

CONCESSIE UITBATING BRASSERIE EN TOOGUITBATING C-MINE ENERGIEGEBOUW

Opdrachtgever – Concessiegever:

AGB C-mine Genk, Stadsplein 1, 3600 Genk- BE 0872 093 742

1. Situatieschets	2
2. Opdrachtoomschrijving	2
2.1. Lot 1: Brasserie Energiegebouw	2
2.2. Lot 2: Toog foyer Energiegebouw	2
2.3. Indicatieve cijfers	3
3. Conceptuele vereisten	3
3.1. Lot 1: Brasserie Energiegebouw	3
3.2. Lot 2: Tooguitbating Energiegebouw	4
4. Locatie en infrastructuur	5
4.1. Locatie van de concessie	5
4.2. Beschikbare ruimtes	5
4.3. Uitrusting & investeringen	6
Lot 1: Brasserie Energiegebouw	7
Lot 2: Tooguitbating Energiegebouw	7
5. Exploitatievoorwaarden & -verplichtingen	8
5.1. Exploitatie voorwaarden	8
5.2. Verplichtingen concessionaris	8
5.3. Verplichtingen concessiegever	9
6. Periode en duur van de concessie	9
6.1. Periode en duur concessie	9
6.2. Verlengingsmogelijkheden	9
7. Financiële voorwaarden	9
7.1. Concessievergoeding	10
7.2. Indexering	11
7.3. Kosten van de nutsvoorzieningen	11
7.4. Kosten technisch beheer	11
7.5. Gedeelde kosten	11
8. Informatieaanvraag & plaatsbezoek	12
9. Kandidaturen	12
10. Uitsluitingsgronden	12
11. Concessie van openbare dienst	13
12. Kandidatuurstelling – kwalitatieve selectiecriteria	13
12.1. Brasserie in het Energiegebouw	13
12.2. Toog foyer in het Energiegebouw	14
13. Bijlages	14

1. Situatieschets

C-mine is een unieke erfgoedsite in Genk waar het rijke mijnverleden een eigentijdse invulling heeft gekregen. Vandaag komen cultuur, toerisme, onderwijs, innovatie en creatief ondernemerschap er samen op één dynamische locatie.

De site is uitgegroeid tot een levendige ontmoetingsplek voor bewoners, bezoekers, studenten, kunstenaars, ondernemers en gezinnen. Toeristen ontdekken er een verrassend aanbod, studenten volgen er creatieve opleidingen, cultuurliefhebbers genieten van voorstellingen en tentoonstellingen, en creatieve ondernemers vinden er een inspirerende omgeving om te groeien. Voor veel Genkenaren is C-mine bovendien een vertrouwde plek om elkaar te ontmoeten, te ontspannen en nieuwe ideeën op te doen.

Om deze ontmoetingsfunctie verder te versterken, is AGB C-mine Genk op zoek naar een gemotiveerde en creatieve horeca-uitbater (concessionaris) voor de exploitatie van de brasserie en de toog in het Energiegebouw van C-mine.

Zowel de toog als de brasserie moeten een kwalitatieve, hedendaagse en inspirerende horecabeleving bieden die naadloos aansluit bij de identiteit en uitstraling van C-mine. Het horecaconcept moet een duidelijke meerwaarde creëren voor bezoekers, gebruikers en partners van de site en actief bijdragen aan de verdere uitbouw van C-mine als een levendige en aantrekkelijke ontmoetingsplek.

Deze opdracht wordt georganiseerd in de vorm van een concessie. Dat betekent dat AGB C-mine de voorwaarden en verwachtingen voor de exploitatie vastlegt, terwijl de concessionaris instaat voor de volledige uitbating op eigen risico en verantwoordelijkheid. De concessionaris ontvangt hiervoor geen vergoeding van de concessiegever en genereert zijn inkomsten uitsluitend uit de exploitatie van de horeca-activiteiten.

2. Opdrachtschrijving

De opdracht bestaat uit twee afzonderlijke percelen (loten). Kandidaten kunnen een voorstel indienen voor één perceel of voor beide percelen.

2.1. Lot 1: Brasserie Energiegebouw

Dit lot omvat de uitbating van de bestaande brasserie op de C-mine-site (voormalige Bistro Bels). De brasserie wordt uitgebaat doorheen de dag, waarbij bezoekers gedurende de hele dag kunnen genieten van een aantrekkelijk, kwalitatief en eigentijds aanbod van eten en drinken. Bezoekers kunnen er terecht voor een koffie, een lichte lunch, een informele namiddagmeeting, een drankje na het werk zowel binnen als buiten op het terras. Het concept is flexibel, laagdrempelig en ideaal voor een breed publiek. Op aanvraag verzorgt de uitbater ook de artiestencatering in de backstage alsook de drankvoorziening in de vergaderzalen.

2.2. Lot 2: Toog foyer Energiegebouw

De concessionaris staat in voor de uitbating van de foyer toog ten behoeve van de publiekscatering tijdens eigen voorstellingen, evenementen en activiteiten van AGB C-mine Genk, wanneer het verwachte of effectieve aantal aanwezigen meer dan 200 personen bedraagt.

Bij voorstellingen met een verwacht of effectief aantal aanwezigen van 200 personen of minder, behoudt AGB C-mine Genk zich het recht voor om geen foyer toog te openen en het publiek door te verwijzen naar de brasserie tenzij anders overeengekomen tijdens de overlegmomenten.

Deze concessie heeft uitsluitend betrekking op de toog in de foyer. Voor de catering in andere(*) ruimtes van het Energiegebouw kunnen organisatoren en huurders kiezen uit de geaccrediteerde eventcaterers van het C-mine Energiegebouw.

