

## 545799-2026 - Concurso

**Países Baixos – Serviços imobiliários – Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling**

**OJ S 150/2026 06/08/2026**

**Anúncio de concurso ou de concessão – regime normal**

**Serviços**

### 1. Adquirente

---

#### 1.1. Adquirente

Nome oficial: Gemeente Bergen op Zoom

Correio eletrónico: [aanbesteden@bergenopzoom.nl](mailto:aanbesteden@bergenopzoom.nl)

Forma jurídica do adquirente: Autoridade regional

Atividade da autoridade adjudicante: Serviços públicos das administrações públicas

### 2. Procedimento

---

#### 2.1. Procedimento

Título: Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Descrição: 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.

Identificador do procedimento: 0f1ae2e3-afb4-43ef-9163-550a69747e00

Identificador interno: dCI-000582

Tipo de procedimento: Aberto

O procedimento é acelerado: não

##### 2.1.1. Finalidade

Natureza do contrato: Serviços

Classificação principal (cpv): 70000000 Serviços imobiliários

Classificação adicional (cpv): 79900000 Serviços empresariais diversos e afins

##### 2.1.2. Local de execução

País: Países Baixos

Em qualquer lugar do país em causa

Informações adicionais: Bergen op Zoom

### 2.1.3. Valor

Valor estimado, sem IVA: 310 000,00 EUR

### 2.1.4. Informações gerais

#### Base jurídica:

Diretiva 2014/24/UE

### 2.1.6. Motivos de exclusão

Fontes dos motivos de exclusão: Documento europeu único de contratação pública (DEUCP)

## 5. Lote

---

### 5.1. Lote: LOT-0000

Título: Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Descrição: 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.

Identificador interno: 1

#### 5.1.1. Finalidade

Natureza do contrato: Serviços

Classificação principal (cpv): 70000000 Serviços imobiliários

Classificação adicional (cpv): 79900000 Serviços empresariais diversos e afins

#### Opções:

Descrição das opções: 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. Local de execução**

País: Países Baixos

Em qualquer lugar do país em causa

Informações adicionais: Bergen op Zoom

**5.1.3. Duração estimada**

Duração: 2 Anos

**5.1.4. Renovação**

Renovações máximas: 2

Mais informações sobre renovações: 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. Valor**

Valor estimado, sem IVA: 310 000,00 EUR

**5.1.6. Informações gerais**

**Participação reservada:**

A participação não está reservada.

Há que indicar os nomes e as qualificações profissionais do pessoal encarregado da execução do contrato: Não é exigida

Projeto de contratação pública não financiado por fundos da UE

O concurso é abrangido pelo Acordo sobre Contratos Públicos (ACP): sim

**5.1.7. Contratação estratégica**

Objetivo da contratação estratégica: Inexistência de contratação pública estratégica

**5.1.9. Critérios de seleção**

Fontes dos critérios de seleção: Documento europeu único de contratação pública (DEUCP)

**5.1.10. Critérios de adjudicação**

**Critério:**

Tipo: Qualidade

Nome: Werkwijze

Descrição: 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.

Categoria do critério de adjudicação valor fixo: Valor fixo (total)

N.º do critério de adjudicação: 85 000

**Critério:**

Tipo: Qualidade

Nome: Communicatie en stakeholdersmanagement

Descrição: 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.

Categoria do critério de adjudicação valor fixo: Valor fixo (total)

N.º do critério de adjudicação: 52 500

**Critério:**

Tipo: Qualidade

Nome: Reactietermijnen

Descrição: 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

minimum eis 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.

Categoria do critério de adjudicação valor fixo: Valor fixo (total)

N.º do critério de adjudicação: 52 500

**Critério:**

Tipo: Preço

Nome: Prijzenblad

Descrição: 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 door-gerekend. 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. over-head/ 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 waarde-vermindering 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 vast-gesteld, 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.

