, ontwikkelaars, grondeigenaren en maatschappelijke organisaties. Beoordeeld wordt eerst of alle minimaal vereiste elementen in de uitwerking zijn opgenomen. Inhoudelijk wordt beoordeeld de mate waarin uw beschrijving aansluit bij de eisen en wensen die de gemeente in dit beschrijvend document heeft geformuleerd. Naarmate uw uitwerking beter aansluit en/of gedetailleerder is beschreven, wordt een hogere score toegekend voor dit subgunningcriterium. Het maximaal toegestane aantal pagina's voor uw uitwerking van K2 is twee (2) pagina's A4 enkelzijdig.

Kategorie vertailuperuste kiinteä arvo: Kiinteä arvo (yhteensä)

Vertailuperusteen luku: 52 500

Kriteeri:

Tyyppi: Laatu

Nimi: Reactietermijnen

Kuvaus: De gemeente wil voor de uitvoering van deze opdracht een realistische én optimale reactiesnelheid op aanvragen voor taxaties en adviezen inrichten. Omdat de reactietermijn van een advies gebiedsontwikkeling niet eenduidig en sterk projectafhankelijk is, wordt deze anders beoordeeld dan de reactietermijn voor taxaties. In de uitwerking van dit kwalitatieve subgunningscriterium dient inschrijver 3 punten uit te werken: 1. Reactietermijn bij taxaties Inschrijver geeft aan welke termijn hij gedurende de uitvoering van de overeenkomst daadwerkelijk kan realiseren (a,b,c): a. 4 weken conceptrapportage en binnen 1 week na terugkoppeling b. 5 weken conceptrapportage en binnen 1 week na terugkoppeling c. 6 weken conceptrapportage en binnen 1 week na terugkoppeling Nb. Het kunnen leveren van een

conceptrapportage binnen 6 weken na aanvraag voor een taxatie is minimumeis. Deze minimumeis geldt voor 95% van de aanvragen. Ingeval er sprake is van een zeer complexe taxatie wordt dit binnen de kaders van redelijkheid en billijkheid buiten de uiterste reactietermijn gehouden. 2. Behandeling van spoedaanvragen taxaties In enkele gevallen is er sprake van een spoedaanvraag. Inschrijver geeft in zijn uitwerking aan welke belofte hij aan de gemeente kan maken t.a.v. spoedaanvragen. Hierbij geeft inschrijver aan binnen welke termijn hij een concept aan de gemeente aan kan leveren. 3. Reactietermijnen bij adviezen rondom gebiedsontwikkeling, financiële adviezen of anderszins Inschrijver geeft in zijn uitwerking aan wat zijn inziens gangbare, maar eveneens realistische én optimale reactietermijnen zijn bij aanvragen voor adviezen. Daarbij geeft inschrijver ook aan welke randvoorwaarden hierbij vanuit de gemeente als opdrachtgever nodig zijn of bijdragen aan korte termijnen. Beoordeling: Beoordeeld wordt eerst of alle minimaal vereiste elementen in de uitwerking zijn opgenomen. Inhoudelijk wordt beoordeeld de mate waarin uw beschrijving aansluit bij de eisen en wensen die de gemeente in dit beschrijvend document heeft geformuleerd. Naarmate uw uitwerking beter aansluit en/of gedetailleerder is beschreven, wordt een hogere score toegekend voor dit subgunningcriterium. Het maximaal toegestane aantal pagina's voor uw uitwerking van K3 is één (1) pagina's A4 enkelzijdig.

Kategorie vertailuperuste kiinteä arvo: Kiinteä arvo (yhteensä)

Vertailuperusteen luku: 52 500

Kriteeri:

Tyypit: Hinta

Nimi: Pöytäkirja

Kuvas: U moet het prijsdeel van uw inschrijving indienen conform het format (pöytäkirja) van bijlage 2. Het format kunt u downloaden uit de aanbestedingsdocumenten in TenderNed. Het format moet zonder voorbehoud worden ingevuld en rechtsgeldig worden ondertekend, waarna u het kunt uploaden bij het Prijscriterium. In bijlage 2 zijn alle prijsonderdelen opgenomen die betrekking hebben op deze opdracht. U hoeft alleen de geel gearceerde cellen in te vullen, de overige cellen worden middels formules automatisch doorberekend. Met behulp van een inschatting van de te realiseren uren/aantallen voor deze opdracht wordt met de door u ingevulde (eenheids)prijzen een fictieve waarde berekend voor de totale inschrijfsom. Aan deze inschatting kunnen geen rechten worden ontleend. De door u ingevulde (eenheids)prijzen dienen inclusief alle logischerwijs bij de dienstverlening behorende kosten te zijn. De (eenheids)prijzen bij alle prijsonderdelen zijn dus all-in (excl. BTW) en dus incl. overhead/ personele kosten, begeleidingskosten, ontwikkelingskosten, reiskosten, overige uitvoeringskosten, algemene kosten, winst en risico's, afschrijvingskosten en dergelijke. De inschrijfsom die u invult op het pöytäkirja moet overeenkomen met het totaalbedrag dat u invult onder het Prijscriterium in TenderNed. Bij tegenstrijdigheid tussen de inschrijfsom op het pöytäkirja en het totaalbedrag onder het Prijscriterium in TenderNed, is de inschrijfsom op het ondertekende pöytäkirja leidend in de beoordeling. De totale inschrijfsom die u indient middels bijlage 2 dient als basis voor het berekenen van de totaalscore van uw inschrijving. De totale inschrijfsom wordt verminderd met de totale fictieve waardevermindering die u heeft behaald met het gunningcriterium Kwaliteit, dat resulteert in een 'vergelijkingsprijs' per inschrijver. De wijze waarop de scores worden toegekend en de inschrijving met de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding wordt vastgesteld, is uitgewerkt in de volgende paragraaf. Plafondbedrag/gemaximeerde inschrijfsom Voor deze aanbesteding geldt een gemaximaliseerde inschrijfsom / plafondbedrag a €310.000,-. Dit betekent dat de totaalprijs (fictieve inschrijfsom) die berekend wordt op het pöytäkirja (cel F18) niet hoger mag zijn dan €310.000,-. Inschrijvingen met een hogere fictieve inschrijfsom worden niet geaccepteerd en uitgesloten van beoordeling.