(*) De genoemde andere ruimtes zijn te vinden via de website van C-mine:

- <https://c-mine.be/zaal/foyer>
- <https://c-mine.be/zaal/grote-zaal-c-mine-cultuurcentrum>
- <https://c-mine.be/zaal/club>
- <https://c-mine.be/zaal/vergaderzalen-energiegebouw>
- <https://c-mine.be/zaal/compressorenhal>
- <https://c-mine.be/zaal/c-mine-designcentrum>

AGB C-mine organiseert wekelijks overleg met de concessionaris om de planning en praktische afspraken rond de tooguitbating af te stemmen.

Van de concessionaris wordt verwacht dat hij een gevarieerd en kwalitatief assortiment dranken aanbiedt.

Tooguitbating door derden

- De concessionaris wordt gevraagd een voorstel te doen om samen te werken met Genkse verenigingen die de infrastructuur huren in het C-mine Energiegebouw.
- De concessionaris is verplicht twee wildcards ter beschikking te stellen voor organisaties waarvan het evenement bijdraagt aan de bredere uitstraling van de site. De selectie van deze organisaties gebeurt in onderling overleg met AGB C-mine Genk. De geselecteerde organisaties mogen in dit geval de toog uitbaten waarbij de dranken worden aangekocht via de concessionaris toog aan de aankoop prijs en gekoppeld aan in onderling overleg bepaalde voorwaarden.

2.3. Indicatieve cijfers

Ter informatie worden onderstaande cijfers meegegeven:

- Aantal bezoekers Energiegebouw in 2024: 229.663;
- Artiestencatering in 2024:
 - 45 lunchmomenten;
 - 75 diners;
 - Huurders van de infrastructuur kunnen ervoor kiezen artiesten te laten eten in de brasserie;
 - Traditioneel rustigere periodes zijn juni, juli, augustus en december;
- Indicatieve omzet van de tooguitbating in 2024: € 45.548 inclusief btw.

3. Conceptuele vereisten

3.1. Lot 1: Brasserie Energiegebouw

Het gebruik van streekproducten, duurzame ingrediënten en fairtrade producten wordt sterk aangemoedigd.

De uitbating dient bij te dragen aan een levendige en kwalitatieve beleving van C-mine, waar gastronomie, cultuur en ontmoeting elkaar versterken. De horecazaak moet uitgroeien tot een aantrekkelijke verblijfsplek waar bezoekers zich welkom voelen en graag terugkeren.

Het concept richt zich op een breed publiek en is laagdrempelig en toegankelijk. Dit vertaalt zich onder meer in:

- gebruiksvriendelijke reservatiemogelijkheden;
- heldere en consistente communicatie die aansluit bij de identiteit en uitstraling van C-mine;
- duidelijke en transparante openingsuren;
- een marktconforme prijszetting die in verhouding staat tot de geboden kwaliteit;
- een warme, uitnodigende en herkenbare uitstraling;
- aandacht voor fysieke toegankelijkheid, conform de richtlijnen van Inter, het Vlaams Expertisecentrum Toegankelijkheid.

Daarnaast wordt van de concessionaris verwacht dat hij een actieve rol opneemt binnen de C-mine-site en de lokale gemeenschap. Deelname aan lokale evenementen, het aangaan van samenwerkingen met

verenigingen, culturele partners en andere organisaties, evenals het ontwikkelen van initiatieven die de betrokkenheid van bezoekers, buurtbewoners en andere stakeholders versterken, worden beschouwd als een belangrijke meerwaarde.

De voorkeur gaat uit naar een toegankelijk dagconcept met een gevarieerd aanbod gedurende de dag.

- voormiddag: koffie- en theeaanbod, ontbijtformules of kleine snacks;
- middag: lichte en gevarieerde lunchgerechten, snelle en kwalitatieve maaltijden, mogelijkheid tot takeaway;
- namiddag: aanbod van dranken en kleine gerechten.

Vergaderzalen Energiegebouw

De concessionaris voorziet desgevallend in de drankencatering voor gebruikers van de vergaderzalen. Hierbij wordt verwacht dat het aanbod kwalitatief en verzorgd gepresenteerd wordt.

Artiestencatering op basis van de kleine kaart

De concessionaris kan instaan voor catering voor artiesten die optreden op C-mine. Deze catering kan plaatsvinden in de brasserie of backstage en wordt afgestemd op de gevraagde riders en eventuele dieetwensen. Het aanbod kan variëren van broodjes, soepen en salades tot volwaardige maaltijden.

Inspirerende voorbeelden

Onderstaande referenties illustreren het type sfeer, beleving en positionering waarnaar wordt gestreefd. Deze voorbeelden dienen uitsluitend ter inspiratie en zijn niet bindend:

- Brandweerkantine Maastricht - <https://brandweerkantine.nl/>;
- Z33 Café Hasselt - <https://www.z33.be/bezoek/z33-cafe/>
- Brousse Table by Elien- @broussetable – Hasselt;
- Strijp Eindhoven: diverse leuke bars;
- Stadscafé Van de Velde - [https://www.cafevandevelde.be](https://www.cafevandevelde.be;);
- Stamcafé Gent- Gaston Gent rooftopbar - https://stamgent.be/nl_be/bezoek-het-stam/stamcaf%C3%A9;
- De Grote Post Cultuurcafé - <https://www.degrotepost.be/pQXZfo/wwwdegrotepost-be-cultuurcafe/cultuurcafe>.

