



TIJDELIJKE INVULLING GEZOCHT

Voormalige Stelplaats van De Lijn



In opdracht van stad Antwerpen zoekt AG Vespa een geëngageerde gebruiker die de voormalige stelplaats van De Lijn voor een initiële periode van 10 jaar omvormt tot een bruisende, inclusieve en groene plaats voor de stad, haar bewoners en bezoekers. De site bestaat uit drie gebouwen en een ingesloten verharde buitenruimte.

We zijn op zoek naar een organisatie, ondernemer of consortium met een sterke visie, ondernemingszin en maatschappelijke betrokkenheid die deze plek een tijdelijke invulling mét blijvende impact op de buurt wil geven. De geselecteerde inschrijver krijgt de mogelijkheid én de verantwoordelijkheid om van de voormalige Stelplaats een aantrekkelijke ontmoetingsplaats te maken waar vergroening, ontharding en klimaatadaptatie hand in hand gaan met cultuur, ontmoeting, sport, spel en ontspanning.



Tramplein
2600 Antwerpen



Totale vloeroppervlakte: 19.003 m²



Duurtijd: 10 jaar, maximaal vijf jaar verlengbaar



Plaatsbezoek: 20 november 2026
om 10 uur (aanwezigheid en inschrijven verplicht)

Type overeenkomst: **gebruiksovereenkomst**
Deadline indiening: **18 januari 2027 om 10 uur**
Hoe voorstel indienen: **onder gesloten omslag**
Info en documenten: **www.agvespa.be/te-koop-te-huur**



Omgeving

Op het grondgebied van de bruisende wijk Zurenborg en het district Berchem, grenzend aan de Draakplaats/Tramplein en de historische spoorwegberm strekt zich de voormalige Stelplaats van De lijn uit over een grondoppervlakte van maar liefst 19.003 m². Een unicum in de stad.

Net ten Noorden van de Spoorwegberm werkt de stad aan een nieuw park, het Spoorpark. De werken starten nog dit jaar, met de ambitie om in de loop van 2027 een gloednieuw park te kunnen openen. De laatste plannen en uitgebreidere info is terug te vinden op www.agvespa.be/spoorpark

De historische tramloods en het kantoorgebouw (1890) aan de noordzijde staan al enkele jaren leeg. Gedurende de looptijd van deze oproep selecteert AG Vespa een nieuwe concessionaris. Meer informatie is te vinden op www.agvespa.be.

De Zomerfabriek van de Zomer van Antwerpen situeert zich al enkele jaren in de oude gasfabriek aan de overzijde van de Krugerstraat. Ze omschrijven zichzelf als dé creatieve hotspot waar muziek, dans, sport en nightlife samenkomen (www.zomerfabriek.be/nl).

In de Pretoriastraat wordt een nieuwe buurtparking geopend die zal uitgebaat worden door MPA. Bewoners kunnen daar een autostaanplaats huren.
(www.antwerpen.be/info/5492d000aaa8a70f4b8b458a/buurtparkings)



Beschrijving

De voormalige Stelplaats van De Lijn aan het Tramplein in Zurenborg was decennialang een besloten, functionele schakel in de stad. Met het vertrek van de busactiviteiten naar Mortsel komt een terrein van 1,9 hectare vrij in het hart van onze stad. Op langere termijn maakt de site deel uit van het Ringstadproject Nieuw Zurenborg, waar wonen, openbaar groen en publieke ontmoeting zullen samenkomen.

In aanloop naar deze definitieve transformatie wil de stad Antwerpen de Stelplaats voor een periode van 10 jaar activeren als een strategische hefboom. We grijpen deze middellange termijn aan om de plek op de mentale kaart van de wijk en de stad te zetten, te verweven met het weefsel van de omliggende buurten, en waardevolle inzichten en netwerken op te bouwen voor het toekomstige Ringstad-verhaal.

Project

In opdracht van stad Antwerpen zoekt AG Vespa een gedreven gebruiker die de site voor een initiële periode van 10 jaar transformeert tot een bruisende, inclusieve en groene plaats voor de stad, haar bewoners en bezoekers.

We zijn op zoek naar een organisatie, ondernemer of consortium met een sterke visie, ondernemingszin en maatschappelijke betrokkenheid die deze plek een tijdelijke invulling mét blijvende impact op de buurt wil geven. De geselecteerde inschrijver krijgt de mogelijkheid én de verantwoordelijkheid om van de voormalige Stelplaats een aantrekkelijke ontmoetingsplaats te maken waar vergroening, ontharding en klimaatadaptatie hand in hand gaan met cultuur, ontmoeting, sport, spel en ontspanning.

We nodigen via deze oproep kandidaten uit om een voorstel te ontwikkelen rond drie samenhangende ambities:

1. Professionele exploitatie en beheer: De kandidaat toont een financieel zelfdragend en realistisch exploitatiemodel aan voor de gevraagde gebruiksperiode van 10 jaar. De gebruiker staat op eigen risico en verantwoordelijkheid in voor de praktische organisatie, het dagelijks beheer en het onderhoud van de in gebruik genomen delen. Hierbij toont de kandidaat aan hoe de site op een veilige, leefbare en buurtvriendelijke manier wordt uitgebaat (met bijzondere aandacht voor overlastbeperking en sociale veiligheid).

2. Placemaking en wijkverankering: Het terrein en de gebouwen bieden ruimte aan een werking die aansluiting zoekt bij de omliggende buurt. Voorstellen die inzetten op een laagdrempelig, gevarieerd aanbod, interactie met de wijk (zoals buurtbewoners, lokale verenigingen, scholen en culturele actoren) en ruimte laten voor bottom-up initiatieven en co-creatie, sluiten aan bij de beoogde maatschappelijke dynamiek op de site.

3. Een klimaatrobuuste tijdelijke buitenruimte: ruimte bieden aan een veilige, publiek toegankelijke en uitnodigende verblijfsplek. Voorstellen die inzetten op ontharding, vergroening, schaduwcreatie en waterinfiltratie (passend binnen de randvoorwaarden van de bodemkwaliteit en het pop-up karakter) sluiten nauw aan bij de gewenste invulling van het terrein.

