

545799-2026 - Kompetizzjoni

In-Netherlands – Servizi ta' bini immobbli – Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

OJ S 150/2026 06/08/2026

Avviż tal-kuntratt jew tal-konċessjoni – reġim standard

Servizzi

1. Xerrej

1.1. Xerrej

Isem uffiċjali: Gemeente Bergen op Zoom

Email: aanbesteden@bergenopzoom.nl

Tip legali tax-xerrej: Awtorità reġjonali

Attività tal-awtorità kontraenti: Servizi publiċi ġenerali

2. Proċedura

2.1. Proċedura

Titlu: Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Deskrizzjoni: 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.

Identifikatur tal-proċedura: 0f1ae2e3-afb4-43ef-9163-550a69747e00

Identifikatur intern: dCI-000582

Tip ta' proċedura: Miftuħa

Il-proċedura hija aċċellerata: le

2.1.1. Għan

Natura tal-kuntratt: Servizi

Klassifikazzjoni prinċipali (cpv): 70000000 Servizi ta' bini immobbli

Klassifikazzjoni addizzjonali (cpv): 79900000 Servizi varji tan-negożju u dawk relatati miegħu

2.1.2. Post tal-prestazzjoni

Pajjiż: In-Netherlands

Ikun fejn ikun fil-pajjiż ikkonċernat

Informazzjoni addizzjonali: Bergen op Zoom

2.1.3. Valur

Valur stmat mingħajr VAT: 310 000,00 EUR

2.1.4. Informazzjoni ġenerali

Bażi legali:

Direttiva 2014/24/UE

2.1.6. Raġunijiet għall-eskluzjoni

Sors tal-motivi għall-eżklussjoni: Dokument Uniku Ewropew tal-Akkwist (DUEA)

5. Lott

5.1. Lott: LOT-0000

Titlu: Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Deskrizzjoni: 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.

Identifikatur intern: 1

5.1.1. Għan

Natura tal-kuntratt: Servizi

Klassifikazzjoni prinċipali (cpv): 70000000 Servizi ta' bini immobili

Klassifikazzjoni addizzjonali (cpv): 79900000 Servizi varji tan-negożju u dawk relatati miegħu

Għażliet:

Deskrizzjoni tal-għażliet: 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 prijsherziening 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. Post tal-prestazzjoni

Pajjiż: In-Netherlands

Ikun fejn ikun fil-pajjiż ikkonċernat

Informazzjoni addizzjonali: Bergen op Zoom

5.1.3. Tul ta' żmien stmat

Tul ta' żmien: 2 Snin

5.1.4. Tiġdid

Numru massimu ta' tiġdid: 2

Informazzjoni oħra dwar it-tiġdid: 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. Valur

Valur stmat mingħajr VAT: 310 000,00 EUR

5.1.6. Informazzjoni ġenerali

Parteċipazzjoni riżervata:

Il-parteċipazzjoni mhijiex riżervata.

Iridu jingħataw l-ismijiet u l-kwalifiki professjonali tal-istaff assenjat biex iwettaq il-kuntratt: Ma hemmx għalfejn tingħata

Proġett ta' akkwist mhux iffinanzjat mill-Fondi tal-UE

L-akkwist huwa kopert mill-Ftehim dwar l-Akkwisti Pubbliċi (GPA): iva

5.1.7. Akkwist strateġiku

Għan tal-akkwist strateġiku: Ebda akkwist strateġiku

5.1.9. Kriterji tal-għażla

Sors tal-kriterji ta' għażla: Dokument Uniku Ewropew tal-Akkwist (DUEA)

5.1.10. Kriterji tal-għoti

Kriterju:

Tip: Kwalità

Isem: Werkwijze

Deskrizzjoni: 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 NRVV/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.

Kategorija tal-kriterju tal-għoti valur fiss: Valur fiss (total)

Numru tal-kriterju għall-għoti: 85 000

Kriterju:

Tip: Kwalità

Isem: Communicatie en stakeholdersmanagement

Deskrizzjoni: 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.

Kategorija tal-kriterju tal-għoti valur fiss: Valur fiss (total)

Numru tal-kriterju għall-għoti: 52 500

Kriterju:

Tip: Kwalità

Isem: Reactietermijnen

Deskrizzjoni: 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.

Kategorija tal-kriterju tal-għoti valur fiss: Valur fiss (total)

Numru tal-kriterju għall-għoti: 52 500

Kriterju:

Tip: Prezz

Isem: Prijzenblad

Deskrizzjoni: U moet het prijsdeel van uw inschrijving indienen conform het format (prijzenblad) 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 prijzenblad moet overeenkomen met het totaalbedrag dat u invult onder het Prijscriterium in TenderNed. Bij tegenstrijdigheid tussen de inschrijfsom op het prijzenblad en het totaalbedrag onder het Prijscriterium in TenderNed, is de inschrijfsom op het ondertekende prijzenblad 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 prijzenblad (cel F18) niet hoger mag zijn dan €310.000,-. Inschrijvingen met een hogere fictieve inschrijfsom worden niet geaccepteerd en uitgesloten van beoordeling.

