

156703-2026 - Konkurrensutsättning

Belgien – Anläggningsarbete – verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad
OJ S 46/2026 06/03/2026
Meddelande om upphandling eller koncession – standardsystem
Byggentreprenader

1. Upphandlare

1.1. Upphandlare

Officiellt namn: Stad Sint-Niklaas

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

Köparens rättsliga status: Lokal myndighet

Den upphandlande myndighetens verksamhet: Allmän offentlig förvaltning

2. Förfarande

2.1. Förfarande

Titel: verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad

Beskrivning: 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.

Förfarandets identifierare: b800847e-505f-4445-a0e7-c67e0b448e78

Intern identifierare: PPP009-3612/6086/2026/012aa

Typ av förfarande: Förhandlat förfarande med föregående meddelande om upphandling/under konkurrens

Förfarandet är påskyndat: nej

2.1.1. Föremålet för upphandlingen

Kontraktets art: Byggentreprenader

Huvudklassificering (cpv): 45000000 Anläggningsarbete

2.1.2. Leveransplats

Del av land (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Land: Belgien

2.1.2. Leveransplats

Del av land (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Land: Belgien

2.1.4. Allmänna upplysningar

Rättslig grund:

Direktiv 2014/24/EU

2.1.6. Uteslutningsgrunder

Källor till uteslutningsgrunder: Upphandlingsdokument

5. Del (anbudsområde)

5.1. Del (anbudsområde): LOT-0001

Titel: verkop med utvikkelingsverplichting van de site Sinbad

Beskrivning: 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.

Intern identifierare: 2026/012aa_1

5.1.1. Föremålet för upphandlingen

Kontraktets art: Byggentreprenader

Huvudklassificering (cpv): 45000000 Anläggningsarbete

Ytterligare klassificering (cpv): 45000000 Anläggningsarbete, 45211360 Byggnation i samband med stadsplanering

5.1.2. Leveransplats

Postadress: Grote Markt 1

Ort: Sint-Niklaas

Postnummer: 9100

Del av land (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Land: Belgien

Kompletterande information: Stad Sint-Niklaas

5.1.3. Uppskattad löptid

Varaktighet – annat: Okänd

5.1.6. Allmänna upplysningar

Reserverad upphandling:

Deltagande är inte reserverat.

Namn på och yrkeskvalifikationer för den personal som ska utföra kontraktet måste anges:

Behöver inte anges

Upphandlingsprojekt som inte finansieras med EU-medel

Upphandlingen omfattas av Världshandelsorganisationens avtal om offentlig upphandling, GPA
: ja

5.1.9. Urvalskriterier

Källor till urvalskriterier: Meddelande

Kriterium: Certifikat från kvalitetskontrollinstitut

Beskrivning av urvalskriterium: 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.

Kriterierna kommer att användas för att välja anbudssökande som bjuds in att delta i det andra steget i förfarandet

Kriterium: Tekniker eller tekniska organ för att utföra arbetet

Beskrivning av urvalskriterium: 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. Kriterierna kommer att användas för att välja anbudssökande som bjuds in att delta i det andra steget i förfarandet

Kriterium: Referenser på angivna arbeten

Beskrivning av urvalskriterium: 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.

Kriterierna kommer att användas för att välja anbudssökande som bjuds in att delta i det andra steget i förfarandet

Kriterium: Andra ekonomiska eller finansiella krav

Beskrivning av urvalskriterium: 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.

Kriterierna kommer att användas för att välja anbudssökande som bjuds in att delta i det andra steget i förfarandet

Kriterium: Andra ekonomiska eller finansiella krav

Beskrivning av urvalskriterium: Erkenning en registratie van aannemers: D (Bouwwerken), Klasse 7 erkenning in klasse overeenkomstig de waarde van de geplande werken (Aannemer). Kriterierna kommer att användas för att välja anbudssökande som bjuds in att delta i det andra steget i förfarandet

Kriterium: Andra ekonomiska eller finansiella krav

Beskrivning av urvalskriterium: 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.

