

156703-2026 - Procedură concurențială

Belgia – Lucrări de construcții – verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad
OJ S 46/2026 06/03/2026
Anunț de participare sau de concesiune - regim standard
Lucrări

1. Cumpărător

1.1. Cumpărător

Denumire oficială: Stad Sint-Niklaas

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

Forma juridică a achizitorului: Autoritate locală

Activitatea autorității contractante: Servicii publice generale

2. Procedură

2.1. Procedură

Titlu: verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad

Descriere: 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.

Identificatorul procedurii: b800847e-505f-4445-a0e7-c67e0b448e78

Identificator intern: PPP009-3612/6086/2026/012aa

Tip de procedură: Negociată cu publicarea prealabilă a unei proceduri concurențiale de ofertare / competitivă cu negociere

Procedura este accelerată: nu

2.1.1. Scop

Natura contractului: Lucrări

Clasificarea principală (cpv): 45000000 Lucrări de construcții

2.1.2. Locul de executare

Subdiviziunea țării (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Țara: Belgia

2.1.2. Locul de executare

Subdiviziunea țării (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Țara: Belgia

2.1.4. Informații generale

Temei juridic:

Directiva 2014/24/UE

2.1.6. Motive de excludere

Sursele motivelor de excludere: Document de achizitie

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Titlu: verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad

Descrriere: 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.

Identificator intern: 2026/012aa 1

5.1.1. Scop

Natura contractului: Lucrări

Clasificarea principală (cpv): 45000000 Lucrări de construcții

Clasificare suplimentară (cpv): 45000000 Lucrări de construcții, 45211360 Lucrări de construcții de dezvoltare urbană

5.1.2. Locul de executare

Adresă postală: Grote Markt 1

Localitate: Sint-Niklaas

Cod postal: 9100

Subdiviziunea țării (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Tara: Belgia

Informatii suplimentare: Stad Sint-Niklaas

5.1.3. Durata estimată

Altă durată: Necunoscut

5.1.6. Informatii generale

Participare rezervată:

Participarea nu este rezervată.

Trebuie să fie specificate numele și calificările profesionale ale personalului însărcinat cu executarea contractului: Nu este obligatorie

Proiect de achizitii publice nefinantat din fonduri UE

Achizitia face obiectul Acordului privind achizitiile publice (AAP): da

5.1.9. Criterii de selecție

Sursele criteriilor de selecție: Anunț

Criteriu: Certificate emise de institutele de control al calității

Descrierea criteriului de selecție: 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.

Criteriile vor fi utilizate pentru a selecta candidații care urmează să fie invitați în a doua etapă a procedurii

Criteriu: Tehnicieni sau organisme tehnice pentru a efectua lucrarea

Descrierea criteriului de selecție: 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.

Criteriile vor fi utilizate pentru a selecta candidații care urmează să fie invitați în a doua etapă a procedurii

Criteriu: Referințe despre lucrări specificate

Descrierea criteriului de selecție: 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.

Criteriile vor fi utilizate pentru a selecta candidații care urmează să fie invitați în a doua etapă a procedurii

Criteriu: Alte cerințe economice sau financiare

Descrierea criteriului de selecție: 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.

Criteriile vor fi utilizate pentru a selecta candidații care urmează să fie invitați în a doua etapă a procedurii

Criteriu: Alte cerințe economice sau financiare

Descrierea criteriului de selecție: Erkenning en registratie van aannemers: D (Bouwwerken), Klasse 7 erkenning in klasse overeenkomstig de waarde van de geplande werken (Aannemer). Criteriile vor fi utilizate pentru a selecta candidații care urmează să fie invitați în a doua etapă a procedurii

Criteriu: Alte cerințe economice sau financiare

Descrierea criteriului de selecție: 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.

Criteriile vor fi utilizate pentru a selecta candidații care urmează să fie invitați în a doua etapă a procedurii

Informații privind a doua etapă a unei proceduri în două etape:

Numărul minim de candidați care urmează să fie invitați în a doua etapă a procedurii: 3

Procedura se va desfășura în mai multe etape. În fiecare etapă, unii participanți pot fi eliminați

Achizitorul își rezervă dreptul de a atribui contractul pe baza ofertelor inițiale, fără alte negocieri

5.1.10. Criterii de atribuire

Criteriu:

Tip: Calitate

Descriere: Ruimtelijke kwaliteiten

Categorie a criteriului de atribuire greutate: Ordinea importanței

Număr legat de criteriul de atribuire: 1

Criteriu:

Tip: Calitate

Descriere: Toekomstbestendigheid van het Project

Categorie a criteriului de atribuire greutate: Ordinea importanței

Număr legat de criteriul de atribuire: 2

Criteriu:

