

Algemene informatie

Aanbesteding: Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling
Aanbestedende Dienst: Gemeente Bergen op Zoom
Referentie: dCI-000582
Toelichting: -

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 K3

Vraag:

Onder K3 reactie termijnen wordt onderscheid gemaakt tussen aanleveren conceptrapporten van 4, 5 of 6 weken na opdrachtverlening. Taxateur is bij de planning bijna altijd afhankelijk van "externe factoren" zoals beschikbaar zijn van complete informatievoorziening en wanneer het de eigenaar schikt om de taxateur toe te laten voor de opname. Is opdrachtgever bereid om de termijn aan te passen, nm 4, 5 of 6 weken na opname en het beschikbaar zijn van het complete dossier?

Antwoord:

De gemeente begrijpt dat de doorlooptijd van een taxatie mede afhankelijk kan zijn van omstandigheden die niet volledig binnen de invloedssfeer van opdrachtnemer liggen, zoals de beschikbaarheid van informatie of toegang tot een object.

De gemeente handhaaft echter de huidige systematiek van beoordeling onder subgunningscriterium K3. Daarbij geldt dat de gemeente zich als opdrachtgever inspant om de voor de uitvoering benodigde informatie tijdig beschikbaar te stellen en medewerking te verlenen aan het uitvoeren van de opdracht. In situaties waarin door oorzaken buiten de invloedssfeer van opdrachtnemer vertraging ontstaat, zullen partijen hierover in redelijkheid met elkaar afstemmen. De aanbestedingsstukken worden op dit punt niet gewijzigd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Scope opdracht

Vraag:

Bij 3.1.4 scope van de opdracht staat o.a. vermeld "Het bieden van juridische en administratieve ondersteuning op afroep bij werkzaamheden rondom onteigening en het toepassen van het voorkeursrecht" Wat wordt verstaan onder juridische ondersteuning?

Antwoord:

Onder de raamovereenkomst zouden we graag zien dat we juridisch advies kunnen vragen over een onteigening en een voorkeursrecht. Hierbij is te denken aan de vraag: is het juridisch mogelijk een voorkeursrecht te vestigen en op welke grondslag? En zijn er bepaalde risico's aan de voorkant in te schatten. Het zelfde geldt voor onteigening. Mocht er een voorkeursrecht gevestigd moeten worden of als een grondeigenaar onteigend moet worden, dan zal hiervoor een separate opdracht worden verstrekt die onder de raamovereenkomst valt.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Vereisten

Vraag:

Zoals wellicht bekend kent de NRVt een aantal kamers waaronder Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk Vastgoed en Wonen. Kunt u aangeven op wat type vastgoed de opdracht mn betrekking heeft om te kunnen bepalen onder welke kamer de werkzaamheden vallen; Er wordt onderscheid gemaakt tussen standaard taxaties (18 uren) en complexe taxaties (30 uren). Mede gezien de strenge eisen die de NRVt stelt aan de taxatierapport (zoals referentieonderzoek, marktonderzoek, analyses) is het onze ervaring dat de meeste taxaties niet verricht kunnen worden binnen deze voorgeschreven uren. De taxatie van een "eenvoudig object" kan een complexe taxatie worden mede op basis van de NRVt eisen. Is de opdrachtgever bereid om de werkzaamheden uit te laten voeren op regiebasis (uiteraard met een ureninschatting vooraf) i.p.v. de voorgeschreven uren?

Antwoord:

De opdracht kan betrekking hebben op verschillende typen vastgoed en grondposities binnen gebiedsontwikkeling. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan woningbouwkavels, gronden, erfpachtconstructies, bedrijfsmatig vastgoed, maatschappelijke functies, transformatielocaties en gebiedsontwikkelingen. De gemeente koppelt de opdracht daarom niet aan één specifieke NRVt-kamer.

Ten aanzien van de voorgestelde wijziging naar een regiebasis merkt de gemeente op dat bewust is gekozen voor vaste dossierprijzen voor standaard- en complexe taxaties. Hiermee wordt vooraf duidelijkheid gecreëerd over de prijsstelling en worden administratieve lasten beperkt. De gemeente handhaaft deze systematiek en wijzigt derhalve de aanbestedingsstukken op dit punt niet.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Kerncompetentie 1

Vraag:

Indien het geen harde voorwaarde is bij kerncompetentie 1 dat inschrijver ingeschreven staat bij de NRVt is opdrachtgever bereid om dit wel als harde inschrijvingseis te stellen? Dit om alle partijen een gelijke kans te geven. Een niet NRVt taxateur valt nu niet onder het tuchtrecht van de NRVt. Zoals wellicht bekend stelt de NRVt zware eisen aan de taxatierapporten en de taxateur.

