

156703-2026 - Licitación

Bélgica – Trabajos de construcción – verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad
OJ S 46/2026 06/03/2026
Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal
Obras

1. Comprador

1.1. Comprador

Denominación oficial: Stad Sint-Niklaas
Correo electrónico: shana.baert@sint-niklaas.be
Naturaleza jurídica del comprador: Autoridad local
Actividad del poder adjudicador: Servicios públicos generales

2. Procedimiento

2.1. Procedimiento

Título: verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad
Descripción: Deze Selectieleidraad heeft betrekking op de realisatie van de Opdracht, bestaande uit (eigen omschrijving) het Privaat Project, zijnde het ontwerp, de financiering en de realisatie van een privaat project, onder last van het uitvoeren van publieke omgevingswerken aan het (toekomstig) openbaar domein, via het verlenen van een ontwikkelingsrecht, middels de verkoop van gronden of het vestigen van een opstalrecht onder realisatievoorwaarden op gronden, heden eigendom van de Stad. Er wordt uitgegaan van een kwalitatieve (woon)ontwikkeling, inclusief gerealiseerd aandeel sociaal wonen, met een (minstens gedeeltelijke) levendige plint. Het gaat voor de Stad om de belangrijke herontwikkeling van eeningangspoort tot het stadscentrum, een zichtlocatie. Het ontwerp dient de doelstelling van een markant kopgebouw (landmark) langsheen de kruising van Parklaan en Koningin Astridlaan in te passen binnen de stedelijke context. Het project dient te worden vertaald in een toegangspoort naar het stadscentrum van Sint-Niklaas. Een duurzame architectuur is na te streven.

Identificador del procedimiento: b800847e-505f-4445-a0e7-c67e0b448e78

Identificador interno: PPP009-3612/6086/2026/012aa

Tipo de procedimiento: Negociado con publicación previa de un anuncio de licitación / licitación con negociación

El procedimiento está acelerado: no

2.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Clasificación principal (cpv): 45000000 Trabajos de construcción

2.1.2. Lugar de ejecución

Subdivisión del país (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

País: Bélgica

2.1.2. Lugar de ejecución

Subdivisión del país (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

País: Bélgica

2.1.4. Información general

Base jurídica:

Directiva 2014/24/UE

2.1.6. Motivos de exclusión

Fuentes de los motivos de exclusión: Documento de contratación

5. Lote

5.1. Lote: LOT-0001

Título: verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad

Descripción: Deze Selectieleidraad heeft betrekking op de realisatie van de Opdracht, bestaande uit (eigen omschrijving) het Privaat Project, zijnde het ontwerp, de financiering en de realisatie van een privaat project, onder last van het uitvoeren van publieke omgevingswerken aan het (toekomstig) openbaar domein, via het verlenen van een ontwikkelingsrecht, middels de verkoop van gronden of het vestigen van een opstalrecht onder realisatievoorwaarden op gronden, heden eigendom van de Stad. Er wordt uitgegaan van een kwalitatieve (woon)ontwikkeling, inclusief gerealiseerd aandeel sociaal wonen, met een (minstens gedeeltelijke) levendige plint. Het gaat voor de Stad om de belangrijke herontwikkeling van een ingangspoort tot het stadscentrum, een zichtlocatie. Het ontwerp dient de doelstelling van een markant kopgebouw (landmark) langsheen de kruising van Parklaan en Koningin Astridlaan in te passen binnen de stedelijke context. Het project dient te worden vertaald in een toegangspoort naar het stadscentrum van Sint-Niklaas. Een duurzame architectuur is na te streven.

Identificador interno: 2026/012aa_1

5.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Clasificación principal (cpv): 45000000 Trabajos de construcción

Clasificación adicional (cpv): 45000000 Trabajos de construcción, 45211360 Trabajos de construcción de desarrollo urbano

5.1.2. Lugar de ejecución

Dirección postal: Grote Markt 1

Localidad: Sint-Niklaas

Código postal: 9100

Subdivisión del país (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

País: Bélgica

Información complementaria: Stad Sint-Niklaas

5.1.3. Duración estimada

Duración: otra información: Desconocido

5.1.6. Información general

Participación reservada:

La participación no está reservada.

