

733821-2026 - Състезателна процедура

Белгия – Хотелиерски и ресторантьорски услуги и услуги в областта на търговията на дребно – Selectieleidraad mededingingsprocedure met onderhandeling voor de zoektocht naar private en/of publieke partners i.f.v. een PPS-samenwerking voor het verder investeren in en ontwikkelen van het gebouw Thor Central en de bestaande activiteitencluster met toevoeging van overnachtingsmogelijkheden via een kwalitatieve hotelfunctie en /of andere publieke functies.

OJ S 206/2026 23/10/2026

Обявление за поръчка или концесия – стандартен режим

Услуги

1. Купувач

1.1. Купувач

Официално наименование: Stad Genk

Електронна поща: info@genk.be

Правна категория на купувача: Местен орган

Дейност на възлагащия орган: Услуги по общофункционално управление на държавата

2. Процедура

2.1. Процедура

Заглавие: Selectieleidraad mededingingsprocedure met onderhandeling voor de zoektocht naar private en/of publieke partners i.f.v. een PPS-samenwerking voor het verder investeren in en ontwikkelen van het gebouw Thor Central en de bestaande activiteitencluster met toevoeging van overnachtingsmogelijkheden via een kwalitatieve hotelfunctie en /of andere publieke functies.

Описание: Stad Genk en AGB Genk zijn eigenaar van Thor Central, het hoofdgebouw van de site op het Thor Park. Ze zoeken naar private en/of publieke partners i.f.v. een PPS-samenwerking voor het verder investeren in en ontwikkelen van het gebouw Thor Central en de bestaande activiteitencluster met toevoeging van overnachtingsmogelijkheden via een kwalitatieve hotelfunctie en /of andere publieke functies. Zij wensen dit aan de markt aan te bieden via een mededingingsprocedure met onderhandeling. De procedure zal verlopen in twee fases: een selectiefase en een gunningsfase (toewijzingsronde), gevolgd door een facultatieve BAFO-fase (Best and Final Offer). De procedure wordt nu opnieuw opgestart, waarbij de volgende aandachtspunten werden meegenomen bij de verdere verfijning van de selectieleidraad. - de gewenste impactvolle ontwikkeling binnen het historisch erfgoed/ linkervleugel. - kandidaten dienen aan te geven hoe zij het gebruik van de linkervleugel zien. - nieuwbouw is mogelijk voor zover deze een wezenlijke meerwaarde biedt en bijdraagt aan de economische haalbaarheid van het project. De opbrengsten uit de nieuwbouw dienen de investeringen in het bestaande erfgoed mee te dragen. - kandidaten dienen aan te geven welke minimale investering zij in de linkervleugel zullen doen. De gunningsleidraad (fase 2) wordt nog verder uitgewerkt en later vaan de geselecteerde kandidaten overgemaakt. De selectieleidraad bevat o.m. de volgende vereisten: Visienota met bijhorende presentatie die blijk geeft van de bekwaamheid om een erfgoedplek van dergelijke omvang te transformeren naar een duurzame toekomst. Relevante referenties. De financiële selectie strekt ertoe na te gaan of de kandidaat over een voldoende solide financiële basis en financiële continuïteit beschikt om de verdere plaatsingsprocedure te doorlopen en, in voorkomend geval, de

opdracht te kunnen uitvoeren. De bekwaamheid en organisatorische draagkracht van de kandidaat zal tevens worden beoordeeld aan de hand van enerzijds de capaciteit om de opdracht uit te voeren én anderzijds de relevante ervaring. Er is tevens een deelnamevergoeding voorzien. De kosten die in principe gepaard gaan met een deelname aan de gunningsfase (i.k.v. Fase 2 van dit bestek of deze leidraad) worden forfaitair vergoed. De geselecteerde kandidaten die niet weerhouden worden na deelname aan de gunningsfase, bekomen een eenmalige en forfaitaire tussenkomst van € 12.500,00 voor zover het dossier regelmatig werd ingediend (geldig voorstel) en minimum de helft van de totaalscore werd behaald (het prijscriterium wordt hierbij buiten beschouwing gelaten).