Antwoord:

De gemeente voegt geen aanvullende geschiktheidseisen toe. De gemeente handhaaft de aanbestedingsstukken. Wel geldt dat de uit te voeren taxaties moeten voldoen aan de in paragraaf 3.1.5 genoemde vakstandaarden en beroepsregels. Het is aan inschrijver om aannemelijk te maken dat zij gedurende de uitvoering aan deze eisen kan voldoen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Kerncompetentie 1

Vraag:

Bij kerncompetitie 1 staat als voorwaarde De taxatierapporten zijn uitgevoerd conform geldende vakstandaarden, waaronder NRVt en/of RICS en/of EVS.. Wordt daarmee bedoeld dat de inschrijver als taxateur ingeschreven staat bij de NRVt?

Antwoord:

Nee. Met de formulering in kerncompetentie 1 bedoelt de gemeente dat de uitgevoerde taxatierapporten aantoonbaar zijn opgesteld conform de genoemde vakstandaarden.

De passage houdt niet in dat de inschrijver als organisatie verplicht geregistreerd dient te zijn bij een specifieke organisatie of beroepsvereniging. Wel dient de inschrijver aannemelijk te maken dat de taxaties zijn uitgevoerd overeenkomstig de genoemde standaarden en de eisen die daarvoor gelden

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
6

Onderwerp:

kerncompetentie en conformiteit RICS/EVS/NRVT

Vraag:

In kerncompetentie 1 wordt gesproken over taxaties uitgevoerd conform NRVT en/of RICS en/of EVS, terwijl paragraaf 3.1.5 voorschrijft dat taxatierapporten moeten voldoen aan de RICS-taxatiestandaarden. Kunt u verduidelijken of een NRVT-geregistreerde taxateur zonder RICS-certificering aan de gestelde eisen voldoet, of dat RICS-certificering alsnog als minimumeis geldt? De twee bepalingen lijken op dit punt niet geheel met elkaar in overeenstemming.

Antwoord:

De gemeente verduidelijkt dat kerncompetentie 1 betrekking heeft op reeds uitgevoerde referentieopdrachten. Voor deze referenties is ervaring aantoonbaar indien de taxaties zijn uitgevoerd conform één of meer van de genoemde erkende vakstandaarden, te weten NRVT, RICS en/of EVS.

Paragraaf 3.1.5 ziet op de uitvoering van de onderhavige opdracht. De taxaties die gedurende de looptijd van de overeenkomst worden opgesteld dienen te voldoen aan de in die paragraaf genoemde vakstandaarden en beroepsregels.

RICS-certificering als zodanig geldt daarbij niet als afzonderlijke geschiktheidseis of minimumeis voor deelname aan deze aanbesteding. Voor de uitvoering geldt derhalve niet dat de taxateur RICS-gecertificeerd moet zijn. Wel dienen de op te leveren taxatierapporten te voldoen aan de in paragraaf 3.1.5 genoemde vakstandaarden voor zover deze op de betreffende taxatie van toepassing zijn.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Adviesdiensten voor gebiedsontwikkeling

Vraag:

Welke adviesdiensten voor gebiedsontwikkeling worden gevraagd van opdrachtnemer? Gebiedseconomie, grondstrategie en -verwerving, schadevergoedingsrecht, rentmeesterij, aanbestedingen/tenders, voorkeursrecht. Kan een opdrachtnemer die niet aan al deze adviesdiensten invulling kan geven zich ook inschrijven op deze aanbesteding?

Antwoord:

Ja. De opdrachtnemer dient gedurende de looptijd van de overeenkomst uitvoering te kunnen geven aan alle in paragraaf 3.1.4 van het Beschrijvend Document genoemde adviesdiensten. Het betreft onder meer adviesdiensten op het gebied van grondzaken, vastgoed, gebiedsontwikkeling, grondprijzen, exploitatievraagstukken, verwerving, verkoop en overige in de betreffende paragraaf omschreven werkzaamheden. Opdrachtnemer hoeft deze expertise niet noodzakelijk volledig intern beschikbaar te hebben, maar dient er wel voor zorg te dragen dat alle gevraagde dienstverlening gedurende de looptijd van de overeenkomst geleverd kan worden. Dit kan desgewenst mede door inzet van onderaannemers of samenwerkingspartners, overeenkomstig de aanbestedingsstukken.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Adviesdiensten voor gebiedsontwikkeling

Vraag:

Valt ruimtelijk-planologische advisering binnen de scope van de opdracht? Zo ja, welke werkzaamheden hieronder precies worden verstaan en welke expertise daarbij van de

opdrachtnemer wordt verwacht.

Antwoord:

Nee, ruimtelijk-planologische advisering valt niet binnen de scope van de opdracht.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Adviesdiensten voor gebiedsontwikkeling

Vraag:

Hoe wordt omgegaan als een opdrachtnemer niet aan alle adviesdiensten invulling kan geven?

