# TOEWIJZINGSVERSLAG

"Verkoop van het voormalige gemeentehuis en aanpalende dorpsschool (perceel gelegen te 1750 Lennik, Donkerstraat 32)"

Bevragings -en biedingsprocedure

## Inhoudsopgave


A. Publicatie en oproep tot indiening voorstellen ..... 3
B. Ontvangen initiële voorstellen ..... 3
C. Verloop van de onderhandelingen en definitieve voorstel ..... 3
D. Onderzoek en beoordeling van het voorstel ..... 3
1. Uitsluitingsgronden ..... 3
2. Formeel en materieel regelmatigheidsonderzoek ..... 4
3. Selectievoorwaarden ..... 4
4. Onderzoek en beoordeling in het licht van de beoordelingscriteria ..... 5
a. Algemeen ..... 5
b. Beoordelingsscriterium 1: Bod (60) ..... 5
c. Beoordelingscriterium 2 : Kwaliteit Voorstel (40) ..... 6
d. Eindrangschikking ..... 8
E. Besluit en voorstel tot toewijzing ..... 9

## A. Publicatie en oproep tot indiening voorstellen

Gemeente Lennik publiceerde op 22 juni 2026 een oproep tot indiening van voorstellen voor een verkoop onder voorwaarden met als titel "Verkoop van het voormalige gemeentehuis en aanpalende dorpsschool (perceel gelegen te 1750 Lennik, Donkerstraat 32)"', met een biedingsleidraad. De oproep werd bekendgemaakt via de website van de gemeente Lennik en via de Instagram- en Facebookpagina's van Lokaal Bestuur Lennik.

## B. Ontvangen initiële voorstellen

De uiterste datum van indiening van de voorstellen werd gesteld op 20 augustus 2026 om 23u59. De opening van de initiële voorstellen werd voorzien vlak na de vermelde limietdatum en limietuur tot indiening van de vermelde voorstellen.

De gemeente Lennik ontving tijdig een voorstel van de volgende Bieder:

- Michael Lavrysen en Titia Van Waeyenberghe, wonende te 1750 Gaasbeek, Binnenweg 15.

## C. Verloop van de onderhandelingen en definitieve voorstel

Na analyse van het voorstel van de Bieder heeft de gemeente Lennik de Bieder op 6 november 2026 uitgenodigd voor een onderhandelingsgesprek.

In het kader van de onderhandelingen werden de verkoopsvoorwaarden nog beperkt aangepast en werd de Bieder verzocht om zijn Voorstel op basis van de aangepaste verkoopsvoorwaarden uiterlijk op 10 november 2026 om 17.00u per e-mail te bevestigen. Deze aanpassingen in de verkoopsvoorwaarden blijven binnen het kader van de Biedingsleidraad, waarin de gemeente Lennik zich uitdrukkelijk het recht had voorbehouden om over de verkoopsvoorwaarden verder te onderhandelen, en hebben geen betrekking op de minimumvereisten of de beoordelingscriteria, zodat zij de gelijke behandeling van de geïnteresseerden niet in het gedrang brengen.

De Bieder heeft zijn Voorstel per e-mail dd. 10 november 2026 om 12u29 bevestigd en zich akkoord verklaard met de aangepaste verkoopsvoorwaarden.

De gemeente Lennik heeft het definitieve Voorstel (hierna: "**Voorstel**"), met inbegrip van het Bod van de Bieder onderzocht en beoordeeld. De gemeente Lennik heeft op grond van de door haar verrichte beoordeling huidig toewijzingsverslag opgemaakt.

## D. Onderzoek en beoordeling van het voorstel

### 1. Uitsluitingsgronden

De Bieder mag zich niet bevinden in één of meerdere uitsluitingsgronden zoals bedoeld en vermeld in de Biedingsleidraad.

De loutere indiening van het voorstel geldt als impliciete verklaring op erewoord dat de Bieder zich niet bevindt in één van de uitsluitingsgronden zoals bedoeld en vermeld in de Biedingsleidraad.