Kriterierna kommer att användas för att välja anbudssökande som bjuds in att delta i det andra steget i förfarandet

Information om det andra steget i ett förfarande med två steg:

Minsta antalet anbudssökande som inbjuds att delta i andra steget i förfarandet: 3

Förfarandet kommer att äga rum i på varandra följande steg. I varje steg kan några deltagare komma att uteslutas

Köparen förbehåller sig rätten att tilldela kontraktet på grundval av de ursprungliga anbuden utan ytterligare förhandlingar

5.1.10. Tilldelningskriterier

Kriterium:

Typ: Kvalitet

Beskrivning: Ruimtelijke kwaliteiten

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Prioritetsordning

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 1

Kriterium:

Typ: Kvalitet

Beskrivning: Toekomstbestendigheid van het Project

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Prioritetsordning

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 2

Kriterium:

Typ: Kvalitet

Beskrivning: Projectaanpak

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Prioritetsordning

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 3

Kriterium:

Typ: Kostnader

Beskrivning: Financieel voorstel

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Prioritetsordning

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 4

5.1.11. Upphandlingsdokument

Adress till upphandlingsdokumenten: <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/3612/09/2026>

5.1.12. Upphandlingsvillkor

Villkor för inlämning:

Elektronisk inlämning: Krävs

Adress för inlämning: <https://www.publicprocurement.be>

De språk som kan användas i anbud eller anbudsansökningarna: nederländska

Elektronisk katalog: Ej tillåten

Alternativa anbud: Ej tillåten

Tidsfrist för mottagande av anbudsansökningar: 27/04/2026 11:00:00 (UTC+02:00)

Östeuropeisk tid / centraleuropeisk sommartid

Kontraktsvillkor:

Kontraktet måste genomföras inom ramen för program för skyddad anställning: Nej

Elektronisk fakturering: Krävs

Elektronisk beställning kommer att användas: nej

Elektronisk betalning kommer att användas: nej

5.1.15. Metoder

Ramavtal:

Upphandlingen avser inte ett ramavtal

Information om det dynamiska inköpssystemet:

Upphandlingen avser inte ett dynamiskt inköpssystem

5.1.16. Kompletterande information, medling och prövning

Prövningsorganisation: Raad van State

Information om tidsfrist för prövning: Organisatie die informatie verstrekt over beroepsprocedures en bijhorende termijnen: Raad van State

Organisation som ger kompletterande information om upphandlingsförfarandet: Stad Sint-Niklaas

Organisation som ger mer information om prövningsförfaranden: Raad van State

Organisation som mottar anbudsansökningar: Stad Sint-Niklaas

8. Organisationer

8.1. ORG-0001

Officiellt namn: Stad Sint-Niklaas

Registreringsnummer: 0207.464.192

Postadress: Grote Markt 1

Ort: Sint-Niklaas

Postnummer: 9100

Del av land (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Land: Belgien

Kontaktpunkt: Shana Baert

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

Tfn: +32 37783573

Webbadress: <https://www.sint-niklaas.be/>

Den här organisationens roller:

Upphandlare

Organisation som ger kompletterande information om upphandlingsförfarandet

Organisation som mottar anbudsansökningar

8.1. ORG-0002

Officiellt namn: Raad van State

Registreringsnummer: 0931814266

Postadress: Wetenschapsstraat 33

Ort: Brussel (Etterbeek)

Postnummer: 1040

Del av land (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Land: Belgien

E-postadress: info@raadvanstate.be

Tfn: +32 22349611

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

Den här organisationens roller:

Prövningsorganisation

Organisation som ger mer information om prövningsförfaranden

8.1. ORG-0003

Officiellt namn: 3P - Aanbieder van diensten / Prestataire de services

Registreringsnummer: BE 0475.480.736

Ort: Antwerpen / Anvers

Postnummer: 2000

Del av land (NUTS): Arr. Antwerpen (BE211)

Land: Belgien

E-postadress: info@3p.eu

Tfn: +32 3 294 30 51

Den här organisationens roller:

Upphandlingstjänsteleverantör

8.1. ORG-0004

Officiellt namn: FPS Policy and Support

Registreringsnummer: BE 0671.516.647

Ort: Brussels

Postnummer: 1000

Del av land (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Land: Belgien

E-postadress: e.proc@publicprocurement.be

Tfn: +32 2 740 80 00

Den här organisationens roller:

TED eSender

Information om meddelandet

Identifierare/version för meddelandet: 4cd09482-b580-47e1-b3a9-fcf2520669ff - 01

Formulärtyp: Konkurrensutsättning

Meddelandetyp: Meddelande om upphandling eller koncession – standardsystem

Meddelandets undertyp: 16

Avsändningsdatum för meddelandet: 04/03/2026 00:00:00 (UTC+01:00) Centraleuropeisk tid / västeuropeisk sommartid

Datum för avsändning av meddelandet (eSender): 04/03/2026 00:00:00 (UTC+01:00)

Centraleuropeisk tid / västeuropeisk sommartid

Språk som det här meddelandet finns officiellt tillgängligt på: nederländska

Meddelandets publiceringsnummer: 156703-2026

EUT S-nummer: 46/2026

Publiceringsdatum: 06/03/2026