

297039-2026 - Competition

Belgium – Architectural and related services – Ontwerp voor de nieuwbouw van een kinderdagverblijf te Aalter

OJ S 84/2026 30/04/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Kinderdagverblijf Beregoed

Email: mireille.verwilst@azstlucas.be

Legal type of the buyer: Public undertaking

Activity of the contracting authority: Health

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Ontwerp voor de nieuwbouw van een kinderdagverblijf te Aalter

Description: De opdracht van de ontwerper omvat het ontwerpen van een kinderdagverblijf volgens de visie van de VZW, de opmaak van documenten en indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, opmaak opdrachtdocumenten voor en begeleiding bij gunning en de uitvoering van de overheidsopdracht voor werken voor de bouw van het nieuw kinderdagverblijf. Binnen het kader van de aan de ontwerper toevertrouwde werken bestaat de opdracht uit: 1. Besprekingen met de bouwheer en het opmaken van schetsen overeenkomstig deze besprekingen; 2. Voorbereidende contacten met de officiële instanties steeds in aanwezigheid van de bouwheer (o.a. subsidiërende overheid, brandweer, gemeente, ruimtelijke ordening, nutsmaatschappijen,...); 3. Studieopdrachten voor technische installaties en stabiliteit, EPB en akoestiek; 4. Het uitwerken en het opmaken van voorontwerpen en een technisch verslag omtrent de bouwmethode: schaal 1/100 of 1/50; 5. Het opstellen van het ruimtelijk en technisch programma; 6. Het opmaken van een schriftelijke raming van de kostprijs van de werken; 7. Het opmaken en samenstellen van het dossier voor stedenbouwkundig attest - omgevingsvergunning; 8. Het opmaken van uitvoeringsdossiers per fase, schaal 1/50; 9. Het opmaken van het bijzonder bestek (administratieve en technische bepalingen), de beschrijving van de werken, een gedetailleerde meetstaat, een samenvattende meetstaat en een raming op meetstaat; 10. Medewerking bij de aanbesteding van de werken en leveringen, het opstellen van het verslag van nazicht, prijsnazicht en voorstel van toewijzing; 11. Het verschaffen van alle nodige uitvoeringstekeningen op de nuttige schalen; 12. Coördinatie van alle gespecialiseerde studies en van de aannemingen; het verstrekken aan de aannemers van de nodige informatie, instructies; 13. Leiding, coördinatie en controle op de uitvoering van de werken tot volledige afwerking; 14. Het leiden van de werfvergaderingen, het opstellen en verspreiden van de werfverslagen aan alle betrokkenen; 15. Het technisch nazicht van de min-meerwerken behoort tot de opdracht van de ontwerper. Het opvolgen en bewaken van het budget tijdens de uitvoering - het tijdig nazien van de min-meerwerken, de vorderingsstaten en verrekeningen, dient voorzien te worden in de offerte. 16. Het bijstaan van de bouwheer bij problemen/conflicten op de werf. Indien nodig voorbereiding van PV's van niet vordering der werken, laattijdige uitvoering, ingebrekestelling,... aangetekend schrijven i.v.m.

termijnoverschrijding,... 17. De bouwheer bijstaan bij de voorlopige en definitieve oplevering en het opstellen van de processen-verbaal. De controle en coördinatie van alle werkzaamheden tussen voorlopige en definitieve oplevering. De opdracht omvat dus de volledige begeleiding van de aanbesteder in de realisatie van deze opdracht: dit vanaf het finaliseren van de goedgekeurde voorontwerpen, de aanvraag van de omgevingsvergunning, het opmaken van de lastenboeken, meetstaten en adviseren van de kwalitatieve selectie van de aannemers, het vergelijkend onderzoek van de offertes met het gunningsadvies, de leiding en de controle op de uitvoering van de werken tot en met de definitieve oplevering van het bouwproject. Het toezicht op de nieuwbouwwerken geldt met inbegrip van stabiliteit, speciale technieken en alle overige noodzakelijke werkzaamheden. De ontwerper verbindt zich ertoe de aanbestedende overheid regelmatig te informeren over alle stadia van ontwerp en uitvoering van de werken. Daartoe worden er op regelmatige en overeengekomen tijdstippen vergaderingen gehouden, waarop de ontwerper de nodige schetsen, technische nota's en documentatie in 3 exemplaren voorlegt. De notulen van die vergaderingen worden door de ontwerper opgesteld en binnen 2 werkdagen overgemaakt aan de aanbestedende overheid. In elk stadium van de uitvoering van de opdracht blijft de ontwerper in nauw contact met de aanbestedende overheid om die laatste de gelegenheid te geven zijn wensen inzake het programma van eisen, de opvatting, de aard van de materialen en dergelijke bij te stellen. De opdracht zal door de ontwerper vervuld worden in nauwe samenwerking met de betrokken partijen en rekening houdend met alle instructies en beslissingen door de aanbestedende overheid gegeven tijdens de werfvergaderingen of schriftelijk aan de ontwerper meegedeeld.