Tussentijds besluit: de Bieder bevindt zich niet in één of meerdere uitsluitingsgronden zoals bedoeld en vermeld in de Biedingsleidraad.

## 2. Formeel en materieel regelmatigheidsonderzoek

Het Voorstel van de Bieder werd tijdig verstuurd via e-mail en bevat de in de Biedingsleidraad gevraagde documenten en informatie. Het voorstel werd ook door daartoe bevoegde personen ondertekend.

Tussentijds besluit: het definitieve voorstel van de Bieder kan als formeel regelmatig worden beschouwd.

## 3. Selectievoorwaarden

Ten einde gekozen te kunnen worden dienen de Bieders aan de volgende selectievoorwaarden te voldoen (en de vermelde documenten bij hun Voorstel te voegen):

- Een nota waarin de Bieder haar financiële structuur toelicht waaruit blijkt dat de Bieder voldoende financieel draagkrachtig is;
- Een nota waarin de Bieder haar achtergrond en ervaring in de culturele sector meegeeft waaruit blijkt dat de Bieder over ervaring beschikt in de culturele sector.

In wat hierna volgt wordt het Voorstel van de Bieder getoetst aan deze selectievoorwaarden.

### a. Een nota over de financiële structuur

De Bieder moet bij haar Voorstel een nota over haar financiële structuur bijvoegen, waaruit blijkt dat de Bieder voldoende financieel draagkrachtig is.

De Bieder geeft in haar Voorstel aan dat het volledige project geheel uit eigen middelen zal kunnen worden gefinancierd en dat de realisatie niet afhankelijk zal zijn van het verkrijgen van enige schuldfinanciering of subsidie. Daarnaast stelt Bieder dat hij op het ogenblik van de totstandkoming van de verkoop de nodige garanties kan bieden.

Op basis van de in het Voorstel verstrekte informatie kan worden vastgesteld dat de Bieder over voldoende financiële draagkracht beschikt. De Bieder voldoet bijgevolg aan deze selectievoorwaarde.

### b. Een nota over de achtergrond en ervaring in de culturele sector

De Bieder moet een nota over zijn achtergrond en ervaring in de culturele sector indienen, waaruit blijkt dat hij over ervaring in de culturele sector beschikt.

Uit het Voorstel van de Bieder blijkt dat de Bieder zijn relevante ervaring onderbouwt door te verwijzen naar een lange traditie van cultureel engagement en mecenaat, alsook naar ervaring met het instandhouden van cultureel en architecturaal erfgoed en waardevol patrimonium. Daarbij worden in het Voorstel van de Bieder enkele succesvolle realisaties met socio-economische meerwaarde in Brussel vermeld. Daarnaast geeft de Bieder aan actief betrokken te zijn bij en ondersteuning te bieden aan het lokale verenigingsleven in de gemeente Lennik, waaronder de Vrienden van de School van Gaasbeek.

Het Voorstel van de Bieder voorziet bovendien in een langdurige samenwerking met vzw De School van Gaasbeek, die sinds 2014 een culturele werking op de betrokken site uitbouwt, en in verdere samenwerkingen met onder meer het Kasteel van Gaasbeek.

Op basis van de in het Voorstel van de Bieder verstrekte informatie kan worden vastgesteld dat de Bieder over relevante ervaring en betrokkenheid in de culturele sector beschikt en aldus voldoet aan deze selectievoorwaarde.

Tussentijds besluit: de Bieder voldoet aan de selectievoorwaarden zoals vermeld in de Biedingsleidraad. Het Voorstel van de Bieder komt bijgevolg in aanmerking voor verdere beoordeling.

