

733821-2026 - Mededinging

België – Diensten voor hotel, restaurant en detailhandel – 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

Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling
Diensten

1. Koper

1.1. Koper

Officiële naam: Stad Genk

E-mail: info@genk.be

Rechtsvorm van de koper: Lokale overheid

Activiteit van de aanbestedende dienst: Algemene overheidsdiensten

2. Procedure

2.1. Procedure

Titel: 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.

Beschrijving: 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 prijscriterium wordt hierbij buiten beschouwing gelaten).

Identificatiecode van de procedure: 6667ff08-cdc2-4412-bef0-ef7d1cdb59c3

Interne identificatiecode: PPP0D3-6131/6668/2026-2739

Type procedure: Onderhandelingsprocedure met voorafgaande oproep tot mededinging / mededingingsprocedure met onderhandeling

De procedure wordt versneld: neen

2.1.1. Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie (cpv): 55000000 Diensten voor hotel, restaurant en detailhandel

2.1.2. Plaats van uitvoering

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

Land: België

2.1.4. Algemene informatie

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

2.1.6. Gronden voor uitsluiting

Bronnen voor uitsluitingsgronden: Aanbestedingsstuk

5. Perceel

5.1. Perceel: LOT-0001

Titel: 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.

Beschrijving: 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).
Interne identificatiecode: 2026-2739_1

5.1.1. Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie (cpv): 55000000 Diensten voor hotel, restaurant en detailhandel

5.1.2. Plaats van uitvoering

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

Land: België

5.1.3. Geraamde duur

Andere looptijd: Onbekend

5.1.6. Algemene informatie

Voorbehouden deelname:

Deelname is niet voorbehouden.

De namen en beroepskwalificaties van het voor de uitvoering van de opdracht ingezette personeel moeten worden vermeld: Niet vereist

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt onder de Overeenkomst inzake overheidsopdrachten (GPA): ja

5.1.9. Selectiecriteria

Bronnen van selectiecriteria: Aankondiging

Criterium: Referenties voor gespecificeerde diensten

Beschrijving van het selectiecriterium: 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 dubbelrekening 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 dat

Criterium: Referenties voor gespecificeerde diensten

Beschrijving van het selectiecriterium: zie bovenvermelde rubriek en bestek

Criterium: Andere economische of financiële eisen

Beschrijving van het selectiecriterium: Erkenning en registratie van aannemers

Informatie over de tweede fase van een procedure in twee fasen:

De koper behoudt zich het recht voor de opdracht zonder verdere onderhandelingen te gunnen op basis van de oorspronkelijke inschrijvingen

5.1.10. Gunningscriteria

Criterium:

Type: Kosten

Beschrijving: Prijs

Categorie van het gunningscriterium gewicht: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium numerieke waarde: 100

5.1.11. Aanbestedingsstukken

Adres van de aanbestedingsstukken: <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/6131/D3/2026>

5.1.12. Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden voor indiening:

Elektronische indiening: Vereist

Adres voor indiening: <https://www.publicprocurement.be>

Talen waarin inschrijvingen of verzoeken tot deelname kunnen worden ingediend: Nederlands

Elektronische catalogus: Niet toegestaan

Varianten: Niet toegestaan

Uiterste datum voor de ontvangst van verzoeken tot deelname: 29/04/2027 10:00:00 (UTC+02:00) Oost-Europese tijd, Midden-Europese zomertijd

Voorwaarden van het contract:

De uitvoering van de opdracht moet plaatsvinden binnen het kader van programma's voor maatwerkbedrijven: Neen

Elektronische facturering: Vereist

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische orderplaatsing: neen

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische betaling: neen

5.1.15. Technieken

Raamovereenkomst:

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

5.1.16. Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor beroepsprocedures: Raad van State

Informatie over de termijnen voor beroep: Organisatie die informatie verstrekt over

beroepsprocedures en bijhorende termijnen: Raad van State

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt: Stad Genk
Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures: Raad van State
Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt: Stad Genk

8. Organisaties

8.1. ORG-0001

Officiële naam: Stad Genk
Registratienummer: BE0207201797
Postadres: Stadsplein 1
Stad: Genk
Postcode: 3600
Onderverdeling land (NUTS): Arr. Hasselt (BE224)
Land: België
E-mail: info@genk.be
Telefoon: +32 89653600
Fax: +32 89653470
Internetadres: <http://www.genk.be/>

Rollen van deze organisatie:

Koper
Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt
Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt

8.1. ORG-0002

Officiële naam: Raad van State
Registratienummer: 0931814266
Postadres: Wetenschapsstraat 33
Stad: BRUSSEL
Postcode: 1040
Onderverdeling land (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)
Land: België
E-mail: info@raadvanstate.be
Telefoon: +32 22349611
Internetadres: <http://www.raadvst-consetat.be/>

Rollen van deze organisatie:

Organisatie voor beroepsprocedures
Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

8.1. ORG-0003

Officiële naam: 3P - Aanbieder van diensten / Prestataire de services
Registratienummer: BE 0475.480.736
Stad: Antwerpen / Anvers
Postcode: 2000
Onderverdeling land (NUTS): Arr. Antwerpen (BE211)
Land: België
E-mail: info@3p.eu
Telefoon: +32 3 294 30 51

Rollen van deze organisatie:

Aanbieder van aanbestedingsdiensten

8.1. ORG-0004

Officiële naam: FPS Policy and Support

Registratienummer: BE 0671.516.647

Stad: Brussels

Postcode: 1000

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

Land: België

E-mail: e.proc@publicprocurement.be

Telefoon: +32 2 740 80 00

Rollen van deze organisatie:

TED eSender

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie van de aankondiging: 173eca08-8011-4a97-99ae-825de28374a5 - 01

Type formulier: Mededinging

Type aankondiging: Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling

Subtype aankondiging: 16

Verzenddatum van de aankondiging: 22/10/2026 00:00:00 (UTC+02:00) Oost-Europese tijd,
Midden-Europese zomertijd

Aankondiging datum verzending (eSender): 22/10/2026 00:00:00 (UTC+02:00) Oost-Europese
tijd, Midden-Europese zomertijd

Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is: Nederlands

Publicatienummer aankondiging: 733821-2026

Nummer uitgave PB S: 206/2026

Datum van bekendmaking: 23/10/2026