

545799-2026 - Konkurrensutsättning

Nederländerna – Tjänster avseende fast egendom – Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

OJ S 150/2026 06/08/2026

Meddelande om upphandling eller koncession – standardsystem

Tjänster

1. Upphandlare

1.1. Upphandlare

Officiellt namn: Gemeente Bergen op Zoom

E-postadress: aanbesteden@bergenopzoom.nl

Köparens rättsliga status: Regional myndighet

Den upphandlande myndighetens verksamhet: Allmän offentlig förvaltning

2. Förfarande

2.1. Förfarande

Titel: Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Beskrivning: 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.

Förfarandets identifierare: 0f1ae2e3-afb4-43ef-9163-550a69747e00

Intern identifierare: dCI-000582

Typ av förfarande: Öppet

Förfarandet är påskyndat: nej

2.1.1. Föremålet för upphandlingen

Kontraktets art: Tjänster

Huvudklassificering (cpv): 70000000 Tjänster avseende fast egendom

Ytterligare klassificering (cpv): 79900000 Diverse företags- och övriga tjänster

2.1.2. Leveransplats

Land: Nederländerna

Var som helst i det aktuella landet

Kompletterande information: Bergen op Zoom

2.1.3. Värde

Beräknat värde exklusive moms: 310 000,00 EUR

2.1.4. Allmänna upplysningar

Rättslig grund:

Direktiv 2014/24/EU

2.1.6. Uteslutningsgrunder

Källor till uteslutningsgrunder: Europeiskt enhetligt upphandlingsdokument

5. Del (anbudsområde)

5.1. Del (anbudsområde): LOT-0000

Titel: Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Beskrivning: 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.

Intern identifierare: 1

5.1.1. Föremålet för upphandlingen

Kontraktets art: Tjänster

Huvudklassificering (cpv): 70000000 Tjänster avseende fast egendom

Ytterligare klassificering (cpv): 79900000 Diverse företags- och övriga tjänster

Optioner:

Beskrivning av alternativen: 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. Leveransplats

Land: Nederländerna

Var som helst i det aktuella landet

Kompletterande information: Bergen op Zoom

5.1.3. Uppskattad löptid

Varaktighet: 2 År

5.1.4. Förlängning

Högst antal förlängningar: 2

Ytterligare information om förlängningar: 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. Värde

Beräknat värde exklusive moms: 310 000,00 EUR

5.1.6. Allmänna upplysningar

Reserverad upphandling:

Deltagande är inte reserverat.

Namn på och yrkeskvalifikationer för den personal som ska utföra kontraktet måste anges:

Behöver inte anges

Upphandlingsprojekt som inte finansieras med EU-medel

Upphandlingen omfattas av Världshandelsorganisationens avtal om offentlig upphandling, GPA
: ja

5.1.7. Strategisk upphandling

Syftet med strategisk upphandling: Det tas inte hänsyn till miljö, sociala aspekter eller innovation i upphandlingen

5.1.9. Urvalskriterier

Källor till urvalskriterier: Europeiskt enhetligt upphandlingsdokument

5.1.10. Tilldelningskriterier

Kriterium:

Typ: Kvalitet

Namn: Werkwijze

Beskrivning: 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.

Kategori av tilldelningskriteriet fast värde: Fast värde (totalt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 85 000

Kriterium:

Typ: Kvalitet

Namn: Communicatie en stakeholdersmanagement

Beskrivning: 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.

Kategori av tilldelningskriteriet fast värde: Fast värde (totalt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 52 500

Kriterium:

Typ: Kvalitet

Namn: Reactietermijnen

Beskrivning: 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.

Kategori av tilldelningskriteriet fast värde: Fast värde (totalt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 52 500

Kriterium:

Typ: Pris

Namn: Prijzenblad

Beskrivning: 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. 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 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.

Kategori av tilldelningskriteriet fast värde: Fast värde (totalt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 0

5.1.11. Upphandlingsdokument

Sista dag för att begära kompletterande information: 25/09/2026 12:00:00 (UTC+02:00)

Östeuropeisk tid / centraleuropeisk sommartid

Adress till upphandlingsdokumenten: <https://www.tenderned.nl/aankondiging/overzicht/435598>

5.1.12. Upphandlingsvillkor

Villkor för inlämning:

Elektronisk inlämning: Krävs

Adress för inlämning: <https://www.tenderned.nl/aankondiging/overzicht/435598>

De språk som kan användas i anbud eller anbudsansökningarna: nederländska

Elektronisk katalog: Ej tillåten

Alternativa anbud: Ej tillåten

Tidsfrist för mottagande av anbud: 13/10/2026 10:00:00 (UTC+02:00) Östeuropeisk tid / centraleuropeisk sommartid

Varaktighet under vilken anbudet måste förbli giltigt: 3 Månader

Information om offentlig anbudsöppning:

Öppningsdatum: 13/10/2026 10:05:00 (UTC+02:00) Östeuropeisk tid / centraleuropeisk sommartid

Kontraktsvillkor:

Kontraktet måste genomföras inom ramen för program för skyddad anställning: Nej

Elektronisk fakturering: Krävs

Elektronisk beställning kommer att användas: nej

Elektronisk betalning kommer att användas: nej

5.1.15. Metoder

Ramavtal:

Ramavtal utan förnyad konkurrensutsättning

Högst antal deltagare: 1

Information om det dynamiska inköpssystemet:

Upphandlingen avser inte ett dynamiskt inköpssystem

5.1.16. Kompletterande information, medling och prövning

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

Organisation som ger kompletterande information om upphandlingsförfarandet: Gemeente Bergen op Zoom

Organisation som ger mer information om prövningsförfaranden: Gemeente Bergen op Zoom

Organisation som mottar anbudsansökningar: Gemeente Bergen op Zoom

8. Organisationer

8.1. ORG-0001

Officiellt namn: Gemeente Bergen op Zoom

Registreringsnummer: 511659779

Postadress: Jacob Obrechtlaan 4
Ort: Bergen op Zoom
Postnummer: 4611 AR
Del av land (NUTS): West-Noord-Brabant (NL411)
Land: Nederländerna
Kontaktpunkt: Tom Heijnen
E-postadress: aanbesteden@bergenopzoom.nl
Tfn: +31 164277000
Fax: +31 164245356
Webbadress: <http://www.bergenopzoom.nl>

Andra kontaktpunkter:

Officiellt namn: Arrondissementsrechtbank Zeeland – West Brabant te Breda
Ort: Breda
Postnummer: 4815 GW
Del av land (NUTS): West-Noord-Brabant (NL411)
Land: Nederländerna
E-postadress: info.zwb@rechtspraak.nl
Webbadress: <http://www.rechtspraak.nl>

Den här organisationens roller:

Upphandlare
Organisation som ger kompletterande information om upphandlingsförfarandet
Organisation som mottar anbudsansökningar
Prövningsorganisation
Organisation som ger mer information om prövningsförfaranden

Information om meddelandet

Identifierare/version för meddelandet: c1c564c3-b7e3-412b-9439-d4deb16729ac - 01
Formulärtyp: Konkurrensutsättning
Meddelandetyp: Meddelande om upphandling eller koncession – standardsystem
Meddelandets undertyp: 16
Avsändningsdatum för meddelandet: 05/08/2026 10:06:46 (UTC+02:00) Östeuropeisk tid / centraleuropeisk sommartid
Språk som det här meddelandet finns officiellt tillgängligt på: nederländska
Meddelandets publiceringsnummer: 545799-2026
EUT S-nummer: 150/2026
Publiceringsdatum: 06/08/2026