Procedure identifier: 4f64b494-e845-4ebf-8cc1-a277a6d5c956

Internal identifier: 2026_001_AALTER

Type of procedure: Open

The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71200000 Architectural and related services

2.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Arr. Gent (BE234)

Country: Belgium

2.1.4. General information

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Procurement Document

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: 2026_001_AALTER - 1

Description: De opdracht van de ontwerper omvat het ontwerpen van een kinderdagverblijf volgens de visie van de VZW, de opmaak van documenten en indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, opmaak opdrachtdocumenten voor en begeleiding bij gunning en de uitvoering van de overheidsopdracht voor werken voor de bouw van het nieuw kinderdagverblijf. Binnen het kader van de aan de ontwerper toevertrouwde werken bestaat de opdracht uit: 1.

Besprekingen met de bouwheer en het opmaken van schetsen overeenkomstig deze besprekingen; 2. Voorbereidende contacten met de officiële instanties steeds in aanwezigheid van de bouwheer (o.a. subsidiërende overheid, brandweer, gemeente, ruimtelijke ordening, nutsmaatschappijen,...); 3. Studieopdrachten voor technische installaties en stabiliteit, EPB en akoestiek; 4. Het uitwerken en het opmaken van voorontwerpen en een technisch verslag omtrent de bouwmethode: schaal 1/100 of 1/50; 5. Het opstellen van het ruimtelijk en technisch programma; 6. Het opmaken van een schriftelijke raming van de kostprijs van de werken; 7. Het opmaken en samenstellen van het dossier voor stedenbouwkundig attest - omgevingsvergunning; 8. Het opmaken van uitvoeringsdossiers per fase, schaal 1/50; 9. Het opmaken van het bijzonder bestek (administratieve en technische bepalingen), de beschrijving van de werken, een gedetailleerde meetstaat, een samenvattende meetstaat en een raming op meetstaat; 10. Medewerking bij de aanbesteding van de werken en leveringen, het opstellen van het verslag van nazicht, prijsnazicht en voorstel van toewijzing; 11. Het verschaffen van alle nodige uitvoeringstekeningen op de nuttige schalen; 12. Coördinatie van alle gespecialiseerde studies en van de aannemingen; het verstrekken aan de aannemers van de nodige informatie, instructies; 13. Leiding, coördinatie en controle op de uitvoering van de werken tot volledige afwerking; 14. Het leiden van de werfvergaderingen, het opstellen en verspreiden van de werfverslagen aan alle betrokkenen; 15. Het technisch nazicht van de min-meerwerken behoort tot de opdracht van de ontwerper. Het opvolgen en bewaken van het budget tijdens de uitvoering - het tijdig nazien van de min-meerwerken, de vorderingsstaten en verrekeningen, dient voorzien te worden in de offerte. 16. Het bijstaan van de bouwheer bij problemen/conflicten op de werf. Indien nodig voorbereiding van PV's van niet vordering der werken, laattijdige uitvoering, ingebrekestelling,... aangetekend schrijven i.v.m. termijnoverschrijding,... 17. De bouwheer bijstaan bij de voorlopige en definitieve oplevering en het opstellen van de processen-verbaal. De controle en coördinatie van alle werkzaamheden tussen voorlopige en definitieve oplevering. De opdracht omvat dus de volledige begeleiding van de aanbesteder in de realisatie van deze opdracht: dit vanaf het finaliseren van de goedgekeurde voorontwerpen, de aanvraag van de omgevingsvergunning, het opmaken van de lastenboeken, meetstaten en adviseren van de kwalitatieve selectie van de aannemers, het vergelijkend onderzoek van de offertes met het gunningsadvies, de leiding en de controle op de uitvoering van de werken tot en met de definitieve oplevering van het bouwproject. Het toezicht op de nieuwbouwwerken geldt met inbegrip van stabiliteit, speciale technieken en alle overige noodzakelijke werkzaamheden. De ontwerper verbindt zich ertoe de aanbestedende overheid regelmatig te informeren over alle stadia van ontwerp en uitvoering van de werken. Daartoe worden er op regelmatige en overeengekomen tijdstippen vergaderingen gehouden, waarop de ontwerper de nodige schetsen, technische nota's en documentatie in 3 exemplaren voorlegt. De notulen van die vergaderingen worden door de ontwerper opgesteld en binnen 2 werkdagen overgemaakt aan de aanbestedende overheid. In elk stadium van de uitvoering van de opdracht blijft de ontwerper in nauw contact met de aanbestedende overheid om die laatste de gelegenheid te geven zijn wensen inzake het programma van eisen, de opvatting, de aard van de materialen en dergelijke bij te stellen. De opdracht zal door de ontwerper vervuld worden in nauwe samenwerking met de betrokken partijen en rekening houdend met alle instructies en beslissingen door de aanbestedende overheid gegeven tijdens de werfvergaderingen of schriftelijk aan de ontwerper meegedeeld.