Kandidaten worden aangemoedigd om een eigen, onderscheidend concept uit te werken dat aansluit bij de unieke context van C-mine en bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van de site als ontmoetingsplek voor cultuur, creativiteit en innovatie.

3.2. Lot 2: Tooguitbating Energiegebouw

Het voorwerp van dit lot betreft de concessie voor de uitbating van de toog in de foyer van het C-mine Energiegebouw, met als doel het verzorgen van cateringdiensten tijdens voorstellingen, evenementen en activiteiten die plaatsvinden in het Energiegebouw.

De concessionaris staat in voor de tooguitbating tijdens:

- voorstellingen en activiteiten georganiseerd door AGB C-mine wanneer het verwachte of effectieve aantal aanwezigen meer dan 200 personen bedraagt tenzij anders overeengekomen tijdens de overlegmomenten;
- voorstellingen, evenementen en activiteiten georganiseerd door huurders van ruimtes binnen het Energiegebouw.

Deze concessie heeft uitsluitend betrekking op de toog in de foyer. Voor de catering in andere(*) ruimtes van het Energiegebouw kunnen organisatoren en huurders kiezen uit de geaccrediteerde eventcaterers van het C-mine Energiegebouw

De toog in de foyer dient uitgebaat te worden in functie van de activiteiten/voorstellingen in het C-mine Energiegebouw.

De concessionaris staat zelf in voor de afspraken en het sluiten van de overeenkomst met de huurder van de locatie voor het cateringdeel. De huurders worden doorverwezen door team infrastructuur van C-mine voor afspraken inzake tooguitbating in foyer.

Catering in de andere delen van het gebouw, los van de tooguitbating, kunnen gebeuren door uitbater van keuze van de klant.

De cateraar is vrij dranken af te nemen bij (een) leverancier(s) naar keuze.

AGB C-mine heeft wekelijks overleg met de concessionaris m.b.t. tooguitbatingen en de agenda.

De concessionaris wordt geacht een divers assortiment aan dranken aan te bieden.

Tooguitbating door derden:

De concessionaris wordt gevraagd een voorstel te doen om samen te werken met Genkse verenigingen die de infrastructuur huren in het C-mine Energiegebouw.

De concessionaris is verplicht twee wildcards ter beschikking te stellen voor organisaties waarvan het evenement bijdraagt aan de bredere uitstraling van de site. De selectie van deze organisaties gebeurt in overleg met AGB C-mine Genk. Deze organisaties mogen in dit geval de toog uitbaten aan de voorwaarden voor de tooguitbating in dit bestek waarbij de dranken worden aangekocht via de cateraar en dit aan aankoopprijs.

4. Locatie en infrastructuur

4.1. Locatie van de concessie

De brasserie is gelegen in het Energiegebouw van C-mine met een aparte ingang alsook een ingang tot de foyer van het Energiegebouw.

De toog is gelegen in het Energiegebouw, achteraan in de foyer.

Grondplannen in bijlage *(bijlages nr 1)*.

4.2. Beschikbare ruimtes

4.2.1. Lot 1: Brasserie Energiegebouw

Het voorwerp van dit lot betreft de concessie voor de uitbating van de brasserie gelegen op het gelijkvloers van het C-mine Energiegebouw. De ruimte omvat een volledig ingerichte brasserie met bijhorende keuken, bar en sanitaire voorzieningen, aangevuld met zitgelegenheid zowel binnen als buiten.

De brasserie beschikt over een terras dat rechtstreeks aansluit op het centrale plein van C-mine. De hoofdtoegang bevindt zich aan dit plein. Daarnaast is er een directe verbinding met de overige delen van het Energiegebouw.

De concessieruimtes omvatten onder meer:

- brasserieruimte op het gelijkvloers;
- professionele keuken;
- barinstallatie;
- sanitaire voorzieningen;
- binnen zitplaatsen;
- buiten zitplaatsen met terras aan het centrale plein *(bijlage nr. 2)*.

Een 3D-voorstelling van de ruimtes is raadpleegbaar via: <https://c-mine.be/3D>.

Oppervlaktes:

- Brasserie totaal: 494 m²
- Keuken: 133 m²
- Stockage: 64 m²
- Sanitair: 39 m²

4.2.2. Lot 2: Toog foyer Energiegebouw

Het voorwerp van dit lot betreft de concessie voor de uitbating van de toog in de foyer van het C-mine Energiegebouw op het gelijkvloers, achteraan. De toog in de foyer beschikt over vijf kleine koelkasten en voldoende aansluitpunten. Alle andere materialen dient de concessionaris zelf te voorzien zoals bijkomende koelkasten, extra toog, zitmeubilair, statafels, recipiënten, aankleding, ... Er is ook een beperkte stockageruimte aan deze toog.

Deze concessie heeft uitsluitend betrekking op de uitbating van de toog in de foyer van het Energiegebouw. Zij verleent geen exclusief recht op cateringdiensten in andere(*) ruimtes van het gebouw. Voor de catering in de andere (*) ruimtes van het Energiegebouw kunnen organisatoren en huurders kiezen uit de geaccrediteerde eventcaterers van het C-mine Energiegebouw.

De cateringopdracht binnen dit lot beperkt zich tot de uitbating van de foyerbar en de daaraan gekoppelde cateringverlening voor evenementen, voorstellingen en activiteiten die plaatsvinden in het C-mine Energiegebouw.