Antwoord:

Zie ook het antwoord op vraag 7. De opdrachtnemer dient gedurende de looptijd van de overeenkomst uitvoering te kunnen geven aan alle in paragraaf 3.1.4 van het Beschrijvend Document genoemde adviesdiensten. Het betreft onder meer adviesdiensten op het gebied van grondzaken, vastgoed, gebiedsontwikkeling, grondprijzen, exploitatievraagstukken, verwerving, verkoop en overige in de betreffende paragraaf omschreven werkzaamheden. Opdrachtnemer hoeft deze expertise niet noodzakelijk volledig intern beschikbaar te hebben, maar dient er wel voor zorg te dragen dat alle gevraagde dienstverlening gedurende de looptijd van de overeenkomst geleverd kan worden. Dit kan desgewenst mede door inzet van onderaannemers of samenwerkingspartners, overeenkomstig de aanbestedingsstukken.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.**Onderwerp:**

10

Adviesdiensten voor gebiedsontwikkeling

Vraag:

Welke positie verwacht de gemeente precies van de opdrachtnemer? Zoekt zij één externe partij die binnen de gehele opdracht steeds een onafhankelijke positie inneemt, of verschilt die rol per type werkzaamheden? Bij taxaties ligt onafhankelijkheid voor de hand, terwijl bij bijvoorbeeld algemene advisering, aan- en verkoopadvies of ondersteuning bij gebiedsontwikkeling mogelijk juist wordt verwacht dat we vanuit het belang van de gemeente adviseren.

Antwoord:

De positie van de opdrachtnemer verschilt naar aard van de opdracht. Bij taxaties wordt een onafhankelijke, objectieve en vakinhoudelijk onderbouwde waardebeoordeling verwacht conform de geldende vakstandaarden. Bij advisering rondom gebiedsontwikkeling wordt verwacht dat de opdrachtnemer de gemeente ondersteunt vanuit haar rol als opdrachtgever en publieke organisatie. Daarbij wordt een professionele en onafhankelijke advisering verwacht waarbij de belangen van de gemeente, de juridische kaders en de maatschappelijke context zorgvuldig worden meegewogen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Complexe taxatie

Vraag:

Een complexe taxatie kan in sommige specifieke gevallen niet uitgevoerd worden in de gemiddeld ongeveer dertig (30) uur. Is het mogelijk om voorafgaand aan aanneming opdracht een eventuele afwijkende ureninschatting af te stemmen op basis van een all-in uurtarief?

Antwoord:

De gemeente handhaaft de gekozen systematiek van dossierprijzen. Voor uitzonderlijke gevallen waarin een dossier aantoonbaar significant afwijkt van hetgeen redelijkerwijs mocht worden verwacht, bevat paragraaf 3.1.1 reeds een herzieningsclausule. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om vooraf een afwijkende ureninschatting op regiebasis overeen te komen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Complexe taxatie

Vraag:

Hoe wordt omgegaan als een taxatie-opdracht meerdere objecten van verschillende eigenaren bevat? Geld het tarief dan per eigenaar of dienen afzonderlijke afspraken gemaakt te worden. Voorbeeld: een taxatie-opdracht met bijvoorbeeld 4 eenvoudige objecten (verschillende eigenaren): betreft het dan 4x standaard taxatie, 1x complexe taxatie of maatwerk. 1x complexe taxatie is veelal niet toereikend qua tijdsbesteding.

Antwoord:

Wanneer een taxatie-opdracht meerdere objecten van verschillende eigenaren omvat, wordt het tarief per te taxeren object/eigenaar gehanteerd. In het genoemde voorbeeld van vier eenvoudige objecten van vier verschillende eigenaren betreft dit derhalve vier afzonderlijke standaardtaxaties. Indien de aard of complexiteit van de opdracht daartoe aanleiding geeft, kunnen hierover voorafgaand aan de uitvoering nadere maatwerkafspraken worden gemaakt.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Taxaties

Vraag:

Worden taxatie-opdrachten exclusief aan de winnaar van deze aanbesteding aangeboden?

Antwoord:

Nee. De raamovereenkomst is uitdrukkelijk niet exclusief. De gemeente heeft het voornemen het merendeel van de binnen de scope vallende opdrachten onder de raamovereenkomst te plaatsen, maar behoudt zich het recht voor om in de in paragraaf 1.1 genoemde situaties opdrachten aan derden te verstrekken.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Social Return

Vraag:

Er wordt van opdrachtnemer verwacht dat er een actieve samenwerking met onder andere WSP West Brabant en het UWV uit de regio wordt aangegaan. Dit zal gesteld worden om de lokale werkgelegenheid te bevorderen. Opdrachtnemer bevindt zich niet in deze regio. Opdrachtnemer wil actief meewerken aan plaatsing van kandidaten uit de regio Bergen op Zoom – Woensdrecht, maar hoe realistisch is dit? Is het ook akkoord als het om plaatsing vanuit onze regio ('s-Hertogenbosch e.o.) gebeurt. Datzelfde geldt voor lokale leveranciers.