Internal identifier: 1

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71200000 Architectural and related services

5.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Arr. Gent (BE234)

Country: Belgium

5.1.3. Estimated duration

Other duration: Unknown

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

Procurement Project fully or partially financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): no

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Procurement Document

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Quality

Description: 1. Plan van aanpak opmaak projectstudie => 40 punten De inschrijver noteert in een stappenplan hoe men samen met de bouwheer tot een ontwerp komt waarin de visie van de organisator gereflecteerd wordt. Dit omvat max. 10 A4 bladzijden. We hechten in onze visie veel belang aan: De veiligheid en gezondheid van de kinderen wordt gegarandeerd met het oog op de implanting van het kinderdagverblijf in de nabijheid van een drukke weg. Flexibiliteit van gebruik van de ruimtes met vlotte transitie mogelijkheden van kind naar andere groep, speelruimte versus slaapruijnte, bergruimte... zowel voor semi-verticale als verticale groepen. De leefgroepen zijn ontworpen met aandacht voor de lange openingsuren van het kinderdagverblijf met een efficiënte personeelsbezetting. Optimaal gebruik van binnen- en buitenruimtes zodat de visie tot buitenspel optimaal kan gevolgd worden. Er is veel aandacht voor rechtstreekse lichtinval. Optimaal gebruik terrassen, beneden en indien noodzakelijk op een verdieping. Aansluitende slaap- en speelruimte zonder storende interferentie en met aandacht voor optimale personeelsbezetting. Optimale plaatsing sanitair en kitchenette per groep, aandacht voor het bewaren van persoonlijke spullen per kind en tegelijkertijd makkelijk bereikbaar. Aandacht voor voldoende bergruimte, bij voorkeur per leefgroep. Plaats voor motorische en sensorische ruimte, makkelijk bereikbaar voor alle leefgroepen. Ruimte voor personeel, vergadering, administratie, onthaal... Ruimte voor oudergesprekken, borstvoedingslokaal, buggy's, kiddybussen.... Makkelijk en veilig toegankelijk voor ouders, kinderen, leveranciers en bezoekers, zowel met de auto als fiets.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 40

Criterion:

Type: Quality

Description: 2. Plan van aanpak VIPA dossier => 15 punten De inschrijver beschrijft in een stappenplan hoe en wanneer men tot het indienen van het Vipa dossier komt. Dit omvat max. 4 A4 bladzijde.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 15

Criterion:

Type: Quality

Description: 3. Planning, procesgerichtheid en bereidheid (tjidslijn) => 15 punten Gezien de subsidiebelofte voor de 16 nieuwe kindplaatsen geldig is tot september 2029 omschrijft de

inschrijver de planning en timing voor het project Nieuwbouw: Een indicatieve tijdslijn waarin de uitvoering van de ontwerpopdracht op realistische wijze wordt voorgesteld. In deze tijdslijn wordt voldoende ruimte voorzien voor onderling overleg, eventuele bijsturingen aan het voorstel, terugkoppeling naar Aanbesteder en eventuele stakeholders, het voorbereiden van het vergunningsdossier, behandelingstermijnen, aanbestedingstraject, uitvoeringstermijn, ... Een nota waarin de inschrijver zijn visie op de samenwerking met de Aanbesteder formuleert, o.a. m.b.t. participatie, terugkoppeling, bereidwilligheid tot aanpassingen, etc. Deze nota handelt over de manier van samenwerken met de Aanbesteder en eventuele andere stakeholders en de subsidiërende overheid (VIPA) en naderhand de studiepartners en de aannemer. De inschrijver geeft duidelijk aan op welke wijze hij de Aanbesteder ondersteunt bij het doorlopen van het volledige traject bij het volledige ontwerp- en bouwtraject. Deze nota bevat max. 4 A4 bladzijden.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 15

