

156703-2026 - Konkursas

Belgija – Statybos darbai – verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad
OJ S 46/2026 06/03/2026
Skelbimas apie pirkimą arba koncesiją. Įprasta tvarka
Darbai

1. Pirkėjas

1.1. Pirkėjas

Oficialus pavadinimas: Stad Sint-Niklaas

E. paštas: shana.baert@sint-niklaas.be

Pirkėjo teisinė forma: Vietos valdžios institucija

Perkančiosios organizacijos veiklos sritis: Bendrosios viešosios paslaugos

2. Procedūra

2.1. Procedūra

Pavadinimas: verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad

Aprašymas: 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.

Procedūros identifikatorius: b800847e-505f-4445-a0e7-c67e0b448e78

Vidaus identifikatorius: PPP009-3612/6086/2026/012aa

Pirkimo būdas: Derybos su išankstiniu kvietimu dalyvauti konkurse ir (arba) konkursas su derybomis

Procedūra pagreitinta: ne

2.1.1. Tikslas

Sutarties objektas: Darbai

Pagrindinis klasifikacijos kodas (cpv): 45000000 Statybos darbai

2.1.2. Sutarties vykdymo vieta

Šalies administracinis vienetas (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Šalis: Belgija

2.1.2. Sutarties vykdymo vieta

Šalies administracinis vienetas (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Šalis: Belgija

2.1.4. Bendra informacija

Teisinis pagrindas:

Direktyva 2014/24/ES

2.1.6. Pašalinimo pagrindai

Pašalinimo pagrindų šaltiniai: Pirkimo dokumentas

5. Pirkimo dalis

5.1. Pirkimo dalis: LOT-0001

Pavadinimas: verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad

Aprašymas: 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.

Vidaus identifikatorius: 2026/012aa_1

5.1.1. Tikslas

Sutarties objektas: Darbai

Pagrindinis klasifikacijos kodas (cpv): 45000000 Statybos darbai

Kiti klasifikacijos kodai (cpv): 45000000 Statybos darbai, 45211360 Miestų plėtros statybos darbai

5.1.2. Sutarties vykdymo vieta

Pašto adresas: Grote Markt 1

Miestas: Sint-Niklaas

Pašto kodas: 9100

Šalies administracinis vienetas (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Šalis: Belgija

Papildoma informacija: Stad Sint-Niklaas

5.1.3. Numatomas galiojimas

Kitas galiojimas: Nežinomas

5.1.6. Bendra informacija

Rezervuota dalyvavimo teisė:

Dalyvavimas nerezervuotas.

Turi būti nurodyti sutarčiai vykdyti paskirtų darbuotojų vardai, pavardės ir profesinė kvalifikacija : Nebūtina nurodyti

Iš ES fondų nefinansuojamas pirkimo projektas

Pirkimui taikoma Sutartis dėl viešųjų pirkimų (SVP): taip

5.1.9. Atrankos kriterijai

Pasirinkimo kriterijų šaltiniai: Pranešimas

Kriterijus: Kokybės kontrolės institutų sertifikatai

Atrankos kriterijaus aprašymas: 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.

Kriterijai bus taikomi atrenkant į antrąjį procedūros etapą kviečiamus kandidatus

Kriterijus: Technikai ar techninės organizacijos darbui atlikti

Atrankos kriterijaus aprašymas: 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.

Kriterijai bus taikomi atrenkant į antrąjį procedūros etapą kviečiamus kandidatus

Kriterijus: Rekomendacijos dėl nurodytų darbų

Atrankos kriterijaus aprašymas: 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.

Kriterijai bus taikomi atrenkant į antrąjį procedūros etapą kviečiamus kandidatus

Kriterijus: Kiti ekonominiai ar finansiniai reikalavimai

Atrankos kriterijaus aprašymas: 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.

Kriterijai bus taikomi atrenkant į antrąjį procedūros etapą kviečiamus kandidatus

Kriterijus: Kiti ekonominiai ar finansiniai reikalavimai

Atrankos kriterijaus aprašymas: Erkenning en registratie van aannemers: D (Bouwwerken), Klasse 7 erkenning in klasse overeenkomstig de waarde van de geplande werken (Aannemer).
Kriterijai bus taikomi atrenkant į antrąjį procedūros etapą kviečiamus kandidatus

Kriterijus: Kiti ekonominiai ar finansiniai reikalavimai

Atrankos kriterijaus aprašymas: 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.

Kriterijai bus taikomi atrenkant į antrąjį procedūros etapą kviečiamus kandidatus

Informacija apie dviejų etapų procedūros antrąjį etapą:

Mažiausias į antrąjį procedūros etapą kviečiamų kandidatų skaičius: 3

Procedūra vyks nuosekliais etapais. Kiekviena etape kai kurie dalyviai gali būti pašalinti. Pirkėjas pasilieka teisę skirti sutartį remdamasis pirminiais pasiūlymais ir be derybų

5.1.10. Skyrimo kriterijai

Kriterijus:

Rūšis: Kokybės

Aprašymas: Ruimtelijske kvaliteiten

Kategorija skyrimo kriterijaus svoris: Eilės tvarka pagal svarbą

Skyrimo kriterijus: skaičius: 1

Kriterijus:

Rūšis: Kokybė

Aprašymas: Toekomstbestendigheid van het Project

Kategorija skyrimo kriterijaus svoris: Eilės tvarka pagal svarbą

Skyrimo kriterijus: skaičius: 2

Kriterijus:

Rūšis: Kokybė

Aprašymas: Projectaanpak

Kategorija skyrimo kriterijaus svoris: Eilės tvarka pagal svarbą

Skyrimo kriterijus: skaičius: 3

Kriterijus:

Rūšis: Sąnaudos

Aprašymas: Financieel voorstel

Kategorija skyrimo kriterijaus svoris: Eilės tvarka pagal svarbą

Skyrimo kriterijus: skaičius: 4

5.1.11. Pirkimo dokumentai

Pirkimo dokumentų adresas: <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/3612/09/2026>

5.1.12. Pirkimo sąlygos

Pateikimo sąlygos:

Pateikimas elektroninėmis priemonėmis: Privalomos

Pateikimo adresas: <https://www.publicprocurement.be>

Kalbos, kuriomis galima pateikti pasiūlymus arba dalyvavimo prašymus: nyderlandų kalba

Elektroninis katalogas: Draudžiamos

Alternatyvūs pasiūlymai: Draudžiamos

Dalyvavimo prašymų priėmimo terminas: 27/04/2026 11:00:00 (UTC+02:00) Rytų Europos laikas, Vidurio Europos vasaros laikas

Sutarties sąlygos:

Sutartis turi būti vykdoma pagal globojamų darbo grupių užimtumo programas: Ne

Elektroninės sąskaitos faktūros: Privalomos

Bus naudojami elektroniniai užsakymai: ne

Bus naudojami elektroniniai mokėjimai: ne

5.1.15. Metodai

Preliminarioji sutartis:

Preliminariosios sutarties nėra

Informacija apie dinaminę pirkimo sistemą:

Dinaminės pirkimo sistemos nėra

5.1.16. Išsamesnė informacija, tarpininkavimas ir peržiūra

Peržiūros organizacija: Raad van State

Informacija apie peržiūros terminus: Organisatie die informatie verstrekt over beroepsprocedures en bijhorende termijnen: Raad van State

Organizacija, teikianti papildomą informaciją apie pirkimo procedūrą: Stad Sint-Niklaas

Organizacija, teikianti daugiau informacijos apie peržiūros procedūras: Raad van State

Organizacija, priimanti dalyvavimo prašymus: Stad Sint-Niklaas

8. Organizacijos

8.1. ORG-0001

Oficialus pavadinimas: Stad Sint-Niklaas

Registracijos numeris: 0207.464.192

Pašto adresas: Grote Markt 1

Miestas: Sint-Niklaas

Pašto kodas: 9100

Šalies administracinis vienetas (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Šalis: Belgija

Ryšių centras: Shana Baert

E. paštas: shana.baert@sint-niklaas.be

Telefono numeris: +32 37783573

Interneto adresas: <https://www.sint-niklaas.be/>

Šios organizacijos vaidmenys:

Pirkėjas

Organizacija, teikianti papildomą informaciją apie pirkimo procedūrą

Organizacija, priimanti dalyvavimo prašymus

8.1. ORG-0002

Oficialus pavadinimas: Raad van State

Registracijos numeris: 0931814266

Pašto adresas: Wetenschapsstraat 33

Miestas: Brussel (Etterbeek)

Pašto kodas: 1040

Šalies administracinis vienetas (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Šalis: Belgija

E. paštas: info@raadvanstate.be

Telefono numeris: +32 22349611

Interneto adresas: <http://www.raadvst-consetat.be/?page=index&lang=nl>

Šios organizacijos vaidmenys:

Peržiūros organizacija

Organizacija, teikianti daugiau informacijos apie peržiūros procedūras

8.1. ORG-0003

Oficialus pavadinimas: 3P - Aanbieder van diensten / Prestataire de services

Registracijos numeris: BE 0475.480.736

Miestas: Antwerpen / Anvers

Pašto kodas: 2000

Šalies administracinis vienetas (NUTS): Arr. Antwerpen (BE211)

Šalis: Belgija

E. paštas: info@3p.eu

Telefono numeris: +32 3 294 30 51

Šios organizacijos vaidmenys:

Pirkimo paslaugų teikėjas

8.1. ORG-0004

Oficialus pavadinimas: FPS Policy and Support

Registracijos numeris: BE 0671.516.647

Miestas: Brussels

Pašto kodas: 1000

Šalies administracinis vienetas (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Šalis: Belgija

E. paštas: e.proc@publicprocurement.be

Telefono numeris: +32 2 740 80 00

Šios organizacijos vaidmenys:

TED eSender

Skelbimo informacija

Skelbimo identifikatorius / versija: 4cd09482-b580-47e1-b3a9-fcf2520669ff - 01

Formos tipas: Konkursas

Skelbimo rūšis: Skelbimas apie pirkimą arba koncesiją. Įprasta tvarka

Skelbimo porūšis: 16

Skelbimo išsiuntimo data: 04/03/2026 00:00:00 (UTC+01:00) Vidurio Europos laikas, Vakarų

Europos vasaros laikas

Skelbimas: išsiuntimo data (e. formų siuntėjas): 04/03/2026 00:00:00 (UTC+01:00) Vidurio

Europos laikas, Vakarų Europos vasaros laikas

Kalbos, kuriomis šis skelbimas oficialiai skelbiamas: nyderlandų kalba

Skelbimo paskelbimo numeris: 156703-2026

OL S numeris: 46/2026

Paskelbimo data: 06/03/2026