(*) De andere ruimtes zijn te vinden via de website van C-mine:

- <https://c-mine.be/zaal/foyer>
- <https://c-mine.be/zaal/grote-zaal-c-mine-cultuurcentrum>
- <https://c-mine.be/zaal/club>
- <https://c-mine.be/zaal/vergaderzalen-energiegebouw>
- <https://c-mine.be/zaal/compressorenhal>
- <https://c-mine.be/zaal/c-mine-designcentrum>

4.3. Uitrusting & investeringen

4.3.1. Uitrusting

C-mine werd ontwikkeld vanuit respect voor het mijnverleden, gecombineerd met een hedendaagse uitstraling. De inrichting, aankleding, keuze van drukwerk, servies en overige uitrusting dienen steeds aan te sluiten bij deze conceptuele uitgangspunten.

Bij eventuele herinrichtingen, verbouwingen of aanpassingen dient het historisch karakter van de site te worden gerespecteerd. Afhankelijk van de aard van de ingrepen kan voorafgaand advies of goedkeuring van de bevoegde erfgoedinstanties vereist zijn.

De bestaande infrastructuur wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin zij zich bevindt op het ogenblik van de overdracht. De concessionaris verklaart de in concessie gegeven ruimtes voorafgaandelijk te hebben bezocht, de toestand ervan te kennen en deze zonder voorbehoud te aanvaarden.

Vanaf de datum van ingebruikname staat de concessionaris in voor het onderhoud, herstel en, indien nodig, de vervanging van de aanwezige installaties en toestellen. Voor de brasserie zijn de volgende basisvoorzieningen aanwezig: een keuken met basisuitrusting, een toog met tapinstallatie, koelkasten, zitmeubilair en sanitaire voorzieningen. Ter informatie worden foto's en sfeerbeelden als bijlage toegevoegd (*bijlage nr. 3*).

Voor de afvalinzameling kan gebruik worden gemaakt van de ondergrondse afvalcontainers op parking 3. De concessionaris sluit hiervoor, in overleg met de concessionaris van de foyerbar, op eigen kosten een overeenkomst af met de door de concessiegever aangeduide afvalophaler (Veolia Suez).

4.3.2. Investerings

De kandidaat-concessionaris kan in zijn concessievoorstel investeringen en/of aanpassingen voorstellen. Deze voorstellen maken integraal deel uit van de beoordeling van de offerte en worden mee opgenomen als gunningscriterium. De definitieve inhoud en uitvoering van de investeringen worden vastgesteld na goedkeuring door de concessiegever en, indien van toepassing, na onderhandeling tussen concessiegever en concessionaris.

De opvolging en coördinatie van de investeringswerken gebeuren door de concessionaris.

AGB C-mine voorziet ook een investeringsbudget van:

- € 90.000,00 exclusief btw voor de brasserie;
- € 30.000,00 exclusief btw voor de toog.

Dit budget wordt aangewend voor investeringen die op voorstel van de concessionaris maar via eindbeslissing door de concessiegever worden bepaald en uitgevoerd. AGB voert de aanbestedingsprocedures en zorgt voor betaling van de facturen.

Alle investeringswerken die geheel of gedeeltelijk worden gefinancierd met bovenvermeld investeringsbudget dienen voorafgaandelijk te worden goedgekeurd door de concessiegever en administratief te worden behandeld volgens de toepasselijke wetgeving inzake overheidsopdrachten.

De investeringen die worden gerealiseerd met het door AGB C-mine ter beschikking gestelde investeringsbudget blijven te allen tijde eigendom van AGB C-mine. Tijdens de looptijd van de concessie zijn het onderhoud, herstel en de eventuele vervanging van deze investeringen volledig ten laste van de concessionaris.

Investeringswerken die door de concessionaris worden uitgevoerd bovenop het door AGB C-mine voorziene investeringsbudget, worden bij beëindiging van de concessie zonder enige vergoeding eigendom van AGB C-mine, tenzij schriftelijk anders overeengekomen. De opvolging van deze investeringswerken gebeurt door de concessionaris. AGB C-mine behoudt zich het recht voor de uitvoering van de werken op elk ogenblik op te volgen en te controleren.

Bij de voorbereiding en uitvoering van alle werken dient rekening te worden gehouden met de toegankelijkheidsrichtlijnen van Inter, het Vlaams expertisecentrum toegankelijkheid.

De concessiegever wijst erop dat het Energiegebouw een beschermd erfgoedpand is. Voor ingrijpende werken, wijzigingen of aanpassingen kan voorafgaand advies en/of goedkeuring van de bevoegde erfgoedinstanties vereist zijn.

4.4. Werken aan het C-mine plein en schachtbokken

4.4.1. Lot 1: Brasserie Energiegebouw

Vanaf het najaar 2026 tot en met 2027 zijn werkzaamheden gepland aan het C-mine plein en de schachtbokken. Volgens de huidige voorlopige planning zullen deze werkzaamheden worden afgerond tegen september 2027.

De concessionaris neemt er kennis van dat deze werken een tijdelijke impact kunnen hebben op de werking en bereikbaarheid van de omliggende partners op de site en in het bijzonder op de exploitatie van het horecaterras van de brasserie.

De werkzaamheden zullen in principe dagelijks plaatsvinden, met uitzondering van zaterdagmiddagen, zondagen en wettelijke feestdagen. De concessionaris kan geen aanspraak maken op enige vergoeding, schadeloosstelling of compensatie voor eventuele hinder, omzetverlies of beperkingen die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit deze werken.

De concessiegever zal de concessionaris, voor zover mogelijk, tijdig informeren over de planning en eventuele wijzigingen met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden.

4.4.2. Lot 2: Tooguitbating Energiegebouw

De werken aan de schachttorens en het C-mine plein hebben geen impact op de tooguitbating.