Categoria do critério de adjudicação valor fixo: Valor fixo (total)

N.º do critério de adjudicação: 0

#### 5.1.11. Documentos do concurso

Prazo para solicitar informações adicionais: 25/09/2026 12:00:00 (UTC+02:00) hora da Europa Oriental, hora de verão da Europa Central

Endereço dos documentos do concurso: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/435598>

#### 5.1.12. Condições do concurso

##### Condições de apresentação:

Apresentação por via eletrônica: Necessário

Endereço para apresentação: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/435598>

Línguas em que podem ser apresentadas as propostas ou pedidos de participação: neerlandês

Catálogo eletrônico: Não autorizado

Variantes: Não autorizado

Prazo para a receção das propostas: 13/10/2026 10:00:00 (UTC+02:00) hora da Europa Oriental, hora de verão da Europa Central

Duração durante a qual a proposta deve permanecer válida: 3 Meses

##### Informações sobre a abertura pública:

Data de abertura: 13/10/2026 10:05:00 (UTC+02:00) hora da Europa Oriental, hora de verão da Europa Central

##### Condições do contrato:

A execução do contrato tem de ser efetuada no âmbito de programas de emprego protegido: Não

Faturação eletrônica: Necessário

Serão utilizadas encomendas eletrônicas: não

Será utilizado o pagamento eletrônico: não

#### 5.1.15. Técnicas

##### Acordo-quadro:

Acordo-quadro, sem reabertura de concurso

Número máximo de participantes: 1

##### Informações sobre o sistema de aquisição dinâmico:

Inexistência de sistema de aquisição dinâmico

#### 5.1.16. Informações adicionais, mediação e recurso

Instância de recurso: Gemeente Bergen op Zoom - Arrondissementsrechtbank Zeeland – West Brabant te Breda

Organização que fornece informações adicionais sobre o processo de adjudicação: Gemeente Bergen op Zoom

Organização que fornece mais informações sobre os procedimentos de recurso: Gemeente Bergen op Zoom

Organização que recebe pedidos de participação: Gemeente Bergen op Zoom

## 8. Organizações

---

### 8.1. ORG-0001

Nome oficial: Gemeente Bergen op Zoom

Número de registo: 511659779

Endereço postal: Jacob Obrechtlaan 4

Cidade: Bergen op Zoom

Código postal: 4611 AR  
Subdivisão do país (NUTS): West-Noord-Brabant (NL411)  
País: Países Baixos  
Ponto de contacto: Tom Heijnen  
Correio eletrónico: [aanbesteden@bergenopzoom.nl](mailto:aanbesteden@bergenopzoom.nl)  
Telefone: +31 164277000  
Fax: +31 164245356  
Endereço Internet: <http://www.bergenopzoom.nl>

**Outros pontos de contacto:**

Nome oficial: Arrondissementsrechtbank Zeeland – West Brabant te Breda  
Cidade: Breda  
Código postal: 4815 GW  
Subdivisão do país (NUTS): West-Noord-Brabant (NL411)  
País: Países Baixos  
Correio eletrónico: [info.zwb@rechtspraak.nl](mailto:info.zwb@rechtspraak.nl)  
Endereço Internet: <http://www.rechtspraak.nl>

**Funções desta organização:**

Adquirente  
Organização que fornece informações adicionais sobre o processo de adjudicação  
Organização que recebe pedidos de participação  
Instância de recurso  
Organização que fornece mais informações sobre os procedimentos de recurso

## Informações sobre o anúncio

---

Identificador/versão do anúncio: c1c564c3-b7e3-412b-9439-d4deb16729ac - 01  
Tipo de formulário: Concurso  
Tipo de anúncio: Anúncio de concurso ou de concessão – regime normal  
Subtipo de anúncio: 16  
Data de envio do anúncio: 05/08/2026 10:06:46 (UTC+02:00) hora da Europa Oriental, hora de verão da Europa Central  
Línguas em que o presente anúncio está oficialmente disponível: neerlandês  
Número de publicação do anúncio: 545799-2026  
N.º de edição do JO S: 150/2026  
Data de publicação: 06/08/2026