We zoeken een initiatiefnemer die niet enkel de fysieke ruimte realiseert en beheert maar tevens optreedt als ware community builder en manager: iemand die de verbinding vormt tussen de buurt, lokale initiatieven, culturele en maatschappelijke partners en vernieuwende en verrassende initiatieven of collectieven en die de sociale en maatschappelijke veiligheid bewaakt en bevordert.

AG Vespa en de stad Antwerpen wensen op deze wijze de Stelplaats te laten uitgroeien tot een plek waar (buurt)bewoners van alle leeftijden en achtergronden zich welkom voelen en waar zij actief betrokken worden bij de ontwikkeling en programmatie van de site.

Ringstadproject Nieuw Zurenborg

De site situeert zich binnen de ruimere projectzone van het Ringstadproject Nieuw Zurenborg. In het Strategisch ruimteplan (SRA) is dit gebied aangeduid als een stedelijke ontwikkelingszone voor een nieuw gemengd stadsprogramma, met aandacht voor leefkwaliteit, kwalitatieve publieke ruimte en ruimte voor groenblauw.

De tijdelijke invulling van de Stelplaats vormt een essentiële hefboom en proeftuin in dit proces. Om de wisselwerking tussen de tijdelijke werking en de toekomstige gebiedsontwikkeling optimaal te benutten, verduidelijken we daarover het tijdelijk karakter:

- **Fysieke ingrepen zijn aanpasbaar:** Omdat het definitieve masterplan voor Nieuw Zurenborg gedurende de exploitatieperiode verder wordt ontworpen, mogen fysieke investeringen de toekomstige ontwikkeling niet hypothekeren, maar wel voldoende robuust zijn voor dagelijks gebruik. (Denk aan modulaire paviljoens, verplaatsbare boom- of plantbakken/boomeilanden, bomen met worteldoek in volle grond, demonteerbare speelaanleidingen of herbruikbare verhardingsmaterialen).
- **Sociaal en ecologisch duurzaam overdraagbaar:** Initiatieven waarvan de opgedane kennis, werking of community kunnen bijdragen aan de definitieve Ringstadontwikkeling, worden als een meerwaarde beschouwd.

Stedenbouwkundige voorschriften

Het goed bevindt zich in het grootstedelijk gebied Antwerpen. De meest recente stedenbouwkundige bestemming van de site volgens het Gewestplan is “**gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut**”. Er is geen RUP of BPA van kracht.

Het stedenbouwkundig uittreksel van het perceel is bijgevoegd in bijlage 3.

Voor meer informatie over de stedenbouwkundige voorwaarden, inlichtingen over de verleende vergunningen en/of advies omtrent een eventuele milieuvergunning (bvb. exploitatie), kan de kandidaat-gebruiker contact opnemen met de dienst vergunningen van de stad Antwerpen via het perceleninformatieplatform <https://omgeving.antwerpen.be/homepage>.

Door het indienen van een offerte bevestigt de inschrijver op de hoogte te zijn van alle relevante voorschriften, beperkingen en vergunningstechnische randvoorwaarden van toepassing op het goed en de door hem voorgestelde exploitatie van het goed.

Status gebouwen en buitenruimte (zie bijlage 9)

De gebouwen en de buitenruimte dateren uit de jaren '60 en hebben sindsdien een klassiek beheer gekend bij De Lijn. Sinds de stopzetting van hun activiteiten staan de gebouwen leeg en werden er meerdere inbraken vastgesteld op de site met schade aan de gebouwen tot gevolg, zowel intern als extern, alsmede enkele ernstige schadegevallen aan de elektrische installaties van de gebouwen.

De site voldoet in haar huidige staat niet aan de hedendaagse veiligheids-, comfort- en toegankelijkheidsnormen voor publiek gebruik. Substantiële inrichtings- en beveiligingswerken zijn dan ook noodzakelijk.

Kandidaten zijn vrij om in hun projectvoorstel gemotiveerde voorstellen te doen tot transformatie of (gedeeltelijke) sloop van constructies, voor zover dit past binnen de door het Gewestplan opgelegde bestemming.

Belangrijkste voorwaarden

Het onroerend goed dat in gebruik wordt gegeven is eigendom van stad Antwerpen. Het vastgoedbeheer van stedelijk patrimonium is gecentraliseerd bij AG Vespa. Zowel de oproep, de eventuele onderhandelingen, het sluiten van de contracten als de opvolging van de uitvoering worden daarom waargenomen door AG Vespa in opdracht van stad Antwerpen.

Juridische vorm

Gebruiksovereenkomst

Voorwerp

De voormalige stelplaats van de Lijn gelegen te Tramplein, 2600 Antwerpen, op het kadaster gekend als Antwerpen 22ste afdeling, sectie A, perceel 2K, bestaande uit drie gebouwen en een ingesloten buitenruimte, voor een totale oppervlakte van 19.003 m²

Hierna genoemd het goed.

Op een deel van het goed zal een tijdelijke school ingericht worden zoals verder toegelicht in de bijzondere bepalingen. Deze zone werd aangeduid in het groen op het plan in bijlage 7.

Bij aanvang van de overeenkomst zal een deel van het goed, namelijk het perceel met uitzondering van de zone in het groen, het voorwerp uitmaken van de overeenkomst en door de gebruiker in gebruik kunnen worden genomen. Nadat de tijdelijke school de site definitief verlaten heeft zal het voorwerp van de overeenkomst van rechtswege uitgebreid worden met deze zone (aangeduid in groen op het plan) en bijkomend in gebruik worden gegeven aan de gebruiker.

De gebruiker verklaart het goed te hebben bezocht en het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt bij aanvang van de gebruiksovereenkomst, voor wat betreft het perceel met uitzondering van de groene zone, en in de staat waarin het zich zal bevinden na verhuis van de tijdelijk school, voor wat betreft de groene zone op het plan.