5. Exploitatievoorwaarden & -verplichtingen

5.1. Exploitatie voorwaarden

5.1.1. Lot 1: Brasserie Energiegebouw

- De concessionaris verzekert een uitbating van minimaal vijf (5) dagen per week. De openingsuren dienen afgestemd te zijn op de activiteiten die plaatsvinden op de site.
Afwijkingen hierop zijn mogelijk mits voorafgaand onderling akkoord tussen concessionaris en concessiegever.
- De concessionaris engageert zich tot een actieve samenwerking met verenigingen, culturele partners en toeristische actoren die actief zijn op de site en binnen de stad Genk. Deze samenwerking kan onder meer bestaan uit catering bij evenementen, ondersteuning van festivals en andere gezamenlijke initiatieven.
- Tussen concessionaris en concessiegever vindt wekelijks een overleg plaats met als doel praktische afspraken af te stemmen, operationele aandachtspunten te bespreken en de planning en agenda te overlopen.
- Jaarlijks wordt een formeel evaluatieoverleg georganiseerd tussen concessionaris en concessiegever. Tijdens dit overleg wordt de werking van de concessie in al haar aspecten geëvalueerd.
- Leveringen dienen uitsluitend te gebeuren via de parking aan de achterzijde van het gebouw, bereikbaar via Parking 3. De concessionaris ziet erop toe dat leveringen op een veilige en vlotte wijze verlopen en de normale werking van de site niet hinderen.

5.1.2. Lot 2: Toog Energiegebouw

- De toog in de foyer is in onderling overleg met de concessiegever geopend voor en na voorstellingen, in het kader van activiteiten in de infrastructuur.
- De tooguitbating is enkel bij eigen voorstellingen van C-mine met meer dan 200 personen.
- Samenwerking met verenigingen, culturele en toeristische partners op de site en van Genk is essentieel (bv. catering bij events, samenwerking bij festivals, enz.).
- Er vindt geregeld overleg plaats tussen de concessionaris en de concessiegever om praktische afspraken te maken en de agenda te overlopen.
- Er vindt jaarlijks een formeel officieel overleg plaats voor een evaluatie van de werking in alle facetten.
- Leveringen dienen te gebeuren via de brandgang aan de CLUB en kunnen niet via de hoofdingang van het gebouw gebeuren.

5.2. Verplichtingen concessionaris

De concessionaris staat gedurende de volledige looptijd van de concessie voor zowel de brasserie als de toog, voor de volgende verplichtingen:

- Het organiseren, coördineren en financieren van alle verzekeringen, vergunningen, keuringen, attesten, brandveiligheidsdocumenten en andere wettelijke verplichtingen die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van de concessie, overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving
- Het voeren van een transparante communicatie naar bezoekers, gebruikers en partners, evenals het actief promoten van de exploitatie en haar activiteiten.
- Het zorgvuldig beheren van alle afvalstromen die voortvloeien uit de exploitatie. De concessionaris sluit hiervoor de nodige overeenkomsten af met een erkende afvalverwerker, waaronder minstens een overeenkomst met Veolia Suez of een gelijkwaardige dienstverlener
- Het opstellen, actualiseren en kenbaar maken van een duidelijke prijslijst. Deze prijslijst dient op een toegankelijke wijze gecommuniceerd te worden aan alle gebruikers en bezoekers.
- Het uitvoeren van het dagelijks onderhoud en de noodzakelijke herstellingen aan de ter beschikking gestelde ruimtes, installaties en materialen, behoudens de werken die uitdrukkelijk ten laste van de concessiegever vallen.
- Het zorgvuldig beheer van de ter beschikking gestelde ruimtes, materialen en de onmiddellijke omgeving ervan. De concessionaris gebruikt deze overeenkomstig hun bestemming en handelt hierbij als een goed huisvader.

- Het instaan voor de netheid van de exploitatie, met inbegrip van het onderhoud en de schoonmaak van alle ter beschikking gestelde ruimtes.
- Het onderhoud, de herstelling en, indien noodzakelijk, de vervanging van alle toestellen die vanaf de datum van overdracht deel uitmaken van de exploitatie.
- Het veilig en ordelijk stockeren van alle materialen, goederen en voorraden overeenkomstig de geldende veiligheidsvoorschriften.
- Het naleven van alle toepasselijke regelgeving inzake geluidsnormen en milieuvoorwaarden, waaronder de voorwaarden opgenomen in de milieuvergunning van de stad Genk voor de site C-mine *bijlage nr. 4*).
- Het voorzien van voldoende en gekwalificeerd personeel om een kwalitatieve, professionele en klantvriendelijke dienstverlening te waarborgen.
- Het aanbieden van elektronische betaalmogelijkheden aan bezoekers en klanten. Daarnaast dient de concessionaris betalingen in contanten te kunnen ontvangen overeenkomstig de geldende regelgeving.
- De concessionaris is verantwoordelijk voor eigen personeel en zorgt ervoor dat er voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen: sociale en fiscale verplichtingen, HACCP en voedselveiligheid, verzekeringen.
- Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, gesteld of nog te stellen, hetzij op de uitbatingsruimte zelf, hetzij op de exploitatie, hetzij op de opbrengst, zijn ten laste van de concessionaris, evenwel met uitsluiting van de onroerende voorheffing.

5.3. Verplichtingen concessiegever

De concessiegever staat in voor:

- Het ter beschikking stellen van de aanwezige hoofdaansluitingen voor energie. Eventuele uitbreidingen, verzwaringen, bijkomende aansluitingen en alle installaties vanaf het aansluitpunt zijn ten laste van de concessionaris.
- Het voorzien van de aanwezige aansluiting op het verwarmingsnet.
- Het voorzien van de aanwezige elektriciteitsaansluiting.
- Het voorzien van de aansluiting van het publiek sanitair en het ter beschikking stellen van deze sanitaire infrastructuur.

