

Nota van inlichtingen - selectiefase
EU aanbesteding 'Strategisch advies en begeleiden tenderprocedures van gebiedsontwikkelingsprojecten gemeente Bergen op Zoom'
Datum: 25 september 2026

Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	bijlage 4	Deze ontbreekt in de gepubliceerde documenten. Kunt u deze, vooruitlopend op de NvI, alvast overleggen?	Deze is inmiddels gepubliceerd.
2	Referentieformulieren	In Bijlage 2, Format referentieopdracht, is een ondertekeningsblok opgenomen met de tekst "Aldus rechtsgeldig ondertekend en gegevens naar waarheid verstrekt". Kunt u bevestigen dat dit format moet worden ondertekend door een rechtsgeldig bevoegde vertegenwoordiger van de gegadigde en dat ondertekening door de opdrachtgever van de betreffende referentieopdracht niet is vereist?	Dat wordt bevestigd.
3	Eisen referenties - De referentie is niet ouder dan drie (3) jaar teruggerekend vanaf de uiterste datum van aanmelding.	Drie jaar is niet lang. Bedoelt u hiermee dat de kerncompetenties zoals gevraagd in de periode 7 oktober 2023 t/m 7 oktober 2026 uitgevoerd moeten zijn?	Zie antwoord vraag 4.
4	Eisen referenties - De referentie is niet ouder dan drie (3) jaar teruggerekend vanaf de uiterste datum van aanmelding.	Bent u bereid deze termijn te verlengen naar vijf jaar?	Dat is akkoord. De referentie is niet ouder dan vijf (5) jaar teruggerekend vanaf de uiterste datum van aanmelding. Dit geldt voor zowel de kerncompetenties als de selectiecriteria.
5	Eisen referenties - De referentie is niet ouder dan drie (3) jaar teruggerekend vanaf de uiterste datum van aanmelding.	In hoeverre is het toegestaan een referentieproject aan te leveren, waartoe opdracht is verkregen om de ontwikkelstrategie uit te lijnen, dat nog in volle gang is?	Het is toegestaan om referenties in te dienen van projecten die nog lopende zijn. Als u een opdracht indient die nog niet geheel afgerond is, dan mag u alleen de werkzaamheden invullen die u tot nu toe daadwerkelijk heeft uitgevoerd. Dit dient u duidelijk aan te geven in de referentieverklaring.
6	Eisen referenties	Mag het referentieproject een project van de gemeente Bergen op Zoom zijn?	Ja dat mag.
7	Uitwerking S1 – Ontwikkelstrategieën binnenstedelijke gebiedstransformaties / Kerncompetentie 1	Wat verstaat u onder binnenstedelijk? Hoe groot moet een plaats zijn om als binnenstedelijk aangemerkt te worden? Mag dit ook om een groot dorp gaan?	Een plaats dient de minimale omvang te hebben van de stad Bergen op Zoom. Dus minimaal 50.000 inwoners.
8	Uitwerking S1 – Ontwikkelstrategieën binnenstedelijke gebiedstransformaties / Kerncompetentie 1	Komt een uitleglocatie grenzend aan stedelijk of bestaand bebouwd gebied ook in aanmerking (gelijk aan project Waterfront)?	Nee, een uitleglocatie heeft ons inziens een andere dynamiek dan een binnenstedelijke gebiedstransformatie.
9	Uitwerking S1 – Ontwikkelstrategieën binnenstedelijke gebiedstransformaties / Kerncompetentie 1	Mag het ook om een binnenstedelijke gebiedstransformatie gaan waarbij wonen geen of een ondergeschikte rol speelde, maar de opgave even complex of misschien nog wel complexer was qua invulling in een binnenstedelijke context?	Nee, de focusprojecten hebben als hoofddoel woningen, daar dienen de referenties dan ook op gebaseerd te worden.
10	Uitwerking S1 – Ontwikkelstrategieën binnenstedelijke gebiedstransformaties / Kerncompetentie 1	Bent u bereid het vereiste van een 'binnenstedelijke' te laten vervallen?	Nee, binnenstedelijke gebiedstransformatie is een vereiste.