Antwoord:

De gemeente accepteert dat de social return-verplichting landelijk wordt ingevuld. Tegelijkertijd spreekt de gemeente de voorkeur uit voor een (gedeeltelijke) lokale invulling. De opdracht wordt uitgevoerd in en voor de gemeente Bergen op Zoom. De gemeente zou het daarom erg waarderen als de opdrachtnemer, waar mogelijk, een social return-invulling weet te realiseren die ten goede komt aan de werkzoekenden c.q. inwoners van Bergen op Zoom.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Vraag en antwoordmodule TenderNed

Vraag:

De gemeente heeft geconstateerd dat een aantal vragen niet via de Vraag- & Antwoordmodule van TenderNed, maar via de berichtenmodule van TenderNed is ingediend.

Antwoord:

Op grond van paragraaf 2.5 van het Beschrijvend Document dienen vragen uitsluitend via de Vraag- & Antwoordmodule te worden gesteld. De gemeente constateert echter dat de betreffende vragen tijdig zijn ingediend en betrekking hebben op de aanbestedingsstukken.

Ter bevordering van een doelmatige voortgang van de aanbestedingsprocedure en omdat beantwoording ook voor overige gegadigden relevant kan zijn, heeft de gemeente besloten deze vragen eenmalig in behandeling te nemen.

Om de transparantie en gelijke behandeling van alle gegadigden volledig te waarborgen, heeft de gemeente de betreffende vragen zelf overgenomen en toegevoegd aan de Vraag- & Antwoordmodule van TenderNed. Hierdoor wordt één volledig overzicht gepubliceerd van alle tijdig gestelde vragen en de bijbehorende antwoorden, ongeacht de wijze waarop deze vragen binnen TenderNed zijn ingediend.

Aan deze handelwijze kunnen voor het vervolg van deze aanbestedingsprocedure geen rechten worden ontleend. Voor het stellen van nieuwe vragen blijft uitsluitend de Vraag- & Antwoordmodule van TenderNed de aangewezen wijze van communicatie.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
16

Onderwerp:

Afbakening adviesproducten K3.3

Vraag:

In paragraaf 3.1.4 is de scope van de opdracht niet-limitatief omschreven en worden onder meer algemene advisering bij gebiedsontwikkeling, juridische en administratieve ondersteuning bij onteigening en voorkeursrecht, ondersteuning bij exploitatieopzetten en grondexploitaties, het fungeren als vraagbaak of klankbord en risico-inventarisaties voor nadeelcompensatie genoemd. Kan de gemeente bevestigen dat de onder K3.3 gevraagde reactietermijnen uitsluitend op deze categorieën adviesdiensten betrekking hebben? Indien onder de formulering "financiële adviezen of anderszins" nog aanvullende typen adviezen of producten worden verstaan, kan de gemeente deze dan expliciet benoemen?

Antwoord:

Ja. De onder K3.3 gevraagde reactietermijnen hebben betrekking op de in paragraaf 3.1.4 beschreven adviesdiensten binnen de scope van de opdracht. Onder "financiële adviezen of anderszins" verstaat de gemeente onder meer advisering over grondexploitaties, onteigening, voorkeursrecht, exploitatieopzetten, residuele grondwaardeberekeningen, financiële haalbaarheidsanalyses en vergelijkbare adviesproducten die passen binnen de omschreven scope

van de opdracht. Er worden hiermee geen andere wezenlijk afwijkende adviescategorieën bedoeld.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
17

Onderwerp:

Definitie reactietermijn bij adviesopdrachten

Vraag:

Kan de gemeente verduidelijken wat bij K3.3 onder de reactietermijn voor een advies wordt verstaan: (1) de termijn waarbinnen de opdrachtnemer de aanvraag bevestigt en een planning afgeeft; (2) de termijn waarbinnen de opdrachtnemer met de werkzaamheden start; (3) de termijn waarbinnen een plan van aanpak of offerte wordt uitgebracht; of (4) de termijn waarbinnen een eerste inhoudelijk conceptadvies wordt opgeleverd? Wij verzoeken de gemeente tevens te bevestigen vanaf welk moment de reactietermijn begint te lopen, bijvoorbeeld vanaf de aanvraag, de opdrachtverstrekking of het moment waarop alle benodigde informatie beschikbaar is.

Antwoord:

Voor de verschillende onderdelen van de dienstverlening gelden de volgende uitgangspunten. Een aanvraag wordt binnen 5 werkdagen bevestigd. Indien van toepassing wordt daarbij tevens een planning voor de uitvoering van de werkzaamheden afgegeven.