6. Periode en duur van de concessie

6.1. Periode en duur concessie

6.1.1. Lot 1: brasserie Energiegebouw

De periode van de concessie brasserie Energiegebouw loopt voor een periode van 9 jaar startend op 1 januari 2027 en eindigt 31 december 2035.

6.1.2. Lot 2: toog in het Energiegebouw

De periode van de concessie toog Energiegebouw loopt voor een periode van 9 jaar startend op 1 september 2027 en eindigt 31 augustus 2035.

6.2. Verlengingsmogelijkheden

Verlenging is mogelijk na positieve evaluatie.

7. Financiële voorwaarden

De cateraar verleent AGB Genk het recht om inzage te verkrijgen in de boekhouding van de cateraar, indien AGB C-mine Genk dit nodig acht.

7.1. Concessievergoeding

7.1.1. Lot 1: brasserie Energiegebouw

De concessievergoeding wordt vastgesteld volgens een progressief groeimodel. Om de financiële haalbaarheid van de exploitatie te bevorderen en ondernemerschap, waaronder starters, maximaal kansen te bieden, wordt gedurende de opstartfase een verlaagde of nihil (zolang de restauratiewerken aan de schachtbokken duren) vergoeding toegepast. Vervolgens neemt de concessievergoeding stapsgewijs toe volgens een vooraf bepaalde regeling.

Met deze aanpak wordt beoogd een evenwicht te creëren tussen het ondersteunen van de concessionaris tijdens de opstart- en groeifase enerzijds en het waarborgen van een marktconforme vergoeding voor de concessieverlener anderzijds.

Voor het jaar 2026 en 2027 zijn werkzaamheden gepland aan het C-mine plein en de schachtbokken. Volgens de huidige voorlopige planning zullen deze werkzaamheden worden afgerond tegen september 2027. Er zal geen basisconcessievergoeding verschuldigd zijn zolang de werken aan de schachttorens bezig zijn. Deze timing is slechts indicatief. Vanaf de maand na de definitieve oplevering van de werken is de basisconcessievergoeding verschuldigd.

De basisconcessievergoeding ziet eruit als volgt:

- Jaar 1 (1 januari 2027 – 30 december 2027):
Vanaf de maand na de definitieve oplevering van de renovatiewerken aan de schachttorens is de te betalen basisconcessievergoeding voor het jaar 2027 € 1.500,00 exclusief btw per maand
- Jaar 2 en 3 (1 januari 2028 tot en met 31 december 2028): € 1.500,00 exclusief btw per maand.
- Jaar 4 en 5 (1 januari 2029 tot en met 31 december 2031): € 2.000,00 exclusief btw per maand.
- Vanaf jaar 6 (vanaf 1 januari 2032): € 2.500,00 exclusief btw per maand.

7.1.2. Lot 2: toog foyer Energiegebouw

Voor de exploitatie van de toog in de foyer is de concessionaris een vergoeding verschuldigd ten belope van 10% van de inkomsten gerealiseerd per tooguitbating of evenement dat plaatsvindt in het kader van deze concessie.

De vergoeding wordt bepaald op basis van de factuur/facturen en een inkomstenoverzicht van het betreffende evenement. Hierbij worden uitsluitend de inkomsten uit de levering van dranken, voeding en cateringdiensten in aanmerking genomen. Kosten voor materialen en infrastructuur worden niet meegerekend in de berekeningsbasis.

De concessionaris bezorgt maandelijks een overzicht van de gerealiseerde inkomsten met de bijhorende facturen aan AGB C-mine Genk via infrastructuur@genk.be. Op basis hiervan maakt AGB C-mine Genk een factuur op ten belope van 10% van de aangegeven inkomsten. Deze factuur dient betaald te worden binnen de daarop vermelde betalingstermijn.

Daarnaast zijn volgende kosten ten laste van de concessionaris van zowel de brasserie als de toog:

- de belastingen en heffingen die verband houden met het gebruik van de ter beschikking gestelde ruimtes;
- de kosten voor afvalinzameling en afvalverwerking verbonden aan de tooguitbating, waaronder het gebruik van de ondergrondse afvalcontainers op parking 3 via de daartoe aangestelde afvalverwerker.

Ter informatie : indicatief prijzen van Bistro Bels (2024) voor de afvalophaling (prijzen exclusief btw):

- Glas: € 16,00 per ton;
- Papier en karton: € 0,00 per ton;
- Restafval: € 180,00 per ton;
- Transportkost: € 41,50 per ledigingsrit en per container.

Per ledigingsrit kan slechts één type afvalcontainer worden geledigd.

Indien de concessie voor de brasserie en de toog aan verschillende partijen wordt toegewezen, maken de concessionaris van lot 1 (brasserie) en de concessionaris van lot 2 (toog) onderling afspraken over de opvolging, verdeling en betaling van deze kosten. Indien beide percelen aan dezelfde concessionaris worden toegewezen, is deze bepaling niet van toepassing.

7.2. Indexering

7.2.1. Lot 1: Brasserie Energiegebouw

De concessievergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de evolutie van de consumptieprijsindex enkel voor de concessie van de brasserie.

De indexering wordt berekend op basis van de consumptieprijsindex van de maand januari van het lopende kalenderjaar ten opzichte van de consumptieprijsindex van de maand december van het voorafgaande kalenderjaar.