11	Uitwerking S1 – Ontwikkelstrategieën binnenstedelijke gebiedstransformaties / Kerncompetentie 1	Er moeten maar liefst 5 aanvullende referenties aangeleverd worden om maximaal te scoren, dit is erg veel. Bent u bereid het aantal terug te brengen naar drie (inclusief het t.b.v. de minimeis van kerncompetentie 1 ingediende project, zie de vraag hierna)? Zie ook de vraag hiervoor terugkijken naar 3 jaar is erg kort.	Nee dit aantal wordt niet aangepast maar het referentieproject wat wordt ingediend voor de kerncompetenties mag ook worden ingediend voor de selectiecriteria. De terugkijkttermijn wordt opgerekt naar 5 jaar.
12	Uitwerking S1 – Ontwikkelstrategieën binnenstedelijke gebiedstransformaties / Kerncompetentie 1	Waarom mag het referentieproject dat wordt gebruikt om te voldoen aan de minimeis van kerncompetentie 1 niet verder uitgewerkt worden t.b.v. het selectie criterium? Bent u alsnog bereid dit toe te staan?	Ja dat wordt toegestaan.
13	Uitwerking S1 – Ontwikkelstrategieën binnenstedelijke gebiedstransformaties / Kerncompetentie 1	Mag voor de aanvullende referentieprojecten het referentieformulier gebruikt worden? Hoe wilt u de aanvullende referentieprojecten aangeleverd krijgen? Maximaal hoeveel pagina's?	Ja voor de aanvullende referentieprojecten mag het referentieformulier worden gebruikt. Aanlevering is gelijk aan de kerncompetenties zoals benoemd op P.11 van de selectie leidraad. Hier zitten geen maximaal pagina's aan.
14	Selectie criterium 2	Mag het referentieproject dat wordt gebruikt om te voldoen aan de minimeis van kerncompetentie S2 wel verder uitgewerkt worden t.b.v. selectie criterium 2 (bij S1 mag dit niet)?	Ja, dat wordt bij zowel S1 als S2 toegestaan.
15	Selectie criterium 2	Er kunnen punten gescoord worden als het betreffende referentieproject 1000+ woningen omvat. Welke van de drie gebiedsontwikkelingsprojecten Plein 13, Waterfront en/of Stadsreparatie Westersingel omvat meer dan 1.000 woningen? Waarom hanteert u dit selectie criterium? Wat is de meerwaarde van een project van 1000+ woningen?	Plein 13 omvat meer dan 1000 woningen. De grens van 1000 woningen is als selectie criterium opgenomen, omdat de gemeente waarde hecht aan aantoonbare ervaring met gebiedsontwikkelingen van een vergelijkbare omvang en complexiteit. Het betreft dus geen geschiktheidseis. Indien geen van de gegadigden een referentieproject kan overleggen dat meer dan 1.000 woningen omvat, worden de bijbehorende punten niet toegekend. Dit leidt niet tot uitsluiting van de betreffende gegadigde
16	Selectie criterium	Waarom kunnen er meer punten verdiend worden indien een gebiedsontwikkeling gefaseerd wordt uitgevoerd? Een fasering betekent niet per definitie dat het een complexer project is.	Fasering is kenmerkend voor de gebiedsontwikkelingen binnen deze opdracht. Ervaring met gefaseerde gebiedsontwikkeling sluit daarom aan bij de aard van de opgave en wordt om die reden aanvullend gewaardeerd. Fasering betekent daarbij niet per definitie dat een project complexer is.
17	Algemeen	Gelet op de gevraagde kerncompetenties is onze inschatting dat hier mogelijk slechts vijf partijen aan kunnen voldoen. Is het dan wel zinvol om selectiecriteria S1 en S2 te hanteren?	Indien 5 of minder gegadigden zich melden en voldoen aan de gestelde kerncompetenties dan gaan we met deze partijen door naar de inschrijvingsfase en worden de selectiecriteria niet meer getoetst.
18	Algemeen	Waar wordt op beoordeeld in de Inschrijvingsfase? En wat wordt er dan van de inschrijvers verwacht aan in te dienen stukken?	Dit wordt uitgewerkt in de inschrijvingsleidraad.
19	Algemeen	Is er een gesprek of presentatie mogelijk in de Inschrijvingsfase?	Dit zullen we in overweging meenemen.
20	Algemeen	Hoe wordt het onderdeel prijs bepaald in de Inschrijvingsfase? Hoe weegt dit mee?	Prijs zal in ieder geval een onderdeel uitmaken van de inschrijvingsfase. De weging zal in de inschrijvingsleidraad worden uitgewerkt.