Gebruiker

De gebruiker is een natuurlijk persoon of rechtspersoon. Gezien de directe impact op uitbating dienen organisaties of individuen waarop de gebruiker beroep doet door AG Vespa aanvaard te worden. De gebruiksovereenkomst kan noch geheel, noch gedeeltelijk aan derden worden overgedragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa.

Bestemming

De meest recente stedenbouwkundige bestemming van de site is “gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” volgens het Gewestplan.

Vergunningen

De gebruiker dient zelf in te staan voor het aanvragen en bekomen van al de noodzakelijke vergunningen en bestuurlijke toelatingen om de voorgenomen en aanvaarde bestemming te realiseren. Alle kosten, studies, onderzoeken en administratieve handelingen die noodzakelijk zijn voor het bekomen van de vereiste vergunningen zijn ten laste van de gebruiker.

AG Vespa en/of de stad Antwerpen dragen hierin geen enkele verantwoordelijkheid.

Termijn

Het gebruik loopt voor een initiële termijn van 10 jaar en kan voor maximaal 5 jaar verlengd worden. Er wordt naar gestreefd de site (deels) te activeren vanaf zomer 2027. De exacte ingangsdatum wordt in onderling overleg vastgelegd.

Een verlenging kan enkel toegelaten worden als de vooropgestelde timing van de ontwikkeling van het stadsproject “Nieuw Zurenborg” dit toelaat en als de gebruiker een positieve evaluatie heeft gekregen bij de laatste formele evaluatie.

Elke verlenging vereist een uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van AG Vespa.

Vergoeding

Er is geen vergoeding voor het gebruik van de site verschuldigd

Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen stelt de gebruiker een waarborg ten belope van 50.000 euro op een geblokkeerde rekening of via bankgarantie.

Onderhoudsverplichting

De gebruiker staat in voor alle inrichtings- en onderhoudswerken, eigenaars- en huurdersonderhoud, niets uitgezonderd.

Gedurende de duurtijd van de gebruiksovereenkomst zal de gebruiker alle periodieke keuringen tijdig aan AG Vespa bezorgen.

Belastingen, lasten en kosten

De gebruiker draagt het energieverbruik, alle taksen, belastingen en andere kosten, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en het genot van het goed en de exploitatie ervan, met inbegrip van de onroerende voorheffing.

Periodieke evaluatie

De voortgang van de gebruiker zal minstens op jaarlijkse basis en bij grote wijzigingen worden opgevolgd aan de hand van een door de gebruiker opgemaakt rapport en tussentijds overleg. Uit dit rapport dient te blijken welke voortgang er in het voorgaande jaar geboekt werd en in welke mate dit bijdraagt tot het ingediende projectvoorstel. Het rapport bevat een update van de prognose van inkomsten en uitgaven, het investeringsplan en het onderhoudsplan.

Op gemotiveerd verzoek van AG Vespa zal de voortgang jaarlijks formeel geëvalueerd worden. Bij deze evaluatie zal een geactualiseerd rapport alsook andere stavingsdocumenten aan de gebruiker gevraagd worden. Deze documenten worden beoordeeld op vlak van:

- de kwaliteit van de werking;
- de naleving van de contractuele verplichtingen;
- de organisatorische en operationele prestaties;
- de mate waarin aanpak en engagementen uit het projectvoorstel worden gerealiseerd;
- eventuele klachten, incidenten of tekortkomingen die werden vastgesteld.

Vroegtijdige beëindiging

AG Vespa houdt zich het recht voor om de overeenkomst met de gebruiker te allen tijde vroegtijdig te beëindigen, mits een opzegtermijn van twaalf maanden, indien de planning en gefaseerde realisatie van het stadsontwikkelingsproject Nieuw Zurenborg een definitieve herontwikkeling van de site (of delen ervan) vereist.

In geval van een dergelijke vroegtijdige beëindiging door AG Vespa heeft de gebruiker uitsluitend recht op een financiële restwaardevergoeding voor de aantoonbare, niet-afgeschreven eigen investeringen die door de gebruiker zelf werden gefinancierd.

Voor de berekening van deze restwaardevergoeding gelden de volgende door AG Vespa goedgekeurde cumulatieve voorwaarden:

- Uitsluiting stedelijke bijdrage: Het nominatief krediet van maximaal 600.000 euro (incl. btw) komt op geen enkele wijze in aanmerking voor vergoeding of compensatie en wordt integraal buiten beschouwing gelaten.
- Afschrijvingsmethodiek: De vergoeding wordt strikt berekend op basis van een lineaire afschrijving over een vaste termijn van 10 jaar (120 maanden), te rekenen vanaf de datum van ingebruikname van de betreffende investering tot de datum van effectieve beëindiging van het gebruik.
- Stavingsplicht: De gebruiker dient de gemaakte eigen investeringen en de bijbehorende boekhoudkundige afschrijvingstabel voorafgaand en sluitend te staven aan de hand van goedgekeurde facturen en betalingsbewijzen die destijds formeel werden opgenomen in het voortgangsrapport.
- Uitsluiting overige schade: De gebruiker doet uitdrukkelijk afstand van elke andere vordering tot schadevergoeding, gederfde winst, verlies van cliënteel of exploitatieverlies ten gevolge van de vroegtijdige beëindiging.

In geval van een negatief resultaat bij de periodieke evaluatie voornoemd zal AG Vespa een formeel evaluatieverslag opstellen. De gebruiker krijgt de kans zich binnen een redelijke termijn (zes maanden) in regel te stellen. Indien de gebruiker hier niet aan voldoet, houdt AG Vespa zich het recht voor de gebruiksovereenkomst vroegtijdig te beëindigen zonder dat de gebruiker aanspraak kan maken op enige vergoeding.

Nominatief krediet

De gebruiker zal van stad Antwerpen een nominatief krediet ten belope van 600.000 euro ontvangen dat specifiek dient om de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en visie op programmatie (deels) te financieren.