De aangepaste concessievergoeding treedt telkens in werking op 1 januari en blijft van toepassing tot de volgende jaarlijkse indexering, gedurende de volledige resterende looptijd van de concessie.

7.1.2. Lot 2: Toog foyer Energiegebouw

Er zal geen indexering op de commissie gebeuren en is derhalve niet van toepassing voor de tooguitbating.

7.3. Kosten van de nutsvoorzieningen

7.3.1. Brasserie Energiegebouw

Er is een afzonderlijke aansluiting voor elektriciteit, water en aardgas (enkel voor de kookvuren in de keuken). Deze officiële meters van de nutsmaatschappijen worden overgedragen aan de concessionaris die zelf instaat voor het afsluiten van de nodige contracten. De facturatie gebeurt dus rechtstreeks tussen de concessionaris en zijn leverancier.

Vanuit de centrale stookplaats is er een aansluiting vertrek en retour voorzien voor de verwarming. Op deze vertrekken zijn calorimeters voorzien. Er wordt een maandelijks voorschot betaald door de concessionaris aan het AGB Genk. Het voorschot wordt bepaald in onderling overleg met de Technische Uitvoerende dienst van stad Genk. Een jaarlijkse afrekening wordt opgemaakt op basis van de calorimeters en de door het AGB betaalde energiefacturen vermeerderd met een administratieve kost van 5%.

7.3.2. Toog foyer Energiegebouw

Er zijn geen afzonderlijke aansluitingen voor elektriciteit en water.

Er wordt jaarlijks een afrekening opgemaakt door de Technisch Uitvoerende Dienst van stad Genk aan de hand van een verdeelsleutel en bezorgt aan de concessionaris. Deze facturen worden vermeerderd met een administratieve kost van 5%.

7.4. Kosten technisch beheer

De concessionaris staat zelf in voor het technische beheer van de installaties in zijn lokalen, met uitzondering van de branddetectie aangezien deze deel uit maakt van de branddetectie van het volledige Energiegebouw. Jaarlijks rekent het AGB C-mine een aandeel van de kost voor het onderhoud van de branddetectie door aan de concessionaris en dit à rato van het aandeel in vloeroppervlakte concessionaris in verhouding tot de totale vloeroppervlakte.

Indicatie bedrag branddetectie: € 750,00/jaarbasis exclusief btw.

7.5. Gedeelde kosten

In geval er twee verschillende concessionarissen zijn, met name een concessionaris voor de brasserie en een andere concessionaris voor de toog, zullen beide concessionarissen onderling afspraken moeten maken over

de betrokken kosten voor de vuilnisophaling van de ondergrondse vuilniscontainers op parking 3. Indicatief prijzen van Bistro Bels: glas: €16/ton, papier/karton: €0/ton, restafval: €180/ton + een transportkost van € 41,50 per rit, per container. Dat betekent dat er per rit slechts één type container kan worden geledigd. De prijzen zijn exclusief btw.

8. Informatieaanvraag & plaatsbezoek

Indien u vragen heeft na het doornemen van het bestek en/of u wenst meer informatie en/of een plaatsbezoek om de horecaruimte, zowel de publiek toegankelijke zones als de achterliggende dienst- en werkruimten, te bezichtigen, dan kunt u telefonisch of digitaal contact opnemen - tot uiterlijk tien werkdagen voor het verstrijken van de deadline voor het indienen van de kandidatuur - met Hilde Peumans, tel. 089 65 50 35 , hilde.peumans@genk.be

9. Kandidaturen

De kandidaturen kunnen ingediend worden tot en met 30 november 2026 - 12 uur via e-mail naar aankoopdienst@genk.be met als onderwerp: **offerte concessie brasserie C-mine Energiegebouw en/of toog C-mine Energiegebouw**. De kandidaten zijn vrij om zich in te schrijven enkel voor de brasserie uitbating (lot 1) of voor de tooguitbating (lot 2) of voor allebei (lot 1 & 2).

Kandidaturen die niet tijdig worden ingediend, met name ten laatste op 30 november 2026 om 12 uur worden niet weerhouden.

Voor alle in te dienen kandidaturen geldt het volgende:

- een duidelijke omschrijving van het voorstel;
- alle documenten dienen in het Nederlands te zijn opgesteld;
- alle documenten dienen in eenzelfde mail te worden overgemaakt.

10. Uitsluitingsgronden

Een kandidaat kan op elk moment tijdens de procedure worden uitgesloten wanneer hij zich in één van de volgende situaties bevindt:

- hij verkeert in staat van faillissement, vereffening of een gelijkaardige toestand overeenkomstig de toepasselijke nationale wetgeving, of heeft zijn activiteiten stopgezet;
- hij heeft aangifte van faillissement gedaan, bevindt zich in een vereffeningprocedure of is het voorwerp van een gelijkaardige procedure volgens de toepasselijke nationale wetgeving;
- hij werd bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing veroordeeld voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- hij heeft bij de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout begaan die door de aanbestedende overheid aannemelijk kan worden gemaakt;
- hij heeft niet voldaan aan zijn verplichtingen inzake de betaling van sociale zekerheidsbijdragen;
- hij is niet in orde met de betaling van belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of de wetgeving van het land waar hij gevestigd is;
- hij heeft zich schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen of het verstrekken van onjuiste informatie in het kader van deze procedure.

Door het indienen van een kandidatuur verklaart de kandidaat op erewoord dat geen van bovenstaande uitsluitingsgronden op hem van toepassing is.