21	Marktconsultatie	Met welke tenderbureaus hebben de marktconsultatiegesprekken plaatsgevonden? Hoe zorgt u ervoor dat deze partijen geen voorsprong hebben?	Van de marktconsultatie is een verslag opgesteld dat bij de aanbestedingsstukken is toegevoegd. Alle voor de aanbesteding relevante informatie die tijdens de marktconsultatie is gedeeld, is hierin opgenomen. Hierdoor beschikken alle gegadigden over dezelfde informatie en hebben de betrokken marktpartijen geen informatievoorsprong.
22	SROI	In hoeverre is het werken met Everyday Heroes verplicht tijdens de uitvoering van de raamovereenkomst?	Het is geen verplichting maar een suggestie. Zie verder bijlage 10.
23	Referentieformulier	Wat bedoelt u met 'Omvang van het project (in euro's)'?	Bij kerncompetentie 1 en 2 gaat het om het aantal woningen, bij kerncompetentie 3 en 4 mag dit veld worden leeggelaten.
24	Leidraad - 4.1. Beoordeling van de aanmelding op de selectiecriteria p.18	Voor Selectie criterium 2 dient een toelichting gegeven te worden over de ervaring met tenderprocedures. Het is onduidelijk of hiervoor meerdere referenties aangehaald mogen worden of dat slechts een referentieproject mag worden toegelicht. Kunt hier duidelijkheid over geven?	Hiervoor geldt één referentieproject.
25	Leidraad - 2.7.2 Geschiktheidseisen p.12	Op p. 12 van de Selectie leidraad wordt gevraagd om per referentieopdracht één volledig ingevuld format referentieopdracht in te dienen. Bijlage 2_ Format referentieopdracht beslaat één A4, maar de beschikbare schrijfruimte lijkt beperkt. Kunt u toelichten hoe u het gebruik van dit format voor zich ziet, in het bijzonder of de opmaak mag worden aangepast zolang alle gevraagde informatie wordt opgenomen?	Voor de kerncompetenties geldt geen maximaal aantal A4. U kunt zoveel ruimte gebruiken als nodig is om de omschrijving van de opdracht verder toe te lichten.

26	Leidraad - 5. Doorkijk inschrijffase p. 20	Uit de selectieleidraad wordt duidelijk dat naar verwachting een van de gunningscriteria ziet op de tarieven. Uit het verslag van de marktconsultatie worden indicatieve bandbreedtes van uurtarieven per functielevel genoemd. Is al bekend op welke wijze deze bandbreedtes meegenomen worden in het nader duiden van de gunningscriteria van de uurtarieven? Wordt bijvoorbeeld verlangd dat de inschrijver uurtarieven voorstelt binnen deze bandbreedtes?	Dit wordt in de inschrijvingleidraad verder uitgewerkt.
27	Leidraad - 5. Doorkijk inschrijffase p. 20	Welke indexering is van toepassing op de uurtarieven gedurende de looptijd van de raamovereenkomst?	Dit wordt in de inschrijvingsleidraad verder uitgewerkt.
28	Leidraad - 3.1.2 Profiel opdrachtnemer p. 13-14	U vraagt om een vaste adviseur die onderdeel is van het team van de gemeente en niet op afstand werkzaamheden uitvoert. Kunt u nader toelichten wat er van de adviseur verwacht wordt als onderdeel van het team van de gemeente? Zijn er vaste werkdagen, zijn er vaste overlegmomenten en en aan wie moet verantwoordig worden afgelegd?	Met deze aanbesteding zoekt de gemeente nadrukkelijk een samenwerkingspartner die onderdeel wordt van het gemeentelijke projectteam en regelmatig in Bergen op Zoom aanwezig is. De adviseur stemt rechtstreeks af met de betreffende projectleider en het projectteam en draagt bij aan kennisdeling binnen de organisatie. Vaste werkdagen en overlegmomenten worden in onderling overleg nader bepaald.