Идентификатор на процедурата: 6667ff08-cdc2-4412-bef0-ef7d1cdb59c3

Вътрешен идентификатор: PPP0D3-6131/6668/2026-2739

Вид процедура: Договаряне с предварително публикуване на покана за участие в състезателна процедура / състезателна с договаряне

Процедурата се ускорява: не

2.1.1. Цел

Естество на поръчката: Услуги

Основна класификация (cprv): 55000000 Хотелиерски и ресторантьорски услуги и услуги в областта на търговията на дребно

2.1.2. Място на изпълнение

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale /Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Държава: Белгия

2.1.4. Обща информация

Правно основание:

Директива 2014/24/ЕС

2.1.6. Основания за изключване

Източници на основанията за изключване: Документ за обществени поръчки

5. Обособена позиция

5.1. Обособена позиция: LOT-0001

Заглавие: Selectieleidraad mededingingsprocedure met onderhandeling voor de zoektocht naar private en/of publieke partners i.f.v. een PPS-samenwerking voor het verder investeren in en ontwikkelen van het gebouw Thor Central en de bestaande activiteitencluster met toevoeging van overnachtingsmogelijkheden via een kwalitatieve hotelfunctie en /of andere publieke functies.

Описание: Stad Genk en AGB Genk zijn eigenaar van Thor Central, het hoofdgebouw van de site op het Thor Park. Ze zoeken naar private en/of publieke partners i.f.v. een PPS-samenwerking voor het verder investeren in en ontwikkelen van het gebouw Thor Central en de bestaande activiteitencluster met toevoeging van overnachtingsmogelijkheden via een kwalitatieve hotelfunctie en /of andere publieke functies. Zij wensen dit aan de markt aan te bieden via een mededingingsprocedure met onderhandeling. De procedure zal verlopen in twee fases: een selectiefase en een gunningsfase (toewijzingsronde), gevolgd door een facultatieve BAFO-fase (Best and Final Offer). De procedure wordt nu opnieuw opgestart, waarbij de volgende aandachtspunten werden meegenomen bij de verdere verfijning van de selectieleidraad. - de gewenste impactvolle ontwikkeling binnen het historisch erfgoed/ linkervleugel. - kandidaten dienen aan te geven hoe zij het gebruik van de linkervleugel zien. -

nieuwbouw is mogelijk voor zover deze een wezenlijke meerwaarde biedt en bijdraagt aan de economische haalbaarheid van het project. De opbrengsten uit de nieuwbouw dienen de investeringen in het bestaande erfgoed mee te dragen. - kandidaten dienen aan te geven welke minimale investering zij in de linkervleugel zullen doen. De gunningsleidraad (fase 2) wordt nog verder uitgewerkt en later van de geselecteerde kandidaten overgemaakt. De selectieleidraad bevat o.m. de volgende vereisten: Visienota met bijhorende presentatie die blijk geeft van de bekwaamheid om een erfgoedplek van dergelijke omvang te transformeren naar een duurzame toekomst. Relevante referenties. De financiële selectie strekt ertoe na te gaan of de kandidaat over een voldoende solide financiële basis en financiële continuïteit beschikt om de verdere plaatsingsprocedure te doorlopen en, in voorkomend geval, de opdracht te kunnen uitvoeren. De bekwaamheid en organisatorische draagkracht van de kandidaat zal tevens worden beoordeeld aan de hand van enerzijds de capaciteit om de opdracht uit te voeren én anderzijds de relevante ervaring. Er is tevens een deelnamevergoeding voorzien. De kosten die in principe gepaard gaan met een deelname aan de gunningsfase (i.k.v. Fase 2 van dit bestek of deze leidraad) worden forfaitair vergoed. De geselecteerde kandidaten die niet weerhouden worden na deelname aan de gunningsfase, bekomen een eenmalige en forfaitaire tussenkomst van € 12.500,00 voor zover het dossier regelmatig werd ingediend (geldig voorstel) en minimum de helft van de totaalscore werd behaald (het prijs criterium wordt hierbij buiten beschouwing gelaten).