## 4. Onderzoek en beoordeling in het licht van de beoordelingscriteria

### a. Algemeen

De Biedingsleidraad bepaalt de ter zake geldende beoordelingscriteria met volgende weging:

| | |
|---|---|
| 1. Bod | 60 punten |
| 2. Kwaliteit Voorstel | 40 punten |
| Totaal: | 100 punten |

### b. Beoordelingsscriterium 1: Bod (60)

De Biedingsleidraad bepaalt dat dit beoordelingscriterium zal worden beoordeeld als volgt:

De Bieder dient in zijn Voorstel een Bod op te geven. Het opgegeven Bod moet rekening houden met enerzijds het bedrag zoals vermeld in het schattingsverslag (690 000 euro), en anderzijds de toekomstige publieke bestemming van het onroerend goed. Bij de beoordeling van de marktconformiteit van het Bod kunnen de verwezenlijking van de maatschappelijke en culturele doelen die de Bieder in zijn Voorstel op zich neemt, en de investeringsgraad mee in aanmerking worden genomen.

Beoordelingsmethodiek:

Volgens de “regel van drie”. De Bieder met het hoogste Bod krijgt met andere woorden de maximale score van 60 punten toegekend, terwijl de overige Bieders een score krijgen rekening houdend met de verhouding van hun gedane Bod ten aanzien van het hoogst gedane Bod. Hierbij zal volgende formule worden gebruikt:

Score Voorstel = (Bod Voorstel / hoogste Bod) x 60

Beoordeling:

De Bieder brengt een Bod uit van 300.000 euro. Dit Bod ligt onder het bedrag van 690.000 euro zoals opgenomen in het schattingsverslag. De Bieder motiveert dit Bod vanuit de toekomstige publieke en culturele bestemming van het onroerend goed en de aanzienlijke investeringen die hij voor de realisatie van het project voorziet. Hij raamt de totale projectkost, met inbegrip van de aankoop en

renovatie, op ruim 3 miljoen euro en geeft aan het project in hoofdzaak als maatschappelijk-cultureel mecenaat te beschouwen. Het Bod wordt exclusief bijkomende kosten, waaronder registratie- en notariskosten, uitgebracht.

Hoewel het Bod lager ligt dan de schattingsprijs, staat dit op zichzelf niet eraan in de weg dat het Bod wordt aanvaard. Artikel 293 van het Decreet Lokaal Bestuur vereist dat gemeentelijke onroerende goederen worden vervreemd met eerbiediging van de beginselen van mededinging en transparantie. De Omzendbrief KB/ABB 2019/3 bepaalt daarnaast dat de schattingsprijs bij verkoop in beginsel de minimumprijs vormt, maar dat hiervan kan worden afgeweken wanneer het bestuur deze afwijking motiveert aan de hand van objectieve redenen.

In dit geval kunnen de in het Voorstel opgenomen publieke en culturele bestemming, de door de kandidaat aangegane maatschappelijke en culturele engagementen en de omvang van de voorgenomen investeringen in aanmerking worden genomen bij de beoordeling van de afwijking ten opzichte van de schattingsprijs. Dit sluit bovendien aan bij de Biedingsleidraad, die deze elementen uitdrukkelijk relevant verklaart voor de beoordeling van de marktconformiteit van het Bod.

Gelet op deze objectieve elementen wordt de afwijking van de schattingsprijs voldoende verantwoord geacht.

Besluit: gelet op het voorgaande en aangezien slechts één Bod werd gedaan, vormt het Bod van 300.000 euro tevens het hoogste bod. Overeenkomstig de in de Biedingsleidraad opgenomen beoordelingsmethodiek bekomt de Bieder voor dit beoordelingscriterium bijgevolg de maximale score van 60 punten.

### c. Beoordelingscriterium 2 : Kwaliteit Voorstel (40)

De Biedingsleidraad bepaalt dat dit beoordelingscriterium zal worden beoordeeld als volgt:

Inhoud:

De Bieder dient in zijn Voorstel toe te lichten hoe hij de verschillende voorwaarden met betrekking tot het Perceel zoals vermeld in deze Biedingsleidraad zal realiseren en welke invulling hij aan de Panden zou wensen te geven van de Biedingsleidraad.