29	Leidraad - 3.1 Algemene omschrijving opdracht p. 14	In paragraaf 3.1 staat een opsomming van mogelijke werkzaamheden die onder de raamovereenkomst bij de opdrachtnemer kunnen worden belegd. In dat rijtje staat vermeld dat onder de werkzaamheden kan vallen; het uitvoeren van planeconomische toetsingen en het beoordelen van (door derden opgestelde) financiële haalbaarheidsanalyses en grondexploitaties. Heeft u de verwachting dat de businesscases en grondexploitaties door derden worden opgesteld of dat de opdrachtnemer deze zelf moet opstellen?	De gemeente heeft eigen planeconomen die in beginsel de grondexploitaties en financiële haalbaarheidsanalyses opstellen. Van de opdrachtnemer wordt verwacht dat deze, indien gevraagd, kan meekijken, toetsen en adviseren. Indien de opdrachtnemer deze expertise niet zelf in huis heeft, kan hiervoor een derde partij worden ingezet. Het is aan de opdrachtnemer om dit binnen de opdracht zelf te organiseren en te coördineren.
30	Leidraad - 3.1 Algemene omschrijving opdracht p. 14	In paragraaf 3.1 staat een opsomming van mogelijke werkzaamheden die onder de raamovereenkomst bij de opdrachtnemer kunnen worden belegd. In dat rijtje staat niet vermeld dat de werkzaamheden kunnen zien op advies en begeleiding bij het opstellen van een ontwikkelstrategie. In de selectieleidraad wordt wel meerdere malen geschreven over advisering bij ontwikkelstrategieën en de eerste kerncompetentie is daarop gericht. Vandaar de vraag; valt advies en begeleiding bij het opstellen van ontwikkelstrategieën onder de scope van de raamovereenkomst?	Dit valt inderdaad onder de scope. Paragraaf 3.1 is een opsomming van mogelijke werkzaamheden, maar is geen limitatieve lijst, aanverwante werkzaamheden die noodzakelijk zijn kunnen ook ondergebracht worden.
31	Leidraad - 1.1 Resultaat van de aanbesteding; 3.1 Algemene omschrijving opdracht p. 4; p. 14	Wat kan opdrachtnemer verwachten qua andere gebiedsontwikkelingen buiten de 3 kernprojecten?	De 3 genoemde gebiedsontwikkelingen vormen de kern van deze raamovereenkomst. Indien gedurende de looptijd behoefte ontstaat aan ondersteuning bij andere gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente, kan de opdrachtnemer hiervoor eveneens worden ingezet, voor zover deze werkzaamheden binnen de reikwijdte en de maximale waarde van de raamovereenkomst vallen. Op voorhand is niet aan te geven of en in welke mate hiervan gebruik wordt gemaakt.
32	Leidraad - 1.1 Resultaat van de aanbesteding p. 3-4	Op pagina 4 van de selectieleidraad staat een totale opdrachtwaarde voor de drie deelprojecten van €360.000. Over welke periode loopt de opdrachtwaarde van €360.000 voor de 3 kernprojecten? Is dit over de maximale looptijd van 6 jaar of over de initiële looptijd van 2 jaar?	Dit is de waarde over de gehele looptijd dus 6 jaar.
33	Leidraad - 1.1 Resultaat van de aanbesteding p. 3	Op pagina 3 van de selectieleidraad staat dat de raamovereenkomst ingaat op 1 februari 2027. In de planning op pagina 7 staat dat de raamovereenkomst ingaat op 1 maart 2027. Welke datum is beoogd voor het ingaan van de raamovereenkomst?	Het raamcontract gaat formeel in op 1 maart 2027.
34	Leidraad - 1.1 Resultaat van de aanbesteding; 3.1 Algemene omschrijving opdracht p. 4; p. 14	Binnen de looptijd van raamovereenkomst wil de gemeente flexibel gebruik kunnen maken van de expertise van de opdrachtnemer. Kan nadere duiding gegeven worden aan 'flexibel gebruik'? Het is ons duidelijk dat verschillende nadere opdrachten onder de raamovereenkomst kunnen vallen, specifiek ten aanzien van bijvoorbeeld begeleiding bij een tenderprocedure t.a.v. gronduitgifte. Maar reikt het 'flexibel gebruik' verder? Wordt met flexibel gebruik bijvoorbeeld ook bedoeld het geven van advies en bieden van ondersteuning bij ad-hoc vraagstukken of vraagstukken die niet als een specifieke Nadere opdracht zijn te beschrijven, bijvoorbeeld vraagstukken die voortkomen uit de vaste overleggen waar opdrachtnemer eventueel deel van uit zal maken?	Met 'flexibel gebruik' wordt bedoeld dat de opdrachtnemer, naast afzonderlijke nadere opdrachten, ook kan worden gevraagd om te sparren of ondersteuning te bieden bij kleinere ad-hoc vraagstukken die rechtstreeks verband houden met de opdracht en de betreffende gebiedsontwikkelingen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan vraagstukken op het gebied van grondtaxaties, subsidies of juridische uitwerking van contracten. De inzet vindt plaats in onderling overleg en het is aan de opdrachtnemer om te bepalen of de benodigde expertise beschikbaar is.