Вътрешен идентификатор: 2026-2739_1

5.1.1. Цел

Естество на поръчката: Услуги

Основна класификация (cpv): 55000000 Хотелиерски и ресторантьорски услуги и услуги в областта на търговията на дребно

5.1.2. Място на изпълнение

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale /Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Държава: Белгия

5.1.3. Очаквана продължителност

Друг срок: Неизвестен

5.1.6. Обща информация

Запазено участие:

Участието не е запазено.

Трябва да се посочат имената и професионалната квалификация на служителите, на които ще бъде възложено изпълнението на поръчката: Не се изисква

Проект за възлагане на обществена поръчка, който не е финансиран със средства от ЕС
Поръчката попада в приложното поле на Споразумението за държавните поръчки (СДП)
: да

5.1.9. Критерии за подбор

Източници на критерии за избор: Уведомление

Критерий: Референции за определени услуги

Описание на критерия за подбор: Zie bestek vanaf blz. 25. o.m. Samenvatting vereisten : Financiële en economische draagkracht De Kandidaat dient te beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht om deze Opdracht, gelet op haar omvang, complexiteit en aard, te kunnen uitvoeren. De Aanbestedende Overheid wenst de drempel voor deelname bewust laag te houden om innovatieve conceptontwikkelaars alle kansen te geven. De financiële en economische draagkracht wordt beoordeeld op basis van de

financiële toestand van de Kandidaat en, in voorkomend geval, van de ondernemingen die deel uitmaken van een Samenwerkingsverband of van de entiteiten op wiens draagkracht de Kandidaat zich overeenkomstig artikel 78 van de Wet Overheidsopdrachten beroept. Het betreft in deze Selectiefase uitsluitend de beoordeling van de financiële draagkracht van de Kandidaat. De financiële haalbaarheid van het door de Kandidaat in de Gunningsfase voor te stellen financieel plan, het exploitatiemodel en de concrete financieringsstructuur van de Opdracht worden in deze fase niet beoordeeld. Indien de Kandidaat op het ogenblik van de Aanvraag tot Deelneming nog niet als afzonderlijke vennootschap is opgericht, volstaat het om in deze Selectiefase inzicht te geven in de beoogde structuur (zie deel 2.8.1.7) en dient de financiële en economische draagkracht aanwezig te zijn in hoofde van de Kandidaat, Aangewezen Onderaannemer of de entiteit op wiens draagkracht de Kandidaat zich overeenkomstig artikel 78 van de Wet Overheidsopdrachten beroept. Financiële gegevens en stavingsstukken De Kandidaat dient de financiële gegevens opgenomen in Bijlage C – Financiële gegevens en ratio's volledig in te vullen en toe te voegen aan de Aanvraag tot Deelneming. De financiële gegevens worden vastgesteld aan de hand van de jaarrekeningen van de laatste drie (3) beschikbare boekjaren. De jaarrekeningen moeten worden toegevoegd tenzij deze consulteerbaar zijn via de Balanscentrale van de Nationale Bank van België. Voor buitenlandse ondernemingen worden de gelijkwaardige officiële financiële documenten toegevoegd. De Kandidaat voegt tevens de in dit hoofdstuk vereiste stavingsstukken toe, waaronder de passende bankverklaring en, indien van toepassing, de verbintenissen en financiële gegevens van entiteiten op wier draagkracht de Kandidaat zich beroept. Financiële ratio's en toetsingsnormen De financiële draagkracht wordt aan de hand van de jaarrekeningen beoordeeld op basis van de volgende ratio's en minimumvoorwaarden:

- Solvabiliteit: algemene schuldgraad = vreemd vermogen / totaal vermogen. De algemene schuldgraad bedraagt in het meest recente beschikbare boekjaar maximaal 95%.
- Liquiditeit: liquiditeit in enge zin = (vorderingen op ten hoogste één jaar + geldbeleggingen + liquide middelen) / schulden op ten hoogste één jaar. De liquiditeit in enge zin bedraagt in het meest recente beschikbare boekjaar minstens 0,50.
- Eigen vermogen: het eigen vermogen van de Kandidaat is in het meest recente beschikbare boekjaar niet negatief.
- Rentabiliteit: brutorendabiliteit van het eigen vermogen na belastingen = cash-flow na belastingen / eigen vermogen. Deze ratio wordt verstrekt en beoordeeld als aanvullende informatie, maar vormt geen afzonderlijke minimumdrempel voor selectie. De hiervoor vermelde minimumvoorwaarden worden in beginsel beoordeeld op basis van het meest recente beschikbare boekjaar. De financiële gegevens van de drie laatste beschikbare boekjaren worden steeds verstrekt zodat de ontwikkeling van de financiële toestand en de financiële continuïteit kan worden beoordeeld. Indien een ratio niet kan worden berekend wegens de aard van de onderneming, de toepasselijke boekhoudkundige regels of een uitzonderlijke juridische structuur, dient de Kandidaat dit uitdrukkelijk te motiveren en gelijkwaardige financiële informatie te verstrekken waaruit zijn financiële draagkracht kan worden beoordeeld. Beoordeling van de financiële continuïteit Naast de hiervoor bepaalde minimumratio's wordt nagegaan of de financiële toestand van de Kandidaat geen structurele aanwijzing van financiële discontinuïteit vertoont. Er wordt voor de toepassing van dit selectiecriterium verondersteld dat er sprake is van een risico op structurele financiële discontinuïteit indien gedurende de laatste drie (3) beschikbare boekjaren in minstens twee (2) boekjaren:
 - een negatief eigen vermogen werd vastgesteld; of
 - een verlies vóór belastingen werd vastgesteld.
 Een negatief resultaat of verlies in één afzonderlijk boekjaar leidt bijgevolg niet op zichzelf tot de niet-selectie van de Kandidaat, voor zover de overige financiële gegevens geen structurele financiële discontinuïteit aantonen. De Kandidaat die zich op een uitzonderlijke of niet-structurele oorzaak beroept, voegt de nodige objectieve en verifieerbare stavingsstukken toe waaruit zowel de oorzaak als het tijdelijke karakter ervan blijkt. De Aanbestedende Overheid

kan met deze informatie rekening houden bij de beoordeling van de financiële continuïteit. Samenwerkingsverbanden Indien de Kandidaat een Samenwerkingsverband vormt, worden de financiële gegevens en stavingsstukken voor elk van de leden van het Samenwerkingsverband afzonderlijk verstrekt. De financiële draagkracht van het Samenwerkingsverband wordt evenwel beoordeeld rekening houdend met de gezamenlijke financiële draagkracht van de leden, hun respectieve rol binnen het Samenwerking verband en de financiële verantwoordelijkheid die zij voor de uitvoering van de Opdracht opnemen. De Aanbestedende Overheid zal daartoe de relevante financiële gegevens van de leden samen beoordelen, met inachtneming van de toepasselijke boekhoudkundige regels en zonder dubbeltelling van onderlinge vorderingen en schulden waar dit relevant is. Het niet individueel voldoen door één lid van het Samenwerkingsverband aan een financiële ratio leidt niet automatisch tot de niet-selectie van het Samenwerkingsverband, op voorwaarde da

Критерий: Референции за определени услуги

Описание на критерия за подбор: zie bovenvermelde rubriek en bestek

Критерий: Други икономически или финансови изисквания

Описание на критерия за подбор: Erkenning en registratie van aannemers

Информация за втория етап на двуетапна процедура:

Купувачът си запазва правото да възложи поръчката въз основа на първоначалните оферти без допълнително договаряне

5.1.10. Критерии за възлагане

Критерий:

Вид: Разходи

Описание: Prijs

Категория на критерия за възлагане с тегло: Тегло (точки, точна величина)

Число, свързано с критерия за възлагане: 100

5.1.11. Документация за възлагане на обществена поръчка

Адрес на документацията за обществената поръчка: <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/6131/D3/2026>