Het bedrag aan ondersteuning wordt enkel verleend in overeenstemming met de geldende regelgeving in het kader van staatssteun. Dit wil zeggen dat, afhankelijk van het doel waarvoor de ondersteuning zal worden aangewend, voldaan zal moeten zijn aan de voorwaarden van:

- het Besluit (EU) 2025/26 30 van de Commissie van 16 december 2025 betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen en tot intrekking van Besluit 2012/21/EU; en/ of
- de Verordening (EU) nr. 651/2014 van de Commissie van 17 juni 2014 waarbij bepaalde categorieën steun op grond van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag met de interne markt verenigbaar worden verklaard.

AG Vespa zal bij het beoordelen van de inschrijvingen rekening houden met de voorwaarden opgenomen in voormelde wetgeving.

De uitbetaling van deze bijdrage verloopt als volgt:

- 20% (120.000 euro) als voorschot bij de effectieve ingebruikname en sleuteloverdracht;
- 80% (480.000 euro) gefaseerd als saldo, op basis van een door de gebruiker voorgelegde financiële verantwoording en stavingsstukken (betaalbewijzen en facturen van gemaakte inrichtingskosten) die aantonen dat de middelen (inclusief de eerste schijf van 20%) zijn aangewend conform het ingediende investeringsplan.

Stadsdagen

De stad mag op eigen verantwoordelijkheid jaarlijks maximum 5 dagen (en maximum 3 aaneensluitende dagen) kosteloos gebruik maken van de in gebruik gegeven infrastructuur. Duidelijke afspraken hieromtrent worden voorafgaand en schriftelijk gemaakt in onderling overleg met de gebruiker.

Bijzondere bepalingen

Saneringswerken (zie bijlage 6)

Op het goed bevinden zich twee vervuilingkernen ten gevolge van historische activiteiten op de site, uitgevoerd door De Lijn. Beide kernen zijn gekende OVAM-dossiers en worden actueel opgevolgd.

Onder voorbehoud van goedkeuring van het bodemsaneringsproject (BSP) door OVAM, zal gedurende een periode van drie jaar (2027-2030) een opvolgingsmonitoring plaatsvinden op de site.

Deze opvolging betreft zeer beperkte onderzoekswerken die op de site uitgevoerd zullen worden. De bijhorende werkzaamheden zijn van beperkte duur en omvang en vereisen geen permanente installaties of structurele inname van ruimte op de site gedurende de looptijd van deze overeenkomst. Daarnaast zullen, nog voor de inwerkingtreding van deze overeenkomst beperkte werkzaamheden worden uitgevoerd door De Lijn met eventuele wijzigingen in de verharding op de site ten gevolge. Deze werken en de opvolging zoals opgenomen in het BSP worden verder geduid in de toelichting opgenomen in de bijlage.

De gebruiker dient rekening te houden met de in de bijlage gespecificeerde werken in het kader van deze monitoring en de hiervoor benodigde zones te vrijwaren van activiteiten gedurende deze monitoring. Daarnaast dient de gebruiker toegang en medewerking te verlenen aan De Lijn en partijen aangesteld door De Lijn in het kader van dit BSP en alle daaruit voortkomende handelingen.

Toegang door derden (zie bijlage 8)

De gebruiker bevestigt kennis te nemen en te aanvaarden dat bepaalde delen van de site, ook na ingebruikname, toegankelijk moeten blijven voor derden, die er in uitvoering van hun wettelijke, contractuele of operationele taken gebruik van dienen te maken. De tijdelijke invulling mag de uitoefening van deze rechten op geen enkele wijze verhinderen, beperken of vertragen.

De gebruiker bevestigt toegang te verlenen aan De Lijn en in opdracht van De Lijn werkende partijen gedurende de volledige looptijd van de saneringswerken. Deze toegang dient permanent (24/7) gewaarborgd te worden en heeft tot doel de uitvoering, opvolging en afhandeling van de saneringsoperatie en monitoring van het grondwater.

De gebruiker bevestigt toegang te verlenen aan Infrabel naar de hellingbaan die uitgaat op de aanpalende spoorinfrastructuur. Deze toegang dient permanent (24/7) gewaarborgd te worden en heeft tot doel onderhoudswerken, inspecties, interventies bij storingen en andere operationele activiteiten uit te voeren.

De gebruiker bevestigt toegang tot de site te verlenen aan AG Vespa, stad Antwerpen en haar aangestelden in kader van de realisatie van het stadsproject Nieuw Zurenborg.

De gebruiker staat in voor het zodanig organiseren van zijn activiteiten en inrichten van de open ruimte dat de hiervoor vermelde toegangs- en doorgangsrechten permanent en veilig kunnen worden uitgeoefend. Eventuele maatregelen inzake inrichting, afsluiting, circulatie, signalisatie, veiligheid of exploitatie mogen deze rechten nimmer aantasten. Alle kosten en organisatorische maatregelen die noodzakelijk zijn om de continuïteit van deze toegangs- en doorgangsrechten te verzekeren zijn voor rekening van de gebruiker.

Tijdelijke school

Een deel van het goed zal gebruikt worden als tijdelijke school en dit in afwachting van uit te voeren renovatiewerken. Deze zone werd aangeduid in het groen op het plan in bijlage 7.

De school beoogt deze zone te gebruiken voor maximaal twee jaar, vanaf 1 januari 2027 tot en met 31 december 2028. In het geval dat de renovatiewerken van de school langer duren dan voorzien en/of bij overmacht kan het gebruik van de tijdelijke school in functie hiervan verlengd worden zonder dat de gebruiker recht heeft op enige vergoeding.

Gedurende deze periode dient de toegang tot de betrokken infrastructuur permanent gewaarborgd te worden. De gebruiker dient hier rekening mee te houden bij de inrichting, exploitatie en programmering van de site. Na afloop van het gebruik komt deze zone in beheer bij de gebruiker.

Gedurende de periode dat de tijdelijke school zich op de site bevindt, is het niet toegestaan om luidruchtige activiteiten of werkzaamheden in de buitenruimte te organiseren op schooldagen van 8 uur tot 16 uur.



Procedure – hoe stelt u zich kandidaat?