Criterion:

Type: Price

Description: 4. Ereloonpercentage + kostenbeheersing =>20 punten De totale aannemingsprijs van de uit te voeren aannemingswerken met het oog op het realiseren van het bouwprogramma mag maximaal 4.500.000 euro bedragen incl. BTW. Om de kwalitatieve uitvoering van deze opdracht te garanderen dient het ereloonpercentage voor deze opdracht zich in de vork: min. 8 % en max. 9,4 % te bevinden. Het definitief aan de opdrachtnemer verschuldigd ereloon zal worden berekend op basis van de eindafrekening van de aannemingswerken en beperkt blijven tot het in de gevolgde procedure maximaal bedrag => 10 punten De inschrijver voegt bij zijn offerte een afzonderlijke nota inzake kostenbeheersing. De inschrijver licht de methodiek toe die wordt gehanteerd om de Aanbesteder op dit aspect gepast te ondersteunen en te informeren om het vooropgestelde budget te respecteren en bewaken gedurende het hele proces => 10 punten Deze nota bevat max. 2 A4 bladzijden.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 20

Criterion:

Type: Quality

Description: 5. Projectorganisatie en team => 5 punten Graag een omschrijving van de Samenstelling en ervaring van het kernteam (staven met diploma's), rol van de projectarchitect, Beschikbaarheid en betrokkenheid doorheen het traject, samenwerking met studie bureaus (stabiliteit, technieken, EPB...) Deze nota bevat max. 2 A4 bladzijden.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 5

Criterion:

Type: Quality

Description: 6. Nabijheid en contact voor toezicht tijdens de werken => 5 punten Dit kan omschreven worden in een nota m.b.t. duurzame organisatie van werfopvolging, frequentie opvolging, beschikbaarheid team, (...). Deze nota bevat max. 2 A4 bladzijden.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 5

5.1.11. Procurement documents

Address of the procurement documents: <https://www.publicprocurement.be/publication-workspaces/4e7132e7-cf40-42aa-b150-3835f5ceb1c5/documents>

Ad hoc communication channel:

URL: <https://www.publicprocurement.be/publication-workspaces/4e7132e7-cf40-42aa-b150-3835f5ceb1c5/forum>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.publicprocurement.be/supplier/enterprises/0/tendering-workspaces/publication-workspace-detail/4e7132e7-cf40-42aa-b150-3835f5ceb1c5/general>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: Dutch

Electronic catalogue: Not allowed

Advanced or qualified electronic signature or seal (as defined in Regulation (EU) No 910/2014) is required

Deadline for receipt of tenders: 01/06/2026 11:30:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Duration during which the tender must remain valid: 90 Days

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Allowed

Electronic ordering will be used: no

Electronic payment will be used: no

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Rechtbank van Eerste Aanleg

Information about review deadlines: 15

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Kinderdagverblijf Beregoed

Registration number: 0447515042_55305

Postal address: Michel Thieryhof 10

Town: Gent

Postcode: 9000

Country subdivision (NUTS): Arr. Gent (BE234)

Country: Belgium

Email: mireille.verwilst@azstlucas.be

Telephone: 00478786327

Internet address: <https://www.kinderdagverblijfberegoed.be>

Buyer profile: <https://www.publicprocurement.be/bda?organisationIds=55305&includeOrganisationChildren=true>

Roles of this organisation:

Buyer

8.1. ORG-0002

Official name: FOD Beleid en Ondersteuning
Registration number: BE001
Postal address: Simon Bolivarlaan 30, bus 1
Town: Brussel
Postcode: 1000
Country subdivision (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)
Country: Belgium
Email: revise@publicprocurement.be
Telephone: +32 2 740 80 00
Internet address: <https://bosa.belgium.be>

Roles of this organisation:

TED eSender

8.1. ORG-0003

Official name: Rechtbank van Eerste Aanleg
Registration number: 2146782422
Town: Gent
Postcode: 9000
Country subdivision (NUTS): Arr. Gent (BE234)
Country: Belgium

Roles of this organisation:

Review organisation

Notice information

Notice identifier/version: bff0532d-3db3-40ba-b757-397f0e56f45d - 01
Form type: Competition
Notice type: Contract or concession notice – standard regime
Notice subtype: 16
Notice dispatch date: 28/04/2026 00:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time
Notice dispatch date (eSender): 28/04/2026 00:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time
Languages in which this notice is officially available: Dutch
Notice publication number: 297039-2026
OJ S issue number: 84/2026
Publication date: 30/04/2026