35	SROI-verplichting	In de aanbestedingsstukken is een SROI-verplichting van 2% van de gerealiseerde opdrachtsom opgenomen. Kunt u aangeven welke vormen van SROI-invoering voor deze opdracht als passend worden beschouwd en hoe wordt vastgesteld of aan deze verplichting is voldaan?	Zie hiervoor de bijlagen die zijn toegevoegd bij de aanbestedingsstukken.
36	Verhouding prijs/kwaliteit	De opdracht wordt gegund op basis van de Beste Prijs-Kwaliteitverhouding. Kunt u aangeven welke verhouding tussen prijs en kwaliteit wordt gehanteerd bij de beoordeling van de inschrijvingen?	Dit wordt in de inschrijvingleidraad verder uitgewerkt.

37	Beoordelingsteam	Kunt u aangeven uit welke disciplines het beoordelingsteam zal bestaan dat de inschrijvingen in de gunningsfase beoordeelt?	Dit wordt in de inschrijvingleidraad verder uitgewerkt.
38	Aspecten beoordeling inschrijvingsfase	In hoofdstuk 5 wordt verwezen naar de inschrijvingsfase, maar de concrete gunningscriteria zijn nog niet bekendgemaakt. Kunt u nader toelichten welke aspecten naar verwachting onderdeel zullen uitmaken van de kwalitatieve beoordeling in de inschrijvingsfase?	Dit wordt in de inschrijvingleidraad verder uitgewerkt.
39	Indexatiemethodiek	In paragraaf 1.2 wordt verwezen naar een indexatiemethodiek die wordt opgenomen in de raamovereenkomst. Kunt u aangeven welke indexatiemethodiek wordt gehanteerd en op welk moment indexatie kan plaatsvinden?	Dit wordt in de inschrijvingleidraad verder uitgewerkt.
40	Tarieven	In het verslag van de marktconsultatie zijn indicatieve uurtarieven opgenomen voor verschillende functieniveaus. Mogen inschrijvers ervan uitgaan dat deze genoemde tarieven door de aanbestedende dienst worden beschouwd als marktconforme richttarieven voor deze opdracht?	Nee. Het verslag van de marktconsultatie betreft een objectieve weergave van hetgeen door de deelnemende marktpartijen tijdens de marktconsultatie is aangegeven. De genoemde uurtarieven maken daarvan onderdeel uit. Aan deze tarieven heeft de aanbestedende dienst geen waardeoordeel verbonden.
41	Referenties	In de selectieleidraad staat dat één referentie voor meerdere kerncompetenties mag worden gebruikt. Bevestigt u dat dezelfde referentie zowel voor kerncompetentie 1 als voor kerncompetentie 2, 3 en 4 mag worden ingezet, mits aan alle gestelde eisen wordt voldaan?	Dat klopt inderdaad, het is mogelijk één referentieopdracht te verstrekken voor alle vier de kerncompetenties.
42	S1	Voor referenties geldt een maximale ouderdom van drie jaar. Geldt deze eis ook voor eventuele aanvullende referenties waarmee selectiecriterium 1 wordt onderbouwd, of mogen aanvullende referenties ouder zijn dan drie jaar?	Zie antwoord vraag 4.
43	P11, vereisten voor de referenties	In kerncompetentie 1 (& selectiecriterium 1) wordt gevraagd naar ervaring met ontwikkelstrategieën voor binnenstedelijke gebiedstransformaties. In de praktijk zit tussen het opstellen van een ontwikkelstrategie en de daadwerkelijke gronduitgifte regelmatig een periode van meer dan drie jaar. Mag een referentie worden ingediend waarbij de periode tussen het opstellen van de ontwikkelstrategie en de gronduitgifte langer is dan drie jaar, danwel waarvan de ontwikkelstrategie langer dan drie jaar geleden is opgesteld, maar waarvan de aanbestedingsprocedure thans loopt?	Zie antwoord vraag 5.