1. Inschrijvingen onder gesloten omslag

AG Vespa moet als overheid onder meer de principes van mededinging, transparantie en gelijkheid respecteren. Daarom wordt deze oproep met inschrijvingen onder gesloten omslag georganiseerd. Zo krijgt iedereen die aan de voorwaarden voldoet, de kans om een voorstel in te dienen.

Geïnteresseerde kandidaten stellen een inschrijvingsdossier samen en bezorgen hun voorstel voor het tijdelijk gebruik van de voormalige Stelplaats van De Lijn, dit in een gesloten omslag, aan AG Vespa.

Op de buitenzijde van de gesloten omslag vermelden kandidaten duidelijk langs de voor- en achterzijde:

**“Inschrijving tijdelijk gebruik Stelplaats De Lijn.
Omslag niet openen – inschrijving onder gesloten omslag”**

Kandidaten bezorgen deze gesloten omslag bij het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen (AG Vespa), Paradeplein 25, 2018 Antwerpen ten laatste maandag 18 januari 2027 om 10 uur door afgifte bij het onthaal van AG Vespa (op werkdagen tussen 8.30 en 17 uur).

Het volledige dossier zoals dat ingediend wordt, zal door de kandidaat ook digitaal op hetzelfde moment bezorgd worden door middel van een dropsite voorzien door de contactpersoon bij AG Vespa. Teneinde de link voor deze dropsite te bekomen, vraagt u deze op bij sarah.derache@antwerpen.be.

Het is de verantwoordelijkheid van de kandidaat om te zorgen dat het volledige dossier (zowel schriftelijk als elektronisch én voorzien van alle bijlagen) tijdig wordt bezorgd aan AG Vespa.

2. Wat moet een inschrijvingsdossier bevatten om geldig te zijn?

Het inschrijvingsdossier moet verplicht een aantal onderdelen bevatten om regelmatig te worden bevonden en in aanmerking te komen voor beoordeling. Je kan dit overzicht gebruiken om na te gaan of het inschrijvingsdossier volledig is.

- **Inschrijvingsformulier:** ingevuld en ondertekend inschrijvingsformulier met alle bijlagen. Om regelmatig te zijn, moet u verplicht het formulier gebruiken dat AG Vespa ter beschikking stelt als bijlage 1.
- **Gebruiksovereenkomst:** Bezorg een ondertekende versie van het ontwerp van gebruiksovereenkomst, dat u kan terugvinden als bijlage 2.
Het ontwerp van overeenkomst moet achteraan ondertekend worden, en ook elke bladzijde moet een paraaf bevatten. Het is belangrijk dat u geen wijzigingen aanbrengt aan het ontwerp van overeenkomst. In het kader van de gelijkheid, zal dit ontwerp de basis vormen voor de definitieve gebruiksovereenkomst (met uitzondering van bepalingen die verband houden met het voorstel zelf). De overeenkomst moet ondertekend worden door de kandidaat zelf of een rechtsgeldige vertegenwoordiger van de kandidaat.
- **Administratieve kandidaatstelling en statuten:** Kandidaten vermelden de officiële identificatiegegevens van de inschrijver en duiden verplicht één uniek aanspreekpunt (SPOC) en een plaatsvervanger aan. Alle verdere communicatie zal verlopen via dit aanspreekpunt. Indien de kandidaat een nieuwe vennootschap wil oprichten na de gunning, dient hij dit uitdrukkelijk te vermelden in zijn administratieve kandidaatstelling. Indien de inschrijving wordt ingediend door een bestaande vennootschap, zal de kandidaat een kopie van de integrale versie van de (gecoördineerde) statuten van de kandidaat-gebruiker en eventuele partner(s) bezorgen (zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad). De indienende vennootschap zal als contractspartij moeten optreden. Dit kan dus nadien niet meer gewijzigd worden, tenzij u duidelijk aangeeft dat een nieuwe vennootschap zal worden opgericht.

- **Projectvoorstel:** een uitgebreid en gedetailleerd voorstel waarin de kandidaat aantoonst hoe hij de ambities en doelstellingen van de site realiseert en exploiteert. Om een transparante en gelijke beoordeling mogelijk te maken, wordt het projectvoorstel gestructureerd volgens de vier onderstaande inhoudelijke luiken (overeenkomstig de beoordelingscriteria):
 1. Concept, organisatie en teamsamenstelling (max 8 A4 blz + organogram en CV's)
 - Toelichting op de gefaseerde opstart en activering, operationele werking, veiligheid, overlastbeperking en het community management.
 - Dit luik bevat verplicht als bijlage:
 - Een organogram van de exploitatie en het beheer;
 - De cv's van de sleutelfiguren van het kernteam waaruit de relevante ervaring, deskundigheid en complementariteit blijken.
 2. Ruimtelijke kwaliteit (max. 6 A4 blz + inrichtingsplan)
 - Toelichting op de publieke toegankelijkheid, het ontmoetings- en gebruiksgroen, gerichte klimaatadaptieve ingrepen (ontharding, vergroening, waterinfiltratie, schaduw), buffering van overlast en de omkeerbaarheid/herbruikbaarheid van de ingrepen met het oog op Ringstad.
 - Dit luik bevat verplicht als bijlage:
 - Een inrichtingsplan voor de buitenruimte (schaal 1/200).
 3. Visie op programmatie (max. 6 A4 blz)
 - Toelichting op het gevarieerde, laagdrempelige en jaarrond programma, de aansluiting op de behoeften van de wijk, methodieken voor co-creatie met buurtbewoners en de samenwerking met lokale partners, verenigingen en scholen.
 4. Financiële haalbaarheid (max. 6 A4-pagina's, exclusief tabellen)
 - Toelichting op het economisch model en de financiële haalbaarheid voor de initiële looptijd van 10 jaar, verplicht opgebouwd uit:
 - Een meerjarenprognose van inkomsten en uitgaven (10 jaar);
 - Een investeringsplan aan de hand waarvan minimaal de investeringen die in aanmerking komen voor het ontvangen van het nominatief krediet duidelijk beschreven staan;
 - Een integraal onderhoudsplan voor de duur van de overeenkomst.

