

GUNNINGSCRITERIA ERFPACHT

Deze bijlage bepaalt de wijze waarop de ingediende offertes worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. De beoordeling gebeurt op basis van de hieronder vastgelegde criteria, subcriteria en scoremethodiek. De totale score bedraagt 100 punten. Naast de schriftelijke beoordeling van de indiening zal elke inschrijver worden uitgenodigd voor een mondelinge toelichting van zijn offerte. Deze toelichting heeft tot doel de ingediende stukken te verduidelijken en toe te lichten. De mondelinge toelichting maakt integraal deel uit van de beoordeling, voor zover zij betrekking heeft op elementen die reeds in de offerte aanwezig zijn of deze nader concretiseren. De toelichting mag geen nieuwe substantiële elementen toevoegen die de inhoud van de oorspronkelijke offerte wijzigen. Alle inschrijvers worden op identieke wijze en binnen een gelijk tijdsbestek gehoord.

Artikel 1 – Algemene beoordelingsregels

1. De beoordelingscommissie kent per criterium een score toe binnen de vastgelegde bandbreedte.
2. De beoordeling gebeurt op basis van de ingediende stukken; mondelinge toelichtingen worden in rekening gebracht.
3. Enkel concrete, verifieerbare en onderbouwde elementen worden positief gewaardeerd.
4. Onvolledige of tegenstrijdige informatie kan aanleiding geven tot een lagere score.
5. De beoordeling gebeurt op basis van onderstaande kwalitatieve beoordeling.

Een gelijkwaardige beoordeling krijgt dezelfde score:

- Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%
- Zeer goed (heel veel meerwaarde): 90%
- Goed (aanzienlijke meerwaarde): 80%
- Meer dan voldoende (duidelijk aanwijsbare meerwaarde): 70%
- Voldoende (geen meerwaarde): 60%
- Matig: 50%
- Niet goed: 40%
- Zwak: 30%
- Zeer zwak: ≤20%

Artikel 2 – Gunningscriteria

2.1. Visie op de invulling – maatschappelijke meerwaarde (40/100)

Dit criterium beoordeelt de mate waarin het voorgestelde project een kwalitatieve, duurzame en maatschappelijk relevante invulling biedt voor het pand en de Ternatse gemeenschap.

Subcriteria en maximale scores:

- Inspelen op lokale behoefte – 0 tot 15 punten Beoordeling van de mate waarin het project inspeelt op een aantoonbare behoefte binnen de Ternatse gemeenschap (bv. horeca, buurtgerichte functies, sociale doelstellingen).
- Gebruik van het volledige pand – 0 tot 10 punten Beoordeling van de volledigheid, intensiteit en functionaliteit van het gebruik van alle ruimtes.
- Voltijds gebruik – 0 tot 5 punten Frequentie en continuïteit van de activiteiten doorheen de week.
- Duurzaamheid van het project – 0 tot 5 punten Langetermijnvisie, robuustheid van het concept en maatschappelijke/ecologische duurzaamheid.
- Energiebesparende renovaties – 0 tot 5 punten Concretisering en ambitie van geplande energiebesparende maatregelen.

Beoordelingsleidraad: Projecten die meerdere maatschappelijke functies combineren, een intensief en permanent gebruik voorzien en concrete duurzaamheidsmaatregelen aantonen, scoren hoger. Louter beschrijvende of vrijblijvende intenties worden niet positief gewaardeerd.

2.2. Ontwikkelingsformule – kwaliteit businessplan en renovatieaanpak (40/100)

Dit criterium beoordeelt de haalbaarheid, professionaliteit en financiële degelijkheid van het voorgestelde project.

Subcriteria en maximale scores:

- Haalbaarheid van het project – 0 tot 15 punten Realistische planning, onderbouwde aannames, risicoanalyse en uitvoerbaarheid.
- Timing van de uitvoering – 0 tot 10 punten Duidelijke fasering, realistische doorlooptijd en tijdige ingebruikname.
- Omschrijving van de bedrijvigheid – 0 tot 10 punten Concretisering van activiteiten, materiaalbehoeften, personeelsinzet en operationeel plan.
- Financiële gezondheid en duurzaamheid – 0 tot 5 punten Financiële onderbouwing, investeringsplan, exploitatieprognose en solvabiliteit.

Beoordelingsleidraad: Een businessplan met duidelijke cijfers, risicoanalyse en gefaseerde renovatieaanpak wordt hoger beoordeeld. Projecten die afhankelijk zijn van onzekere financiering zonder alternatieven scoren lager.

2.3. Jaarlijkse canon (20/100)

Dit criterium beoordeelt de jaarlijkse vergoeding die de kandidaat biedt voor de erfpacht.

Scoringsmethode:

- De kandidaat met de hoogste canon ontvangt 20 punten.
- Andere kandidaten ontvangen een score volgens de formule:

$$\text{Score} = \left(\frac{\text{Canon kandidaat}}{\text{Hoogste canon}} \right) \times 20$$

Beoordelingsleidraad: Enkel bindende bedragen worden aanvaard. De commissie kan de financiële haalbaarheid van de canon toetsen aan het businessplan.

Artikel 3 – Eindrangschikking

1. De totaalscore wordt berekend als de som van de punten toegekend per criterium.
2. De kandidaat met de hoogste totaalscore wordt als economisch meest voordelige inschrijving gerangschikt.
3. Bij ex aequo krijgt de kandidaat met de hoogste score op het criterium Visie op de invulling voorrang.
4. Indien het ex aequo blijft, beslist de commissie op basis van een gemotiveerde beoordeling van de maatschappelijke meerwaarde.