Deben indicarse los nombres y las cualificaciones profesionales del personal encargado de ejecutar el contrato: No se requiere

Proyecto de contratación pública no financiado con fondos de la UE

La contratación pública está cubierta por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP): sí

5.1.9. Criterios de selección

Fuentes de los criterios de selección: Anuncio

Criterio: Certificados de institutos de control de calidad

Descripción del criterio de selección: Bewijs van Inschrijving op de Tabellen van de Orde van Architecten. Minimumeisen: De Kandidaat moet aantonen dat de perso(o)n(en) die belast zal (zullen) worden met de taak van architect in orde is met de wettelijke voorwaarden voor het uitoefenen van het beroep van architect. Ter staving hiervan dient de Kandidaat een attest van inschrijving op de tabel van de Orde van Architecten over te maken.

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Técnicos o entidades técnicas para llevar a cabo el trabajo

Descripción del criterio de selección: Capaciteit Minimumeisen: Voor elk van de Basisexpertisen moet individueel en per Basisexpertise (dus per teamlid die de Basisexpertise uitmaakt) de volgende informatie worden meegedeeld: — een korte bedrijfspresentatie én — de voor deze Opdracht inzetbare proces -en projectverantwoordelijke (SPOC) met hun beroepskwalificaties én relevante ervaring. Deze informatie moet dus worden aangeleverd voor: — Basisexpertise 1: Gebiedsontwikkeling (Ontwikkelaar); — Basisexpertise 2: Architectuur (Architect); — Basisexpertise 3: Werken (Aannemer). Hieruit moet blijken dat elk van de Basisexpertisen individueel over de nodige capaciteit beschikt om de Opdracht tot een goed einde te brengen.

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Referencias sobre obras específicas

Descripción del criterio de selección: Ervaring Minimumeisen: Basisexpertise 1:

Gebiedsontwikkeling (Ontwikkelaar); — De Kandidaat moet afdoende ervaring aantonen met gebiedsontwikkeling in een voor de Opdracht relevante context, met betrekking tot verplicht drie (3) projecten met een mix van woningen en andere functies, projecten waarvan reeds 50 % (in m² BVO) reeds voorlopig zijn opgeleverd. Deze drie (3) referenties omvatten: — minstens één (1) realisatie van een gebiedsontwikkeling met een bouwkost (excl. BTW) van 5.000.000 € — minstens één (1) referentie van de vermarkting van een gebiedsontwikkeling van minstens 50 woningen. Deze twee (2) laatste referenties kunnen worden aangetoond door één en hetzelfde project. Basisexpertise 2: Architectuur (Architect); — De Kandidaat moet afdoende ervaring aantonen met het uitwerken van een architecturaal ontwerp binnen een voor de Opdracht relevante context met betrekking tot verplicht drie (3) projecten, die reeds voorlopig zijn opgeleverd of waarvan de gesloten ruwbouwfase is voltooid en zoals ze verder zijn aangeduid. — De gevraagde 3 afzonderlijke projecten moeten als volgt worden aangeleverd: — één project van stedelijke groepswoningbouw (eventueel met andere functies) van minstens 10.000 m² BVO; — één project van stedelijke groepswoningbouw (eventueel met andere functies) van minstens 5.000 m² BVO; — één project van stedelijke groepswoningbouw (eventueel met andere functies) van minstens 2.500 m² BVO. Het referentieoverzicht dient als volgt opgemaakt te worden: — Alle referenties (ontwikkelingen, werken, ontwerpen) hebben betrekking op diensten of werken die zijn gepresteerd uiterlijk 8 jaar voorafgaand aan de datum van het Aankondigingsbericht. Er is, gelet op de afgelopen jaren van COVID, rekening gehouden met een ruimere termijn. Uit alle referenties moet blijken dat hun uitvoeringsniveau van dien aard is dat ze als referentie op nuttige wijze kunnen worden beoordeeld in het kader van de selectie. Dit betekent concreet: — voor de Basisexpertise Gebiedsontwikkeling: alle referenties zijn voor minstens 50% voorlopig opgeleverd (uit te Sint-Niklaas | februari 2026 Selectieleidraad Verkoop Site Sinbad 63 drukken in m² BVO); — voor de Basisexpertise Architectuur: alle referenties zijn reeds