AGB C-mine Genk behoudt zich het recht voor om deze verklaring te verifiëren bij de kandidaat die na beoordeling als best gerangschikt wordt beschouwd, voorafgaand aan de beslissing tot toekenning van de

concessie. In dat geval kan de betrokken kandidaat worden verzocht om, binnen een door AGB C-mine Genk bepaalde termijn, de nodige documenten en inlichtingen te bezorgen die zijn situatie aantonen.

11. Concessie van openbare dienst

AGB C-mine Genk wijst de kandidaten er uitdrukkelijk op dat deze opdracht een concessie van openbare dienst is en geen handelshuur. Bijgevolg zijn de bepalingen van de Handelshuurwet niet van toepassing. De concessionaris staat in voor de uitbating van de horecavoorziening als onderdeel van de publieke dienstverlening van C-mine. Om die reden bevat de concessieovereenkomst, naast de zakelijke en financiële voorwaarden, ook specifieke bepalingen en voorschriften met betrekking tot de exploitatie en de dienstverlening die door de concessionaris dienen te worden nageleefd.

12. Kandidatuurstelling – kwalitatieve selectiecriteria

Geïnteresseerde kandidaten moeten voor beide loten een apart dossier indienen als volgt:

12.1. Brasserie in het Energiegebouw

12.1.1. Beschrijving van het horecaconcept: 50 punten van de 100

Er dient conform hoger beschreven conceptuele eisen een uitbatings- en inrichtingsconcept uitgewerkt te worden. In dit voorstel dienen minstens volgende onderdelen besproken te worden:

- voorstel van naamgeving aan de brasserie;
- beknopte omschrijving van het inrichtingsconcept met plannetjes en schetsen (visie, aanbod, doelgroep, invulling van het concept) met beschrijving van look and feel met moodboard;
- eventuele investeringen;
- het uitbatingsconcept (hoe zal de zaak geëxploiteerd worden, het type van uitbating, hoe kan de community-vorming gestimuleerd worden, ...) inclusief openingsuren voor de brasserie, aanbod, HACCP-plan, hygiëne, service level agreement, aanwerving, personeelsbeleid, ...;
- aanbod van breed en gediversifieerd gamma aan dranken voor beide loten en maaltijden, een indicatief voorstel van menukaart (vegan, vegetarisch, halal, ...) voor de uitbating van de brasserie;
- aanpak communicatie;
- het beschrijven van de mate waarin duurzaamheid aan bod komt in inrichting, aanbod en zaakvoering.

12.1.2. Expertise en ervaring: 20 punten van de 100

Bij dit criterium wordt rekening gehouden met de expertise en ervaring van de uitbater voor het runnen van een horeca-uitbating en de affiniteit met de C-mine site. Relevant hierbij zijn bijvoorbeeld CV van de uitbater, diploma's, attesten, getuigschriften, scholing, bijscholing, referenties,.... De kandidaat geeft bij de referenties telkens aan wat zijn rol hierbij was. Ook de duur van de referenties/ervaring moet opgegeven worden.

12.1.3. Financieel voorstel en businessplan: 30 punten van de 100

Om de economische rendabiliteit te beoordelen wordt gevraagd een businessplan op te stellen waarbij zowel eventuele investeringen (met toevoeging van meetstaat) als de kosten/opbrengsten in vervat zijn. Het doel van dit criterium is om na te gaan of de kandidaat een realistische inschatting maakt van de financiële haalbaarheid van zijn beoogde uitbating.

12.2. Toog foyer in het Energiegebouw

12.2.1. Beschrijving van het concept: 50 punten van de 100

Er dient conform hoger beschreven conceptuele eisen een uitbatings- en inrichtingsconcept uitgewerkt te worden. In dit voorstel dienen minstens volgende onderdelen besproken te worden:

- beknopte omschrijving van het inrichtingsconcept met plannetjes en schetsen (visie, aanbod, doelgroep, invulling van het concept) met beschrijving van look and feel met moodboard;
- eventuele investeringen;
- het uitbatingsconcept (hoe zal de zaak geëxploiteerd worden, het type van uitbating, hoe kan de community-vorming gestimuleerd worden, ...) inclusief het aanbod, HACCP-plan, hygiëne, service level agreement, aanwerving, personeelsbeleid, ...;
- aanbod van breed en gediversifieerd gamma aan dranken, een indicatief voorstel van drankkaart;
- aanpak communicatie;
- het beschrijven van de mate waarin duurzaamheid aan bod komt in inrichting, aanbod en zaakvoering.

12.2.2. Expertise en ervaring: 20 punten van de 100

Bij dit criterium wordt rekening gehouden met de expertise en ervaring van de uitbater voor het runnen van een horeca-uitbating en de affiniteit met de C-mine site. Relevant hierbij zijn bijvoorbeeld CV van de uitbater, diploma's, attesten, getuigschriften, scholing, bijscholing, referenties,.... De kandidaat geeft bij de referenties telkens aan wat zijn rol hierbij was. Ook de duur van de referenties/ervaring moet opgegeven worden.

12.2.3. Financieel voorstel en businessplan: 30 punten van de 100

Om de economische rendabiliteit te beoordelen wordt gevraagd een businessplan op te stellen waarbij zowel eventuele investeringen (met toevoeging van meetstaat) als de kosten/opbrengsten in vervat zijn. Het doel van dit criterium is om na te gaan of de kandidaat een realistische inschatting maakt van de financiële haalbaarheid van zijn beoogde uitbating.

13. Bijlages

Bijlage 1: grondplannen brasserie en toog foyer

Bijlage 2: plan terras brasserie

Bijlage 3: sfeerfoto's

Bijlage 4: milieuvergunning

Bijlage 5: concessieovereenkomst brasserie/toog