Kategorie vertailuperuste kiinteä arvo: Kiinteä arvo (yhteensä)

5.1.11. Hankinta-asiakirjat

Lisätietojen pyytämisen määräaika: 25/09/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Itä-Euroopan aika, Keski-Euroopan kesäaika

Hankinta-asiakirjojen osoite: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/435598>

5.1.12. Hankinnan ehdot

Tarjouksen/hakemuksen jättämisen ehdot:

Tarjouksen/hakemuksen jättäminen sähköisesti: Pakollinen

Tarjouksen/hakemuksen toimitusosoite: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/435598>

Kielet, joilla tarjoukset tai osallistumishakemukset voidaan toimittaa: hollanti

Sähköinen luettelo: Ei sallittu

Vaihtoehtoiset tarjoukset: Ei sallittu

Tarjousten vastaanottamisen määräaika: 13/10/2026 10:00:00 (UTC+02:00) Itä-Euroopan aika, Keski-Euroopan kesäaika

Ajanjakso, jonka tarjouksen on pysyttävä voimassa: 3 Kuukaudet

Tietoa julkisesta avaamisesta:

Tarjousten avaamisen päivämäärä: 13/10/2026 10:05:00 (UTC+02:00) Itä-Euroopan aika, Keski-Euroopan kesäaika

Sopimusehdot:

Sopimuksen täytäntöönpano on rajattu tehtäväksi suojatyöohjelmien puitteissa: Ei

Sähköinen laskutus: Pakollinen

Tilaukset tehdään sähköisesti: ei

Maksut tehdään sähköisesti: ei

5.1.15. Menetelmät

Puitejärjestely:

Puitejärjestely, johon ei liity uudelleen kilpailuttamista

Osallistujien enimmäismäärä: 1

Tietoa dynaamisesta hankintajärjestelmästä:

Ei dynaamista hankintajärjestelmää

5.1.16. Lisätietoja, sovittelu ja muutoksenhaku

Muutoksenhakuelin: Gemeente Bergen op Zoom - Arrondissementsrechtbank Zeeland – West Brabant te Breda

Hankintamenettelystä lisätietoja antava organisaatio: Gemeente Bergen op Zoom

Muutoksenhakumenettelyjen määräajoista lisätietoja tarjoava organisaatio: Gemeente Bergen op Zoom

Osallistumishakemuksia vastaanottava organisaatio: Gemeente Bergen op Zoom

8. Organisaatiot

8.1. ORG-0001

Virallinen nimi: Gemeente Bergen op Zoom

Rekisterinumero: 511659779

Postiosoite: Jacob Obrechtlaan 4

Postitoimipaikka: Bergen op Zoom

Postinumero: 4611 AR

Maaryhmittely (NUTS): West-Noord-Brabant (NL411)

Maa: Alankomaat
Yhteyspiste: Tom Heijnen
Sähköposti: aanbesteden@bergenopzoom.nl
Puhelin: +31 164277000
Faksi: +31 164245356
Internetosoite: <http://www.bergenopzoom.nl>

Muut yhteyspisteet:

Virallinen nimi: Arrondissementsrechtbank Zeeland – West Brabant te Breda
Postitoimipaikka: Breda
Postinumero: 4815 GW
Maaryhmittely (NUTS): West-Noord-Brabant (NL411)
Maa: Alankomaat
Sähköposti: info.zwb@rechtspraak.nl
Internetosoite: <http://www.rechtspraak.nl>

Tämän organisaation roolit:

Ostaja
Hankintamenettelystä lisätietoja antava organisaatio
Osallistumishakemuksia vastaanottava organisaatio
Muutoksenhakuelin
Muutoksenhakumenettelyjen määrääjoista lisätietoja tarjoava organisaatio

Ilmoituksen tiedot

Ilmoituksen tunnisteversio: c1c564c3-b7e3-412b-9439-d4deb16729ac - 01
Lomakkeen tyyppi: Kilpailu
Ilmoituksen tyyppi: Hankintailmoitus tai käyttöoikeussopimusta koskeva ilmoitus – vakiojärjestelmä
Ilmoituksen alatyypin numero: 16
Ilmoituksen lähetyspäivä: 05/08/2026 10:06:46 (UTC+02:00) Itä-Euroopan aika, Keski-Euroopan kesäaika
Kielet, joilla tämä ilmoitus on virallisesti saatavilla: hollanti
Ilmoituksen julkaisunumero: 545799-2026
EUVL S -lehden numero: 150/2026
Julkaisupäivä: 06/08/2026