In het kader hiervan moet de Bieder in zijn Voorstel minstens volgende documenten opnemen:

- Een visienota op het Perceel waarin de Bieder uiteenzet:
    - op welke wijze hij aan de verschillende voorwaarden vereist op basis van deze Biedingsleidraad zal voldoen (incl. timing);
    - op welke wijze hij de maatschappelijke en culturele doelstellingen van de Gemeente Lennik zal waarborgen en hiervoor voldoende zekerheden worden voorzien voor de Gemeente Lennik;
- Een nota met betrekking tot de geplande investeringen om zijn Voorstel te realiseren, rekening houdende met de voorwaarden zoals uiteengezet in deze Biedingsleidraad. De Bieder dient met andere woorden een financieel plan op te maken dat de realisering van de opgelegde voorwaarden via zijn Voorstel cijfermatig kan staven.

Bij de beoordeling van de kwaliteit van het Voorstel kan de gemeente Lennik, naast het voldoen aan de in deze Biedingsleidraad opgesomde voorwaarden, eveneens onder meer rekening houden met:

- De algemene kwaliteit van het Voorstel:

    - De mate van concretisering: in hoeverre wordt duidelijk, concreet en uitvoerbaar toegelicht hoe aan de voorwaarden van de Biedingsleidraad zal worden voldaan;
    - De mate waarin het gebruik en de invulling van de Panden bijdragen aan de ruimtelijke, maatschappelijke en culturele doelstellingen van de Gemeente Lennik en er hiervoor voldoende waarborgen en zekerheden voor de Gemeente Lennik worden voorzien;
- Financiële haalbaarheid van het Voorstel:
    - De mate waarin het financieel plan van de Bieder realistisch en gedetailleerd is uitgewerkt;
- Timing:
    - De mate waarin de voorgestelde timings voor de uitvoering van de investeringen en realisatie van de voorwaarden realistisch en onderbouwd zijn (incl. risicobeheersing);

Beoordelingsmethodiek:

De kwaliteit van het Voorstel zal worden beoordeeld volgens onderstaande ordinale schaal:

- 0-12: zeer slecht
- 13-18: onvoldoende
- 19-25: voldoende
- 26-32: goed
- 33-37: zeer goed
- 38-40: uitstekend

Beoordeling:

Wat de algemene kwaliteit van het Voorstel betreft, geeft het Voorstel blijk van een sterke inhoudelijke visie en sluit het in ruime mate aan bij de ruimtelijke, maatschappelijke en culturele doelstellingen die de gemeente Lennik met de verkoop nastreeft. De voorgestelde invulling omvat onder meer kunstenaarsresidenties, publieke culturele activiteiten, een onderzoekscentrum voor podiumkunsten en een culturele ontmoetingsplaats, waarbij tevens samenwerking wordt voorzien met lokale en bovenlokale culturele partners. Ook wordt rekening gehouden met de terbeschikkingstelling van de polyvalente ruimte aan de gemeente Lennik en lokale verenigingen. Daarmee wordt concreet invulling gegeven aan de in de Biedingsleidraad vooropgestelde functies van de Panden. De bestaande werking van De School van Gaasbeek en de reeds opgebouwde samenwerkingen ondersteunen bovendien de geloofwaardigheid en uitvoerbaarheid van het voorgestelde concept. De ontwerpvisie is reeds ruimtelijk uitgewerkt en besteedt aandacht aan onder meer het behoud van de historische identiteit, integrale toegankelijkheid, duurzame renovatie en multifunctioneel gebruik.

De gemeente Lennik stelt evenwel vast dat bepaalde onderdelen van het Voorstel minder concreet zijn uitgewerkt. Zo wordt het culturele programma voornamelijk kwalitatief beschreven. Het voorgestelde programma bevat weinig meetbare engagementen of concrete jaarlijkse doelstellingen inzake bezoekers, residenties of activiteiten. Ook de governance tussen eigenaar en uitbater en de risicobeheersing worden eerder beperkt toegelicht.