5.1.12. Условия за възлагане на обществена поръчка

Условия за подаване:

Електронно подаване: Задължително

Адрес за подаване: <https://www.publicprocurement.be>

Езици, на които могат да се подават оферти или заявления за участие: нидерландски

Електронен каталог: Забранено

Варианти: Забранено

Краен срок за получаване на заявления за участие: 29/04/2027 10:00:00 (UTC+02:00)
източноевропейско време, централноевропейско лятно време

Условия на договора:

Изпълнението на договора трябва да се извършва в рамките на програми за създаване на защитени работни места: Не

Електронно фактуриране: Задължително

Ще се използва електронно поръчване: не

Ще се използва електронно плащане: не

5.1.15. Техники

Рамково споразумение:

Няма рамково споразумение

Информация за динамичната система за покупки:

Няма динамична система за покупки

5.1.16. Допълнителна информация, медиация и преразглеждане (обжалване)

Организация, отговаряща за преразглеждането (обжалването): Raad van State

Информация за крайните срокове за преразглеждане: Organisatie die informatie verstrekt over beroepsprocedures en bijhorende termijnen: Raad van State

Организация, която предоставя допълнителна информация за процедурата за възлагане : Stad Genk

Организация, предоставяща повече информация за процедурите за преглед (обжалване) : Raad van State

Организация, която получава заявленията за участие: Stad Genk

8. Организации

8.1. ORG-0001

Официално наименование: Stad Genk

Регистрационен номер: BE0207201797

Пощенски адрес: Stadsplein 1

Град: Genk

Пощенски код: 3600

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Arr. Hasselt (BE224)

Държава: Белгия

Електронна поща: info@genk.be

Телефон: +32 89653600

Факс: +32 89653470

Интернет адрес: <http://www.genk.be/>

Роли на тази организация:

Купувач

Организация, която предоставя допълнителна информация за процедурата за възлагане

Организация, която получава заявленията за участие

8.1. ORG-0002

Официално наименование: Raad van State

Регистрационен номер: 0931814266

Пощенски адрес: Wetenschapsstraat 33

Град: BRUSSEL

Пощенски код: 1040

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale /Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Държава: Белгия

Електронна поща: info@raadvanstate.be

Телефон: +32 22349611

Интернет адрес: <http://www.raadvst-consetat.be/>

Роли на тази организация:

Организация, отговаряща за преразглеждането (обжалването)

Организация, предоставяща повече информация за процедурите за преглед (обжалване)

8.1. ORG-0003

Официално наименование: 3P - Aanbieder van diensten / Prestataire de services

Регистрационен номер: BE 0475.480.736

Град: Antwerpen / Anvers

Пощенски код: 2000

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Arr. Antwerpen (BE211)

Държава: Белгия

Електронна поща: info@3p.eu

Телефон: +32 3 294 30 51

Роли на тази организация:

Доставчик на услуги в областта на обществените поръчки

8.1. **ORG-0004**

Официално наименование: FPS Policy and Support

Регистрационен номер: BE 0671.516.647

Град: Brussels

Пощенски код: 1000

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale /Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Държава: Белгия

Електронна поща: e.proc@publicprocurement.be

Телефон: +32 2 740 80 00

Роли на тази организация:

TED eSender

Информация за обявлението

Идентификатор/версия на обявлението: 173eca08-8011-4a97-99ae-825de28374a5 - 01

Вид на формуляра: Състезателна процедура

Вид обявление: Обявление за поръчка или концесия – стандартен режим

Подвид на обявлението: 16

Дата на изпращане на известието: 22/10/2026 00:00:00 (UTC+02:00) източноевропейско време, централноевропейско лятно време

Дата на изпращане на обявлението (електронен подател): 22/10/2026 00:00:00 (UTC+02:00) източноевропейско време, централноевропейско лятно време

Езици, на които настоящото известие е официално достъпно: нидерландски

Номер на публикуване на обявлението: 733821-2026

Номер на броя на ОВ S: 206/2026

Дата на публикуване: 23/10/2026