voorlopig zijn opgeleverd of de gesloten ruwbouwfase is voltooid. — Van alle opgegeven projecten wordt verplicht een korte omschrijving gegeven (maximaal 1 bladzijde A4, exclusief beeldmateriaal) met de voornaamste gegevens, verplicht te vermelden: — de opdrachtgever en de contactpersoon van het project; — plaats en tijdstip van uitvoering; — één of meerdere afbeeldingen van het project; — een omschrijving van het project met de (geraamde) investeringswaarde; — een omschrijving van het aandeel en de rol van de Kandidaat in het project; — indien het referentieproject (geheel of gedeeltelijk) voorziet in een woonprogramma: een omschrijving van het aandeel sociaal wonen. — Voor iedere referentie -verplicht drie (3) voor gebiedsontwikkeling en architectuur- wordt het modelformulier, toegevoegd als Bijlage 3, ingevuld en ondertekend. De Kandidaat beperkt zich tot de informatie die relevant is voor deze Opdracht, en belast het dossier niet met overbodige informatie. — Er wordt enkel rekening gehouden met voor de Opdracht relevante referenties. De referenties dienen verplicht genummerd te worden in functie van hun relevantie voor de Opdracht (1 = meest relevant, 2 = op 1 na meest relevant,...). — Indien er méér dan de gevraagde / opgegeven aantallen projecten worden opgegeven zal, met het oog op de gelijke mededinging, slechts rekening worden gehouden met telkens de eerste 3 projecten die vermeld staan in de Aanvraag tot Deelneming. — Referenties kunnen tegelijk ingezet worden voor de verschillende Basisexpertisen. Met één (1) referentieproject kan worden voldaan aan verschillende Basisexpertisen. — Ervaring opgedaan in een samenwerkingsverband wordt slechts als ervaring voor de Basisexpertise aangemerkt als kan worden aangetoond door de betrokkene dat hij daadwerkelijk voor de Opdracht relevante expertise aan het door dat samenwerkingsverband uitgevoerde referentieproject heeft geleverd.

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Otros requisitos económicos o financieros

Descripción del criterio de selección: Visienota Minimumeisen: De Kandidaat dient aan te tonen dat hij beschikt over een relevante visie en nuttige motivatie voor de beoogde samenwerking met de Opdrachtgevers, aan de hand van een 'Eigen Visie en Motivatie'-nota. Deze nota dient bij de Aanvraag tot Deelneming te worden gevoegd op straffe van onvolledigheid én is gebaseerd op de ervaring en inzichten van de Verplicht betrokken Partijen uit eigen projecten, toegepast op het Project. Deze nota speelt slechts een rol bij de doorselectie (zie verder) en vormt de basis voor de Offerte. De visienota is, gelet op de fase van de procedure, maximaal 10 A4 bladzijden (exclusief beeldmateriaal, lettergrootte min. 11 pt.). De visienota wordt bij voorkeur ondersteund door schetsen en ander (al dan niet eigen) referentiemateriaal. In deze nota zet de Kandidaat (gelet op de stand van de procedure en de termijn voor het indienen van een Aanvraag tot Deelneming) minstens uiteen: 1. wat zijn visie is op gebiedsontwikkeling in het algemeen, op de schaal van Sint-Niklaas, en meer bepaald hoe dit wordt geïllustreerd door minstens één van de opgegeven eigen referentieprojecten of door andere, al dan niet eigen, referentieprojecten; 2. wat mogelijke aandachtspunten kunnen zijn voor de beoogde gebiedsontwikkeling (het "Project"). Bij de aandachtspunten wordt minstens stilgestaan bij: a) de markteconomische aspecten, de visie op de gefaseerde realisatie van de woningen (niet: financiële winstmodellen); b) de wijze waarop een hoge stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit en diversiteit kan bekomen worden; c) de wijze waarop duurzaamheidsaspecten kunnen worden meegenomen in het Project; d) de wijze waarop het aandeel sociaal wonen kan worden voorzien in het Project. Deze nota bevat geen generieke uiteenzettingen, ze herhaalt evenmin de inhoud van onderhavige Selectieleidraad, noch van de bijlagen van dit dossier.

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Otros requisitos económicos o financieros

Descripción del criterio de selección: Erkenning en registratie van aannemers: D (Bouwwerken), Klasse 7 erkenning in klasse overeenkomstig de waarde van de geplande werken (Aannemer).