Voor het opleveren van een eerste inhoudelijk conceptadvies wordt geen vaste termijn gehanteerd. De benodigde doorlooptijd is sterk afhankelijk van de aard, omvang en complexiteit van de opdracht. De opdrachtnemer wordt daarom gevraagd om bij de offerte of opdrachtbevestiging altijd de verwachte doorlooptijd en planning van het advies aan te geven.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
18

Onderwerp:

Differentiatie naar omvang en complexiteit

Vraag:

De gemeente geeft aan dat adviezen voor gebiedsontwikkeling sterk projectafhankelijk zijn en maatwerk betreffen. Kan de gemeente bevestigen dat inschrijvers bij K3.3 verschillende reactietermijnen mogen aanbieden voor bijvoorbeeld een korte vraagbaak- of klankbordvraag, een afgebakend financieel, juridisch of planeconomisch advies, een adviesrapport of risico inventarisatie en een integrale of complexe adviesopdracht? Indien dit is toegestaan, kan de gemeente aangeven op basis van welke kenmerken zij deze categorieën bij de beoordeling zal onderscheiden?

Antwoord:

Ja. Het staat inschrijvers vrij om in hun uitwerking onderscheid te maken naar verschillende typen adviesvragen indien dit naar hun oordeel bijdraagt aan een realistische en uitvoerbare reactietermijn. De beoordeling richt zich niet op voorgeschreven categorieën, maar op de mate waarin de aangeboden aanpak realistisch, passend en overtuigend is voor de onderhavige opdracht.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
19

Onderwerp:

Beoordeling van K3.3

Vraag:

Kan de gemeente nader toelichten op welke wijze de bij K3.3 aangeboden reactietermijnen worden beoordeeld? Wordt een kortere termijn in beginsel hoger gewaardeerd, of beoordeelt de gemeente vooral de combinatie van snelheid, haalbaarheid, differentiatie naar type opdracht en de daarbij benoemde randvoorwaarden?

Antwoord:

Een kortere reactietermijn leidt niet automatisch tot een hogere beoordeling. De gemeente beoordeelt de uitwerking integraal. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de realiteitswaarde, haalbaarheid, onderbouwing, passendheid bij de opdracht en de wijze waarop randvoorwaarden en risico's zijn meegenomen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
20

Onderwerp:

Verhouding reactietermijn en nadere offerte

Vraag:

Kan de gemeente bevestigen of de reactietermijn onder K3.3 mede de termijn voor het uitbrengen en accorderen van de nadere offerte omvat? Indien dat het geval is, welk deel van deze doorlooptijd wordt aan de opdrachtnemer toegerekend wanneer de gemeente aanvullende informatie moet verstrekken of de offerte intern moet beoordelen en accorderen?

Antwoord:

Nee. De reactietermijn onder K3 ziet op de uitvoering van de inhoudelijke advieswerkzaamheden. De interne besluitvorming van de gemeente en eventuele afstemming over offertes maken daarvan geen onderdeel uit.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
21

Onderwerp:

Aanvang taxatietermijn en volledigheid informatie

Vraag:

Kan de gemeente bevestigen dat de bij K3.1 aangeboden termijn van vier, vijf of zes weken voor de conceptrapportage begint te lopen nadat de opdracht definitief is verstrekt en alle voor de taxatie benodigde gegevens, documenten en toegang tot het object of de locatie beschikbaar zijn gesteld?

Antwoord:

De gemeente bevestigt niet dat de reactietermijn pas aanvangt nadat alle gegevens beschikbaar zijn. Uitgangspunt blijft opdrachtverstrekking. Indien vertraging ontstaat doordat gegevens, documenten of toegang tot een object niet tijdig beschikbaar zijn, zullen partijen hierover in

redelijkheid afstemmen.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
22

Onderwerp:

Definitie zeer complexe taxatie

Vraag:

K3 bepaalt dat een zeer complexe taxatie binnen de kaders van redelijkheid en billijkheid buiten de uiterste reactietermijn kan worden gehouden. Kan de gemeente aangeven aan de hand van welke kenmerken wordt bepaald dat sprake is van een "zeer complexe taxatie", en wie deze kwalificatie vaststelt? Kan de gemeente tevens bevestigen dat de opdrachtnemer vóór aanvang van de werkzaamheden gemotiveerd kan aangeven dat een aanvraag als zeer complex moet worden aangemerkt?

Antwoord:

Een taxatie wordt als zeer complex aangemerkt indien de aard, omvang of bijzondere omstandigheden van de opdracht, alsmede de inhoudelijke complexiteit van de taxatie, maken dat de werkzaamheden niet binnen de gebruikelijke reactietermijn kunnen worden uitgevoerd. De kwalificatie wordt in overleg tussen de gemeente en de opdrachtnemer vastgesteld.