Tip: Calitate

Descriere: Projectaanpak

Categorie a criteriului de atribuire greutate: Ordinea importanței

Număr legat de criteriul de atribuire: 3

Criteriu:

Tip: Cost

Descriere: Financieel voorstel

Categorie a criteriului de atribuire greutate: Ordinea importanței

Număr legat de criteriul de atribuire: 4

5.1.11. Documentele achiziției

Unde se găsesc documentele achiziției: <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/3612/09/2026>

5.1.12. Condițiile achiziției publice

Condiții de depunere:

Depunere electronică: Obligatorie

Adresa de depunere: <https://www.publicprocurement.be>

Limbile în care pot fi depuse ofertele sau cererile de participare: neerlandeză

Catalog electronic: Nu este permisă

Variante: Nu este permisă

Termenul-limită pentru primirea cererilor de participare: 27/04/2026 11:00:00 (UTC+02:00) ora

Europei de Est, ora de vară a Europei Centrale

Clauzele contractuale:

Executarea contractului trebuie efectuată în cadrul unor programe de angajare protejată: Nu

Facturare electronică: Obligatorie

Se va utiliza comanda electronică: nu

Se va utiliza plata electronică: nu

5.1.15. Aspecte tehnice

Acord-cadru:

Niciun acord-cadru

Informații despre sistemul dinamic de achiziții:

Nu există un sistem dinamic de achiziție

5.1.16. Informații suplimentare, mediere și căi de atac

Organizația responsabilă cu căile de atac: Raad van State

Informații privind termenele-limită pentru reexaminare: Organisatie die informatie verstrekt over beroepsprocedures en bijhorende termijnen: Raad van State

Organizația care furnizează informații suplimentare cu privire la procedura de achiziții: Stad Sint-Niklaas

Organizația care furnizează mai multe informații cu privire la căile de atac: Raad van State

Organizația care primește cererile de participare: Stad Sint-Niklaas

8. Organizații

8.1. ORG-0001

Denumire oficială: Stad Sint-Niklaas

Număr de înregistrare: 0207.464.192

Adresă poștală: Grote Markt 1

Localitate: Sint-Niklaas

Cod poștal: 9100

Subdiviziunea țării (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Țara: Belgia

Punct de contact: Shana Baert

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

Telefon: +32 37783573

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

Rolurile acestei organizații:

Cumpărător

Organizația care furnizează informații suplimentare cu privire la procedura de achiziții

Organizația care primește cererile de participare

8.1. ORG-0002

Denumire oficială: Raad van State

Număr de înregistrare: 0931814266

Adresă poștală: Wetenschapsstraat 33

Localitate: Brussel (Etterbeek)

Cod poștal: 1040

Subdiviziunea țării (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Țara: Belgia

E-mail: info@raadvanstate.be

Telefon: +32 22349611

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

Rolurile acestei organizații:

Organizația responsabilă cu căile de atac

Organizația care furnizează mai multe informații cu privire la căile de atac

8.1. ORG-0003

Denumire oficială: 3P - Aanbieder van diensten / Prestataire de services

Număr de înregistrare: BE 0475.480.736

Localitate: Antwerpen / Anvers

Cod poștal: 2000

Subdiviziunea țării (NUTS): Arr. Antwerpen (BE211)

Țara: Belgia

E-mail: info@3p.eu

Telefon: +32 3 294 30 51

Rolurile acestei organizații:

Furnizor de servicii de achiziție

8.1. **ORG-0004**

Denumire oficială: FPS Policy and Support

Număr de înregistrare: BE 0671.516.647

Localitate: Brussels

Cod poștal: 1000

Subdiviziunea țării (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Țara: Belgia

E-mail: e.proc@publicprocurement.be

Telefon: +32 2 740 80 00

Rolurile acestei organizații:

TED eSender

Informații privind anunțul

Identificatorul versiunea anunțului: 4cd09482-b580-47e1-b3a9-fcf2520669ff - 01

Tip de formular: Procedură concurențială

Tip de anunț: Anunț de participare sau de concesiune - regim standard

Subtipul anunțului: 16

Data notificării expedierii: 04/03/2026 00:00:00 (UTC+01:00) ora Europei Centrale, ora de vară a Europei Occidentale

Data de expediere a anunțului eSender: 04/03/2026 00:00:00 (UTC+01:00) ora Europei Centrale, ora de vară a Europei Occidentale

Limbile în care acest anunț este disponibil oficial: neerlandeză

Numărul de publicare al anunțului: 156703-2026

Numărul ediției JO S: 46/2026

Data publicării: 06/03/2026