Kategorija tal-kriterju tal-għoti valur fiss: Valur fiss (total)

Numru tal-kriterju għall-għoti: 0

5.1.11. Dokumenti tal-akkwist

Skadenza biex tintalab informazzjoni addizzjonali: 25/09/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Hin tal-Ewropa tal-Lvant, Hin tas-sajf tal-Ewropa Ċentrali

Indirizz tad-dokumenti tal-akkwist: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/435598>

5.1.12. Termini tal-akkwist

Termini tas-sottomissjoni:

Sottomissjoni elettronika: Meħtieġa

Indirizz għas-sottomissjoni: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/435598>

Lingwi li bihom jistgħu jiġu sottomessi offerti jew talbiet għall-partecipazzjoni: Olandiż

Katalogu elettroniku: Mhux permessa

Varjanti: Mhux permessa

Skadenza biex jintlaqgħu l-offerti: 13/10/2026 10:00:00 (UTC+02:00) Hin tal-Ewropa tal-Lvant, Hin tas-sajf tal-Ewropa Ċentrali

Perjodu waqt li l-offerta għandha tibqa' valida: 3 Xhur

Informazzjoni dwar il-ftuħ pubbliku:

Data tal-ftuħ: 13/10/2026 10:05:00 (UTC+02:00) Hin tal-Ewropa tal-Lvant, Hin tas-sajf tal-Ewropa Ċentrali

Termini tal-kuntratt:

L-eżekuzzjoni tal-kuntratt għandha titwettag fil-qafas ta' programmi ta' impjiegi protetti: Le

Fatturazzjoni elettronika: Meħtieġa

Se tintuża l-ordni elettronika: le

Se jintuża l-pagament elettroniku: le

5.1.15. Tekniki

Ftehim qafas:

Ftehim qafas, mingħajr ma terġa' tinfetaħ il-kompetizzjoni

Numru massimu ta' partecipanti: 1

Informazzjoni dwar is-sistema dinamika tax-xiri:

Ebda sistema dinamika ta' xiri

5.1.16. Aktar informazzjoni, medjazzjoni u rieżami

Organizzazzjoni tar-rieżami: Gemeente Bergen op Zoom - Arrondissementsrechtbank Zeeland – West Brabant te Breda

Organizzazzjoni li tipprovdi informazzjoni addizzjonali dwar il-proċedura tal-akkwist: Gemeente Bergen op Zoom

Organizzazzjoni li tipprovdi iktar informazzjoni dwar proċeduri tar-rieżami: Gemeente Bergen op Zoom

Organizzazzjoni li tirċievi t-talbiet għall-partecipazzjoni: Gemeente Bergen op Zoom

8. Organizzazzjonijiet

8.1. ORG-0001

Isem uffiċjali: Gemeente Bergen op Zoom

Numru tar-reġistrazzjoni: 511659779

Indirizz postali: Jacob Obrechtlaan 4

Belt: Bergen op Zoom

Kodiċi postali: 4611 AR

Sottodivizjoni tal-pajjiż (NUTS): West-Noord-Brabant (NL411)

Pajjiż: In-Netherlands
Punt ta' kuntatt: Tom Heijnen
Email: aanbesteden@bergenopzoom.nl
Telefown: +31 164277000
Fax: +31 164245356
Indirizz tal-internet: <http://www.bergenopzoom.nl>

Punti ta' kuntatt oħra:

Isem uffiċjali: Arrondissementsrechtbank Zeeland – West Brabant te Breda
Belt: Breda
Kodiċi postali: 4815 GW
Sottodiviziġni tal-pajjiż (NUTS): West-Noord-Brabant (NL411)
Pajjiż: In-Netherlands
Email: info.zwb@rechtspraak.nl
Indirizz tal-internet: <http://www.rechtspraak.nl>

Rwoli ta' din l-organizzazzjoni:

Xerrej
Organizzazzjoni li tipprovdi informazzjoni addizzjonali dwar il-proċedura tal-akkwist
Organizzazzjoni li tirċievi t-talbiet għall-partecipazzjoni
Organizzazzjoni tar-rieżami
Organizzazzjoni li tipprovdi iktar informazzjoni dwar proċeduri tar-rieżami

Informazzjoni dwar l-avviż

Identifikatur/verżjoni tal-avviż: c1c564c3-b7e3-412b-9439-d4deb16729ac - 01
Tip ta' formola: Kompetizzjoni
Tip ta' avviż: Avviż tal-kuntratt jew tal-konċessjoni – reġim standard
Sottotip tal-avviż: 16
Data ta' meta ntbagħat l-avviż: 05/08/2026 10:06:46 (UTC+02:00) Ħin tal-Ewropa tal-Lvant,
Ħin tas-sajf tal-Ewropa Ċentrali
Lingwi li bihom dan l-avviż huwa disponibbli uffiċjalment: Olandiż
Numru tal-pubblikazzjoni tal-avviż: 545799-2026
Numru tal-ħarġa tal-ĠU S: 150/2026
Data tal-pubblikazzjoni: 06/08/2026