In eerste instantie wordt nagekeken welke dossiers tijdig en rechtsgeldig zijn ingediend. We gaan dan controleren of alle dossiers de juiste documenten, informatie, bijlagen, handtekeningen, geldige inschrijvingen, ... bevatten. In principe zullen enkel de correcte en volledige dossiers beoordeeld worden op hun inhoud. Het is dus belangrijk de checklist héél goed na te kijken!

Sanctie

Indien een voorstel een (substantiële) onregelmatigheid bevat, kan het ingediende voorstel van verdere beoordeling geweerd worden wegens onregelmatig, onverminderd het recht van AG Vespa om aanvullende of bijkomende informatie aan de kandidaten te vragen om de (substantiële) onregelmatigheid te regulariseren. Dit betreft echter geen verplichting in hoofde van AG Vespa.

3. Verplicht plaatsbezoek

Met het oog op een eerste kennismaking met geïnteresseerden en tussen geïnteresseerden onderling organiseert AG Vespa op **vrijdag 20 november 2026 om 10 uur** een verplicht plaatsbezoek aan de site.

Op straffe van nietigheid van het inschrijvingsdossier wordt (een afgevaardigde van) de inschrijver verwacht aanwezig te zijn op dit plaatsbezoek.

De inschrijver bevestigt zijn aanwezigheid op het plaatsbezoek ten laatste op vrijdag 13 november 2026 aan sarah.derache@antwerpen.be.

Geldig? Dan kijken we verder naar de inhoud!

Van de regelmatige voorstellen zal een beoordelingscommissie een rangschikking maken op basis van onderstaande criteria:

- Concept, organisatie en teamsamenstelling (30 %)
- Ruimtelijke kwaliteit (20 %)
- Visie op programmatie (20%)
- Financiële haalbaarheid (30 %)

De vermelde percentages vertolken het gewicht dat aan de respectievelijke criteria wordt toegekend. Voorstellen moeten voor elk van de criteria minimaal 50/100 behalen en de totale score moet minimaal 60/100 bedragen.

De score van de projectbundel wordt toegekend op basis van de intrinsieke waarde van het voorstel van de bewuste kandidaat en de vergelijking met de voorstellen van de andere kandidaten.

Er wordt een score tussen 0 en 100 toegekend op basis van de volgende punten schaal. De score wordt vervolgens herrekend naar de opgegeven weging van het beoordelingscriterium.

- Slecht: 0 - 20
- Matig: 20 - 40
- Gemiddeld: 40 - 60
- Goed: 60 - 75
- Zeer goed: 75 - 90
- Uitstekend: 90 – 100

Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie bestaat uit:

- 3 vertegenwoordigers van AG Vespa met expertise in vastgoed, stadsontwikkelingsprojecten en publieke ruimte
- 1 onafhankelijk expert met aantoonbare praktijkervaring in tijdelijk sitemanagement en placemaking
- 3 vertegenwoordigers uit de stedelijke administratie (stad Antwerpen) met expertise in cultuurbeleid, klimaatadaptatie en samenlevingsopbouw



Beoordelingscriteria projectvoorstel

Concept, organisatie en teamsamenstelling (30%)

De inschrijver licht in **maximaal 8 bladzijden** (exclusief ondersteunend beeldmateriaal en begeleidend inrichtingsplan) het plan van aanpak voor de exploitatie van de site, zijn visie op placemaking en de organisatiestructuur toe.

De beoordelingscommissie beoordeelt het voorstel op vlak van **relevantie, kwaliteit, haalbaarheid, creativiteit en realiteitszin** aan de hand van de volgende elementen:

- Operationele werking, leefbaarheid en omgevingskwaliteit:
 - De beheermaatregelen om de veiligheid, netheid, toegankelijkheid en sociale controle op het terrein te waarborgen en een respectvolle omgeving voor bezoekers en omwonenden te creëren;
 - De mate waarin de kandidaat blijk geeft van een realistisch inzicht in de geldende wet- en regelgeving en aantoon dat de voorgestelde functies, inrichtingen en activiteiten ruimtelijk en operationeel vergunbaar en realiseerbaar zijn binnen het toepasselijke kader (waaronder stedenbouwkundige bestemming, brand- en publieksveiligheid, milieu- en evenementenvoorschriften);
 - De maatregelen ter voorkoming van overlast: mobiliteit, geluid ten gevolge van de activiteiten die plaatsvinden op de site, ... ;
 - Inclusieve bedrijfsvoering en maatschappelijk ondernemerschap.
- Plan van aanpak en visie op placemaking:
 - De wijze waarop de gebouwen en het terrein stapsgewijs operationeel worden geactiveerd en leegstand doelgericht wordt tegengegaan
 - Mate van aanwezigheid en aanspreekbaarheid van inschrijver op de site ten aanzien van de buurt, AG Vespa en derde;
 - De methodiek om de Stelplaats actief op de mentale kaart van de buurt en de stad te zetten en uit te bouwen tot een gedragen, verbindende ontmoetingsplek en de daarbij horende communicatiestrategie;
 - De methodiek om actieve samenwerking tussen gebruikers (verschillende doelgroepen), bewoners, lokale organisaties en andere programmatoren te faciliteren;
- Kwaliteit, deskundigheid en complementariteit van het team:
 - De expertise en ervaring van de sleutelfiguren van het kernteam (waaronder de community manager/wijkverbinder, de zakelijk-financieel beheerder en de ruimtelijk-technisch coördinator);
 - De complementariteit en operationele slagkracht van het samengestelde team om de veelzijdige uitdagingen van de site integraal op te nemen;
 - De organisatiestructuur en rolverdeling (weergegeven in het organogram), inclusief de aanduiding van één vast, operationeel aanspreekpunt (SPOC).

Ruimtelijke kwaliteit (20%)

De inschrijver licht in **maximaal 8 bladzijden** (exclusief ondersteunend beeldmateriaal en begeleidend inrichtingsplan) het plan van aanpak voor de exploitatie van de site, zijn visie op placemaking en de organisatiestructuur toe.