Wat de financiële haalbaarheid betreft, bevat het Voorstel verschillende elementen die de uitvoerbaarheid ondersteunen. De Bieder geeft aan de aankoop uit eigen middelen te kunnen financieren, voorziet een renovatiebudget van ruim 3 miljoen euro, stelt niet afhankelijk te zijn van externe financiering en voorziet daarnaast structureel mecenaat. Er werd tevens een investeringsraming door de architect opgemaakt, waarin onder meer bouw- en studiekosten, technieken, duurzaamheid en risico's zijn meegenomen. Het financieel plan is evenwel niet volledig

uitgewerkt in de vorm van een exploitatiebegroting, cashflow, meerjarige financiële projectie of concrete bewijsstukken inzake het beschikbare kapitaal. De financiële haalbaarheid komt daardoor geloofwaardig voor, maar er ontbreekt voor de gemeente Lennik gedetailleerd onderbouwing.

Ook de voorgestelde timing komt op hoofdlijnen realistisch voor. De Bieder gaat uit van een uitvoeringstermijn van ongeveer twee jaar na het verkrijgen van de vergunning voor de uitvoering van de werken. De planning blijft echter relatief algemeen en bevat geen gedetailleerde fasering, mijlpalen, uitwerking van het vergunningstraject of concrete planning voor de ingebruikname. Ook de risicobeheersing wordt op dit punt slechts beperkt toegelicht.

Besluit: gelet op het voorgaande beoordeelt de gemeente Lennik de kwaliteit van het Voorstel van de Bieder als goed. Het Voorstel sluit inhoudelijk zeer sterk aan bij de ruimtelijke, maatschappelijke en culturele doelstellingen van de Gemeente Lennik en geeft hieraan op een geloofwaardige en in belangrijke mate concrete wijze invulling. Ook de voorgestelde architecturale uitwerking en de voorziene investeringen ondersteunen de uitvoerbaarheid van het Voorstel.

Daartegenover staat dat bepaalde onderdelen minder concreet en gedetailleerd zijn uitgewerkt. Dit geldt in het bijzonder voor de meetbare engagementen inzake de culturele programmatie, de financiële onderbouwing van de exploitatie en de verdere fasering en risicobeheersing van de voorgestelde timing. Deze aandachtspunten doen geen afbreuk aan de sterke globale kwaliteit van het Voorstel, maar verantwoorden dat het Voorstel niet als zeer goed wordt beoordeeld.

Het Voorstel krijgt bijgevolg een score van 30 punten op 40, hetgeen overeenkomstig de in de Biedingsleidraad opgenomen ordinale schaal overeenkomt met de beoordeling "goed".

d. Eindrangschikking

De eindrangschikking van de Voorstellen op basis van de beoordeling in het licht van de beoordelingscriteria is als volgt:

| Quotering | Michael Lavrysen en Titia Van Waeyenberghe |
|---|---|
| 1) Bod (60) | 60 |
| 2) Kwaliteit Voorstel (40) | 30 |
| TOTAAL | 90 |

| Inschrijver | Eindscore | EINDRANGSCHIKKING |
|---|---|---|
| Michael Lavrysen en Titia Van Waeyenberghe | 90 | 1 |

## E. Besluit en voorstel tot toewijzing

Gelet op de beoordeling van het ingediende Voorstel, zoals blijkt uit dit toewijzingsverslag, wordt voorgesteld om het perceel gelegen te 1750 Lennik, Donkerstraat 32 toe te wijzen aan Michael Lavrysen en Titia Van Waeyenberghe, wonende te Binnenweg 15, 1750 Gaasbeek tegen een Verkoopsprijs van 300.000 euro, exclusief kosten.

*****

Lennik, 10 november 2026

Gemeente Lennik
Anaïs Nies
Algemeen directeur