De opdrachtnemer kan voorafgaand aan de start van de werkzaamheden gemotiveerd aangeven dat sprake is van een zeer complexe taxatie. De gemeente beoordeelt deze motivering en stemt, indien van toepassing, een passende termijn voor uitvoering met de opdrachtnemer af.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Spoedaanvragen

Vraag:

Kan de gemeente bij benadering aangeven hoeveel spoedaanvragen per jaar worden verwacht en welke omstandigheden een aanvraag als spoedaanvraag kwalificeren? Kan de gemeente tevens bevestigen dat een spoedtermijn pas bindend wordt nadat de opdrachtnemer de beschikbaarheid, volledigheid van de gegevens en aard en complexiteit van de aanvraag heeft kunnen beoordelen?

Antwoord:

Spoedaanvragen komen niet vaak voor. Naar verwachting gaat het om circa 1 à 2 aanvragen per jaar. Van een spoedaanvraag kan bijvoorbeeld sprake zijn wanneer de gemeente aan een bepaalde termijn is gebonden, zoals bij een accountantscontrole of een subsidieaanvraag.

De gemeente bevestigt dat een spoedverzoek altijd in overleg met opdrachtnemer wordt afgestemd. Daarbij worden de aard van de opdracht, beschikbaarheid van gegevens en de beschikbare capaciteit betrokken.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Verdeling van verwachte opdrachten

Vraag:

Kan de gemeente, aanvullend op de fictieve aantallen en uren in het prijzenblad, een indicatie geven van de verwachte jaarlijkse verdeling tussen standaardtaxaties, complexe of omvangrijke taxaties, algemene advisering bij gebiedsontwikkeling, ondersteuning bij grondexploitatie en exploitatieopzetten, juridische of administratieve ondersteuning bij onteigening en voorkeursrecht, vraagbaak- en klankbordvragen en risico-inventarisaties voor nadeelcompensatie?

Antwoord:

Het is vooraf lastig om een concrete jaarlijkse verdeling van de verschillende werkzaamheden te geven. Dit is sterk afhankelijk van de aard en omvang van de werkzaamheden die zich gedurende het jaar voordoen en van de projecten en dossiers die op dat moment spelen. De fictieve aantallen en uren in het prijzenblad geven daarom een indicatie van de omvang van de dienstverlening, maar vormen geen vaste jaarlijkse afname.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
25

Onderwerp:

Gelijktijdigheid en piekbelasting

Vraag:

Kan de gemeente een indicatie geven van het gemiddelde en maximale aantal opdrachten dat naar verwachting gelijktijdig in behandeling zal zijn? Kan de gemeente tevens aangeven of gedurende het jaar voorzienbare piekperiodes optreden?

Antwoord:

Het aantal opdrachten dat gelijktijdig in behandeling is, kan gedurende het jaar fluctueren en is afhankelijk van de werkzaamheden en projecten die op dat moment spelen. Een voorzienbare piekperiode doet zich met name voor tijdens de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties. In deze periode, die doorgaans loopt van januari tot en met eind april, kan de gemeente vaker een beroep doen op externe adviseurs.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
26

Onderwerp:

Non-exclusiviteit en verdeling opdrachten

Vraag:

De raamovereenkomst is niet-exclusief en de gemeente kan gelijksoortige en niet-gelijksoortige opdrachten zonder beperking buiten de raamovereenkomst plaatsen. Kan de gemeente nader toelichten op basis van welke objectieve omstandigheden zij opdrachten aan de raamcontractant dan wel aan derden zal verstrekken, naast de in paragraaf 1.1 genoemde voorbeelden? Kan de gemeente daarnaast bevestigen dat aan de geraamde aantallen en opdrachtwaarde geen minimale afnameverplichting kan worden ontleend?

Antwoord:

De gemeente verwijst naar paragraaf 1.1 van het Beschrijvend Document. Uitgangspunt is dat opdrachten die binnen de scope van de overeenkomst vallen, onder de raamovereenkomst worden verstrekt. De gemeente behoudt zich echter het recht voor om in specifieke situaties af te wijken van dit uitgangspunt. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan situaties waarin sprake is van bijzondere of specialistische expertise, onafhankelijkheidsvraagstukken, capaciteitsproblemen, spoedeisendheid, samenloop met andere opdrachten of andere objectief gerechtvaardigde omstandigheden. De genoemde voorbeelden zijn nadrukkelijk niet limitatief. De gemeente handhaaft de aanbestedingsstukken.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
27**Onderwerp:**

Indeling standaard of complex

Vraag:

Paragraaf 3.1.1 vermeldt dat de gemeente per opdracht bepaalt of sprake is van een standaardtaxatie of een complexe of omvangrijke taxatie. Kan de gemeente bevestigen dat deze classificatie vóór opdrachtverstrekking plaatsvindt en dat de opdrachtnemer gemotiveerd bezwaar kan maken indien aard, omvang of complexiteit naar zijn oordeel niet aansluit bij de gekozen categorie?