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Otros requisitos económicos o financieros

Descripción del criterio de selección: De Kandidaat mag zich niet bevinden in één van de in de artikelen 67 tot en met 69 van de Wet Overheidsopdrachten bedoelde situaties. Dit behelst de verplichte uitsluitingsgronden, de uitsluitingsgronden in verband met fiscale en sociale schulden, en de facultatieve uitsluitingsgronden. Indien een verplichte uitsluitingsgrond van toepassing is op de kandidaat, moet de kandidaat overeenkomstig art. 70, § 2 Wet Overheidsopdrachten op eigen initiatief in zijn aanvraag tot deelneming aangeven of hij corrigerende maatregelen heeft genomen die voldoende zijn om zijn betrouwbaarheid aan te tonen ondanks de toepasselijke uitsluitingsgrond. Voor wat betreft de facultatieve uitsluitingsgronden kan de kandidaat op eigen initiatief in zijn aanvraag tot deelneming aangeven of hij dergelijke corrigerende maatregelen heeft genomen. Indien de aanbestedende overheid overweegt om een facultatieve uitsluitingsgrond in te roepen, zal zij aan de kandidaat de mogelijkheid bieden om corrigerende maatregelen aan te dragen in de loop van de plaatsingsprocedure, overeenkomstig art. 70, § 3, eerste lid Wet Overheidsopdrachten. Wanneer de kandidaat corrigerende maatregelen aanvoert, wordt de betrokken kandidaat niet uitgesloten van de plaatsingsprocedure als de aanbestedende overheid het geleverde bewijs toereikend acht. Deze bepaling is individueel van toepassing op de deelnemers die samen als een combinatie een aanvraag tot deelneming indienen, alsook op ondernemers op wiens draagkracht de kandidaat een beroep doet met het oog op het voldoen aan de eisen inzake kwalitatieve selectie. De verplichte uitsluitingsgronden zijn ook van toepassing in hoofde van personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de Sint-Niklaas | februari 2026 Selectieleidraad Verkoop Site Sinbad 60 kandidaat of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben. Met het UEA verklaart de Kandidaat formeel dat de betrokken gronden tot uitsluiting niet van toepassing zijn. De Kandidaat vermeldt welk gedeelte van de opdracht hij eventueel voornemens is in onderaanneming te geven en de identiteit van de onderaannemers die hij voorstelt. Voor elke onderaannemer vermeldt de Kandidaat de naam, maatschappelijke zetel en ondernemingsnummer, alsook voor welk gedeelte van de opdracht hij de onderaannemer voorstelt. In het kader van de uitvoering van de Opdracht mag er geen uitsluitingsgrond van toepassing zijn op een onderaannemer die behoort tot het Team. De Aanbesteder zal zelf via elektronische weg (Telemarc) volgende attesten opvragen: — RSZ – attest (indien de Kandidaat een RSZ-nummer heeft) — fiscaal attest — attest van niet – faillissement (indien de Kandidaat een rechtspersoon is). De Kandidaat moet dus m.b.t. de uitsluitingsgronden enkel de in de WOO bedoelde uittreksels uit het strafregister én het UEA toevoegen, geen andere attesten, en dit voor alle teamleden. Wanneer attesten ontbreken, beschikt de Aanbesteder over de mogelijkheid om bijkomende gegevens en informatie op te vragen, zonder hiertoe verplicht te zijn. Bij ontbrekende gegevens of onduidelijkheid kan de Aanbesteder dus even goed meteen de Aanvraag tot Deelneming afwijzen. Wanneer evenwel het UEA zelf ontbreekt dan wordt de aanvraag tot deelneming afgewezen als onontvankelijk.

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Información sobre la segunda fase de un procedimiento de dos fases:

Número mínimo de candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento: 3
El procedimiento se desarrollará en fases sucesivas. En cada fase, pueden eliminarse algunos participantes
El comprador se reserva el derecho de adjudicar el contrato sobre la base de las ofertas iniciales sin necesidad de más negociaciones

5.1.10. Criterios de adjudicación

Criterio:

Tipo: Calidad

Descripción: Ruimtelijke kwaliteiten

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Orden de prioridad

Criterio de adjudicación: número: 1

Criterio:

Tipo: Calidad

Descripción: Toekomstbestendigheid van het Project

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Orden de prioridad

Criterio de adjudicación: número: 2

Criterio:

Tipo: Calidad

Descripción: Projectaanpak

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Orden de prioridad

Criterio de adjudicación: número: 3

Criterio:

Tipo: Coste

Descripción: Financieel voorstel

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Orden de prioridad

Criterio de adjudicación: número: 4

5.1.11. Pliegos de contratación

Dirección de los pliegos de contratación: <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/3612/09/2026>

5.1.12. Condiciones de la contratación pública

Condiciones de presentación:

Presentación electrónica: Obligatoria

Dirección para la presentación: <https://www.publicprocurement.be>

Lenguas en las que pueden presentarse las ofertas o solicitudes de participación: neerlandés

Catálogo electrónico: No autorizada

Variantes: No autorizada

Plazo de recepción de solicitudes de participación: 27/04/2026 11:00:00 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central

Condiciones del contrato:

La ejecución del contrato debe realizarse en el marco de programas de empleo protegido: No

Facturación electrónica: Obligatoria

Se utilizarán pedidos electrónicos: no

Se utilizará el pago electrónico: no

5.1.15. Técnicas

Acuerdo marco:

Ningún acuerdo marco

Información sobre el sistema dinámico de adquisición:

Ningún sistema dinámico de adquisición

5.1.16. Información adicional, mediación y recurso

Organización encargada de los procedimientos de recurso: Raad van State

Información sobre los plazos de revisión: Organisatie die informatie verstrekt over beroepsprocedures en bijhorende termijnen: Raad van State

Organización que proporciona información adicional sobre el procedimiento de contratación: Stad Sint-Niklaas

Organización que proporciona más información sobre los procedimientos de recurso: Raad van State

Organización que recibe solicitudes de participación: Stad Sint-Niklaas

8. Organizaciones

8.1. ORG-0001

Denominación oficial: Stad Sint-Niklaas

Número de registro: 0207.464.192

Dirección postal: Grote Markt 1

Localidad: Sint-Niklaas

Código postal: 9100

Subdivisión del país (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

País: Bélgica

Punto de contacto: Shana Baert

Correo electrónico: shana.baert@sint-niklaas.be

Teléfono: +32 37783573

Dirección de internet: <https://www.sint-niklaas.be/>

Funciones de esta organización:

Comprador

Organización que proporciona información adicional sobre el procedimiento de contratación

Organización que recibe solicitudes de participación

8.1. ORG-0002

Denominación oficial: Raad van State

Número de registro: 0931814266

Dirección postal: Wetenschapsstraat 33

Localidad: Brussel (Etterbeek)

Código postal: 1040

Subdivisión del país (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

País: Bélgica

Correo electrónico: info@raadvanstate.be

Teléfono: +32 22349611

Dirección de internet: <http://www.raadvst-consetat.be/?page=index&lang=nl>

Funciones de esta organización:

Organización encargada de los procedimientos de recurso

Organización que proporciona más información sobre los procedimientos de recurso

8.1. ORG-0003

Denominación oficial: 3P - Aanbieder van diensten / Prestataire de services

Número de registro: BE 0475.480.736

Localidad: Antwerpen / Anvers

Código postal: 2000

Subdivisión del país (NUTS): Arr. Antwerpen (BE211)

País: Bélgica

Correo electrónico: info@3p.eu

Teléfono: +32 3 294 30 51

Funciones de esta organización:

Proveedor de servicios de contratación pública

8.1. ORG-0004

Denominación oficial: FPS Policy and Support

Número de registro: BE 0671.516.647

Localidad: Brussels

Código postal: 1000

Subdivisión del país (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

País: Bélgica

Correo electrónico: e.proc@publicprocurement.be

Teléfono: +32 2 740 80 00

Funciones de esta organización:

TED eSender

Información del anuncio

Identificador/versión del anuncio: 4cd09482-b580-47e1-b3a9-fcf2520669ff - 01

Tipo de formulario: Licitación

Tipo de anuncio: Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal

Subtipo de anuncio: 16

Fecha de envío del anuncio: 04/03/2026 00:00:00 (UTC+01:00) Hora de Europa Central, hora de verano de Europa Occidental

Anuncio: fecha de envío (por parte del eSender): 04/03/2026 00:00:00 (UTC+01:00) Hora de Europa Central, hora de verano de Europa Occidental

Lenguas en las que este anuncio está disponible oficialmente: neerlandés

Número de publicación del anuncio: 156703-2026

Número de la edición del DO S: 46/2026

Fecha de publicación: 06/03/2026