De inschrijver wordt beoordeeld op de **mate waarin het voorstel overeenstemt met de doelstelling** op vlak van volgende punten:

- Publieke toegankelijkheid en gebruiksgroen:
 - De ruimtelijke kwaliteit, omvang en gastvrijheid van de publiek toegankelijke buitenruimte;
 - Het inclusieve karakter en de integrale toegankelijkheid;
 - De continuïteit en openingsfrequentie waarmee de site en het terrein feitelijk opengesteld zijn voor de buurt en passanten;
 - De inrichting als gebruiksgroen, waar ontmoeting, rust, sport, spel en informele ontplooiing voor diverse doelgroepen actief gefaciliteerd worden.

- Gebruik, inrichting en activering van de gebouwen:
 - De mate waarin de gebouwen zich uitnodigend en laagdrempelig openstellen;
 - Kwaliteit waarmee de bestaande loodsen en ruimtes worden getransformeerd.
- Klimaatadaptatie en ecologische meerwaarde:
 - De klimaatadaptieve ingrepen, met name de omvang van de ontharding, kwalitatieve vergroening en maximale lokale waterinfiltratie;
 - De meerwaarde van het groenconcept voor schaduwcreatie, biodiversiteit en natuurlijke verkoeling van de site en de omliggende wijk.
- Robuustheid, circulariteit en overdraagbaarheid:
 - De robuustheid en circulariteit van de inrichtingselementen: de mate waarin de ingrepen kwalitatief en bestand zijn tegen intensief 10-jarig gebruik, doch conceptueel omkeerbaar, verplaatsbaar of herbruikbaar zijn (zoals verplaatsbare boomeilanden/boombakken, bomen aangeplant in worteldoek, circulaire speelaanleidingen of herbruikbare verhardingen).
- Ruimtelijke inpassing en leefbaarheid:
 - De doordachtheid van de zonering en inrichting om potentiële geluids-, mobiliteits- en visuele hinder voor de omliggende woonwijk proactief te beperken;
 - De correcte inpassing van en het respect voor de erfdienstbaarheden en operationele rechten van derden op het terrein (o.a. De Lijn, Infrabel, tijdelijke school).

Visie op programmatie (20%)

De inschrijver licht in **maximaal 8 A4 bladzijden** de integrale inhoudelijke programmatie en maatschappelijke werking toe. Aangezien een gedetailleerd programma voor de volledige looptijd van 10 jaar in deze fase niet kan noch moet vastliggen, beoordeelt de commissie het inhoudelijke programmaconcept, de programmatische methodiek en de programmatorische slagkracht. Dit concept wordt bij voorkeur geconcretiseerd aan de hand van een indicatief referentie- en proefprogramma.

De inschrijver wordt beoordeeld op **de mate waarin het voorstel overeenstemt met de doelstelling** op vlak van volgende punten:

- Inhoudelijk programmaconcept en wijkverankering:
 - De relevantie en aansluiting van het programmaconcept op de wijk;
 - De effectiviteit van de methodiek voor co-creatie en buurtinitiatief;
 - De kwaliteit en complementariteit van partnerschappen: de mate waarin het concept concrete samenwerkingen aangaat met het lokale sociaal-culturele veld, jeugdwerk, sport, duurzame initiatieven en naburige actoren.
- 4 cultuurpijlers:
 - De mate waarin de programmatie inspeelt op de 4 cultuurpijlers:
 - Cultuur voor iedereen (1)
 - Ruimte voor makers (2), talentontwikkeling en artistieke vernieuwing (3)
 - Toonaangevende kwaliteit (4)
- Klimaat, ecologie en educatie in de werking:
 - De integratie van ecologische en educatieve thema's.
- Programmatische opbouw, seizoensdynamiek en Ringstad-proeftuin:
 - De representativiteit en het realiteitsgehalte van het proef-/referentieprogramma: de mate waarin het uitgewerkte voorbeeldprogramma aantoont hoe het concept in de praktijk werkt en zorgt voor een evenwichtige zomer- en winterdynamiek (binnen en buiten);
 - De kwaliteit en inventiviteit van de methodiek om via tijdelijke programmatie diverse doelgroepen en samenwerkingsvormen aan te spreken.

Financiële haalbaarheid (30 %)

De inschrijver gaat in **maximaal 10 A4 bladzijden** (exclusief begeleidende tabellen) in op de mate waarin het voorstel realistisch en financieel haalbaar is en hoe exploitatiezekerheid gewaarborgd wordt.

De beoordelingscommissie toetst het voorstel op het vlak van **volledigheid, haalbaarheid, transparantie en realiteitszin** aan de hand van volgende elementen:

- Meerjarenbegroting (10 jaar):
 - De inkomsten- en uitgavenstromen;
 - De financiële zelfstandigheid en continuïteit: de mate waarin het exploitatiemodel levensvatbaar en zelfbedruipend is;
 - De financiële veerkracht en risicobeheersing: de aanwezigheid van realistische buffers en scenario's om financiële schommelingen, tegenvallende inkomsten of onverwachte kosten op te vangen zonder dat de publieke werking in het gedrang komt.
- Het investeringsplan (10 jaar):
 - Middeleninzet: de helderheid van de ramingen en de duidelijkheid waarmee de verschillende investeringen aan doelstellingen worden gekoppeld;
 - De fasering van de investeringen: de logische koppeling tussen de timing van de investeringen en de stapsgewijze opstart/activering van de site.
- Degelijkheid en dekking van het onderhoudsplan (10 jaar):
 - De operationele en financiële borging van het onderhoud: de voorziene budgetten voor het dagelijks, preventief en periodiek beheer van de gebouwen, technische installaties en de buitenruimte (inclusief groenbeheer, afvalinzameling en terreinnethoud) gedurende de volledige termijn van 10 jaar;
 - De toewijzing van beheer- en herstelverantwoordelijkheden: hoe het onderhoud praktisch wordt georganiseerd (eigen personeel, onderaanneming, samenwerking met sociale tewerkstelling of buurtbeheer).