Antwoord:

Ja. De gemeente bepaalt voorafgaand aan de verstrekking van de opdracht onder welke categorie een taxatie valt. Indien opdrachtnemer van oordeel is dat de gekozen categorie onvoldoende aansluit bij de aard, omvang of complexiteit van de opdracht, kunnen partijen hierover vooraf in overleg treden. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de uiteindelijke classificatie.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
28

Onderwerp:

Betekenis van de indicatieve uren

Vraag:

Kan de gemeente bevestigen dat de indicatief genoemde achttien uur voor een standaardtaxatie en dertig uur voor een complexe taxatie uitsluitend zijn gebruikt als basis voor de prijsinschatting en geen maximum vormen voor de inzet of de omvang van de te verrichten werkzaamheden?

Antwoord:

Ja. De genoemde aantallen uren zijn uitsluitend indicatief gebruikt bij het opstellen van de systematiek en vormen geen maximum voor de daadwerkelijk benodigde inzet. Opdrachtnemer draagt binnen de gekozen prijsstructuur het risico van de benodigde inzet, behoudens situaties waarin toepassing van de herzieningsclausule aan de orde is.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
29

Onderwerp:

Objectieve toepassing herzieningsclausule

Vraag:

Kan de gemeente nader aangeven aan de hand van welke objectieve criteria wordt beoordeeld of een dossier "significant eenvoudiger" of "significant meer werkzaamheden, expertise, onderzoek of inzet" vereist dan redelijkerwijs mocht worden verwacht? Kan de gemeente daarbij bevestigen dat zowel de gemeente als de opdrachtnemer een prijsherziening kan initiëren voordat de aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd?

Antwoord:

Of sprake is van significant meer of minder werkzaamheden wordt beoordeeld aan de hand van objectieve omstandigheden, zoals:

- aantal objecten;
- aantal eigenaren;
- beschikbaarheid van marktinformatie;
- noodzakelijke onderzoeken;
- complexiteit van eigendoms- of juridische structuren;
- benodigde specialistische expertise;
- omvang van het dossier.

Zowel de gemeente als de opdrachtnemer kunnen voorafgaand aan uitvoering gemotiveerd een beroep doen op de herzieningsclausule. Partijen treden vervolgens in overleg voordat aanvullende

werkzaamheden worden uitgevoerd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
30

Onderwerp:

Reikwijdte van nazorg binnen dossierprijs

Vraag:

De gemeente bepaalt dat vragen naar aanleiding van een taxatie en nazorg binnen de all-in dossierprijs vallen. Kan de gemeente verduidelijken welke werkzaamheden en hoeveel correctie- of commentaarrondes redelijkerwijs onder deze nazorg vallen? Kan de gemeente bevestigen dat inhoudelijke scopewijzigingen, nieuwe uitgangspunten of aanvullende onderzoeksvragen na oplevering niet als kosteloze nazorg worden aangemerkt?

Antwoord:

Onder nazorg verstaat de gemeente de gebruikelijke werkzaamheden die samenhangen met het afronden van een taxatie, waaronder toelichting op het rapport, beantwoording van vragen en verwerking van reguliere opmerkingen op conceptversies. De gemeente gaat daarbij uit van een redelijke en professionele samenwerking. Indien sprake is van inhoudelijke uitbreidingen van de opdracht, gewijzigde uitgangspunten of aanvullende onderzoeksvragen die buiten de oorspronkelijke opdracht vallen, worden deze niet zonder meer als nazorg beschouwd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
31

Onderwerp:

Nadere offerte of strippenkaart

Vraag:

Kan de gemeente toelichten in welke situaties voor adviesdiensten wordt gewerkt met een nadere offerte en in welke situaties met een strippenkaart? Kan de gemeente tevens aangeven hoe de omvang van een strippenkaart wordt vastgesteld, wie vooraf akkoord geeft op de inzet en hoe resterende uren worden behandeld?

Antwoord:

De gemeente bepaalt per adviesopdracht welke werkwijze het meest passend is. Bij omvangrijkere of duidelijk afgebakende adviesopdrachten kan worden gewerkt met een nadere offerte. Bij kleinere, meer flexibele ondersteuningsvragen kan worden gewerkt met een strippenkaartsystematiek. De exacte invulling wordt per opdracht vastgesteld. De gemeente zal voorafgaand aan de werkzaamheden steeds afspraken maken over de omvang van de inzet en de budgettaire kaders.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Blended rate en inzet verschillende functieniveaus

Vraag:

Kan de gemeente bevestigen dat de blended rate voor alle binnen de adviesdiensten ingezette functieniveaus geldt, ongeacht senioriteit of specialisme? Indien voor uitzonderlijke specialistische inzet een afwijkend tarief mogelijk is, kan de gemeente aangeven onder welke voorwaarden dit is toegestaan?

Antwoord:

Ja. Uitgangspunt is dat het opgegeven uurtarief een blended rate betreft voor de binnen de adviesdiensten ingezette medewerkers. Opdrachtnemer bepaalt zelf welke deskundigheid wordt ingezet om de gevraagde dienstverlening te leveren. De aanbestedingsstukken voorzien niet in afzonderlijke tarieven voor specialistische functieniveaus.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Benoemen van personen binnen K1

Vraag:

Bij K1 wordt gevraagd om een beschrijving van het team op functieniveau en wordt vermeld "functies, geen cv's". Kan de gemeente bevestigen dat het is toegestaan de beoogde teamleden bij naam te noemen en hun relevante rol en expertise kort toe te lichten, mits geen afzonderlijke cv's worden toegevoegd?

Antwoord:

Ja. Het is toegestaan om beoogde teamleden bij naam te noemen en hun rol en relevante expertise kort toe te lichten, mits de maximaal toegestane omvang van de uitwerking niet wordt overschreden en geen afzonderlijke cv's worden toegevoegd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.

34

Onderwerp:

Toepassing NRVt, RICS en EVS

Vraag:

In paragraaf 3.1.5 worden RICS-, EVS- en NRVt-conformiteit specifiek voorgeschreven voor taxatierapporten. In K1 wordt toepassing van deze methodieken ook genoemd bij de kwaliteitsborging van "taxaties, grondwaarderingen en adviezen". Kan de gemeente bevestigen dat NRVt-, RICS- en EVS-methodieken uitsluitend verplicht zijn voor werkzaamheden waarop deze standaarden naar hun aard van toepassing zijn en niet generiek voor alle adviezen rondom gebiedsontwikkeling?

Antwoord:

Ja. De gemeente bevestigt dat de in paragraaf 3.1.5 genoemde standaarden specifiek betrekking hebben op taxatierapporten en grondwaarderingen waarvoor deze normen relevant zijn. De verwijzing binnen K1 dient in dat kader te worden gelezen. Voor overige adviesdiensten geldt dat deze professioneel, zorgvuldig en volgens de daarvoor binnen het vakgebied gebruikelijke standaarden worden uitgevoerd.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
35**Onderwerp:**

Presentaties en extra toelichting

Vraag:

Kan de gemeente aangeven welke frequentie en gemiddelde omvang zij verwacht van de onder K2 genoemde extra toelichtingen en presentaties aan team Grondzaken, college, raad, directie of externen? Kan de gemeente tevens bevestigen of deze inzet binnen de dossierprijs valt dan wel op basis van de blended rate of een nadere offerte wordt verrekend?

Antwoord:

De gevraagde presentaties en toelichtingen maken onderdeel uit van de aangeboden dossierprijs. De gemeente verwacht dat dergelijke presentaties of toelichtingen gemiddeld circa 1 à 2 keer per jaar zullen voorkomen. Dit betreft uitsluitend een indicatie; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De daadwerkelijke frequentie is afhankelijk van de aard van de projecten en de bestuurlijke besluitvorming.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
36**Onderwerp:**

Beoordeling van onderscheidende aspecten

Vraag:

In de beoordelingsmethodiek wordt een score 8 of 10 toegekend wanneer een inschrijving zich op respectievelijk één of twee, dan wel meer dan twee wezenlijke aspecten positief onderscheidt. Kan de gemeente nader toelichten wat zij onder een "wezenlijk aspect" verstaat en bevestigen dat

onderscheidende aspecten ook een aantoonbare meerwaarde voor de uitvoering van de opdracht moeten hebben?

Antwoord:

Onder een wezenlijk aspect verstaat de gemeente een onderdeel van de inschrijving dat aantoonbaar bijdraagt aan een betere uitvoering van de opdracht, een hogere kwaliteit van dienstverlening, een betere beheersing van risico's, een efficiëntere samenwerking of een grotere meerwaarde voor de gemeente. De beoordeling vindt steeds plaats in relatie tot de doelstellingen van de opdracht.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling

Ref.nr.
37

Onderwerp:

Toepassing NRVt, RICS en EVS

Vraag:

In paragraaf 3.1.5 worden RICS-, EVS- en NRVt-conformiteit specifiek voorgeschreven voor taxatierapporten. Het NRVt laat de taxateur vrij in haar keuze tussen IVS en EVS. Kan de gemeente haar keuze voor EVS toelichten of kan in lijn met de NRVt-regelgeving ook de internationale standaard worden gebruikt, hetgeen meer gebruikelijk is.

Antwoord:

De gemeente kiest voor toepassing van de European Valuation Standards (EVS), omdat deze standaard aansluit bij de aard en context van de binnen deze opdracht gevraagde taxatiewerkzaamheden. De in paragraaf 3.1.5 opgenomen eisen blijven ongewijzigd. Taxatierapporten dienen derhalve te voldoen aan de daarin genoemde vereisten.

Fase:

Inschrijffase

Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

2 sep 2026

Percelen:

P1 Dienstverlening ten behoeve van taxatierapporten en advisering voor gebiedsontwikkeling