Mondelinge toelichting van het projectvoorstel

De inschrijver is verplicht om de inschrijving mondeling toe te lichten tijdens een verplichte presentatie voor de beoordelingscommissie. Deze presentatie vindt plaats op **dinsdag 2 februari 2027**, op het kantoor van AG Vespa (Paradeplein 25, 2018 Antwerpen). Het exacte uur van de presentatie zal uiterlijk tien dagen voorafgaand aan het presentatiemoment aan de inschrijvers worden gecommuniceerd.

Het toelichtingsmoment duurt maximaal 45 minuten waarvan tenminste 15 minuten gereserveerd zijn voor verduidelijkende vragen. De presentatie wordt voorafgaand het presentatiemoment, en **uiterlijk vrijdag 29 januari 2027**, aangeleverd aan sarah.derache@antwerpen.be. Tijdens de presentatie kunnen geen substantiële wijzigingen ten aanzien van de ingediende inschrijving worden geïntroduceerd. De presentatie dient louter ter verduidelijking en demonstratie van het ingediende voorstel.

Het ontbreken van de verplichte presentatie, het niet-tijdig verschijnen of het weigeren van het geven van de mondelinge toelichting wordt gelijkgesteld met een substantiële onregelmatigheid.

Zijn we dan klaar? Niet altijd.

Wijzigingen

AG Vespa behoudt zich het recht voor om, indien nodig, aanpassingen aan te brengen aan deze bundel en zal dit in voorkomend geval via de website kenbaar maken. Het is dus aangeraden dat kandidaten regelmatig en ten laatste voor het indienen van een inschrijving de website raadplegen.

Onderhandelingen

Het kan zijn dat er onmiddellijk één voorstel wordt gekozen en dat er een toewijzing volgt (zie hieronder). In dat geval zullen de kandidaten allemaal een kennisgeving ontvangen met de beslissing van AG Vespa.

Het staat AG Vespa echter vrij om na de eerste beoordeling op basis van de beoordelingscriteria (zoals hoger omschreven) onderhandelingen op te starten (het is dus geen verplichting).

De kandidaat/kandidaten worden uitgenodigd voor één of meer onderhandelingsrondes, bijvoorbeeld (niet limitatief) zodat het inschrijvingsdossier nog geoptimaliseerd kan worden of om onduidelijkheden weg te werken. Indien AG Vespa van deze mogelijkheid tot onderhandeling gebruik maakt, zullen de finaal ingediende voorstellen beoordeeld worden en zal ook dat finaal ingediende voorstel de basis vormen voor de gebruiksovereenkomst.

De kandidaten waarmee niet onderhandeld wordt, worden niet definitief uitgesloten van deelname aan de onderhandelingen, maar zij kunnen opnieuw worden uitgenodigd om deel te nemen aan de onderhandelingen indien de onderhandelingen met de beter gerangschikte inschrijver(s) niet tot het gewenste resultaat leiden.

Indien een voorstel een (substantiële) onregelmatigheid bevat, kan het ingediende voorstel van verdere beoordeling geweerd worden wegens onregelmatig, onverminderd het recht van AG Vespa om aanvullende of bijkomende informatie aan de kandidaten te vragen om de (substantiële) onregelmatigheid te regulariseren. Dit betreft geen verplichting in hoofde van AG Vespa.

AG Vespa behoudt zich ook het recht voor om het gebruik meteen te gunnen, zonder het voeren van onderhandelingen. In dat geval geldt het initieel ingediende voorstel als definitief voorstel.

Toewijzing

De gebruiksovereenkomst wordt toegewezen aan de kandidaat die het hoogst aantal punten behaalt volgens de beoordelingscommissie op basis van het definitieve ingediende voorstel.

De toewijzing zal steeds gebeuren onder het uitdrukkelijk voorbehoud dat deze toewijzing moet worden goedgekeurd door de bevoegde bestuurlijke organen. Tot het ogenblik waarop zij de toewijzing uitdrukkelijk hebben goedgekeurd, ontstaat er met andere woorden geen enkele verplichting in hoofde van AG Vespa. De beoordelingscommissie geeft louter een advies aan de bevoegde bestuurlijke organen en heeft dus zelf geen beslissingsbevoegdheid m.b.t. de toewijzing.

Na de definitieve toewijzing zullen AG Vespa en de gebruiker de gebruiksovereenkomst zo snel als mogelijk en binnen uiterlijk 3 weken ondertekenen.

Wachtkamer

Zowel de kandidaat die het best gerangschikt is, als de regelmatige kandidaten wiens inschrijving niet werd beoordeeld als best gerangschikt en die niet eerder werden uitgesloten, worden expliciet per e-mail op de hoogte gebracht van de definitieve toewijzing.

De regelmatige kandidaten met een gunstige inschrijving, maar die niet geselecteerd werden als best beoordeeld, worden voorlopig in een wachtkamer geplaatst.

De periode waarin andere kandidaten met een geldige inschrijving in de wachtkamer worden geplaatst eindigt bij het ondertekenen van de gebruiksovereenkomst tussen de gekozen kandidaat en AG Vespa en duurt **maximaal 6 weken** te rekenen vanaf de kennisgeving van de definitieve toewijzing.

Indien de gebruiksovereenkomst, om eender welke reden, niet kan ondertekend worden met de best gerangschikte kandidaat, kunnen de andere kandidaten (in de wachtkamer) in volgorde van rangschikking geraadpleegd worden met het oog op het ondertekenen van een gebruiksovereenkomst of kan besloten worden de procedure stop te zetten.

De inschrijver verklaart te weten dat AG Vespa het recht heeft om de oproep niet te laten doorgaan, stop te zetten en eventueel een andere oproep uit te schrijven, zonder dat dit aanleiding kan geven tot enig recht op schadevergoeding in hoofde van de kandida(a)t(en).



AG Vespa

Paradeplein 25, 2018 Antwerpen

www.agvespa.be - 03 259 28 10

BTW-nummer BE0267.402.076

Contact en bezichtigingen

Sarah Derache

0487 25 71 21

Sarah.derache@antwerpen.be