

Aanwezig Fabienne Blavier, voorzitter  
Marina De Bie, schepen  
Christiaan Backx, Bert Delanoeijs, Catherine François, Melikan  
Kucam, Frank Nobels, Patrick Princen, Jan Verbergt, commissieleden

Aanwezig niet-  
commissieleden  
(raadsleden)

Verslaggever: Caroline Van Steen – afdelingshoofd Wonen & Economie

Ambtenaren

Externen: Tom Bridts – directeur van KLEMO

Verontschuldigd Greet Geypen, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, schepenen  
Wesley Doms, Karel Geys, Tom Kestens, Glenn Nason, Magda Van  
Loon, commissieleden

Datum 26 april 2018 – van 20.00u tot 21.00 uur

### **1. Goedkeuring verslag vergadering 14 maart 2018.**

Goedkeuring van het verslag van de vergadering van 14 maart 2018.

### **2. Plaatsbezoek aan het project Ganzendries van Kleine Landeigendom Mechelen en Omstreken (KLEMO) en kennismaking Tom Bridts, nieuwe directeur KLEMO. (Toelichting door Tom Bridts, directeur KLEMO, en Caroline Van Steen, Wonen en Economie)**

De commissie brengt een bezoek ter plaatse aan de woningen op de Ganzendries. Deze woningen zijn bijna voorlopig opgeleverd en worden door KLEMO, als bouwheer, op zeer korte termijn verkocht.

De informatiebrochure gaat als bijlage.

Het project telt 19 woningen, allemaal duplex of triplexen met verschillende typologieën, gebouwd in twee bouwblokken. Elke woning is apart toegankelijk. De woningen worden casco opgeleverd: de woningen bevatten geen keuken, de badkamer is rudimentair en niet betegeld en er liggen ook nergens vloeren. Twee van de woningen zijn rolstoeltoegankelijk.

De kopers zijn verplicht om een autostaanplaats bij aan te kopen. Deze kan niet door verkocht worden, maar kan eventueel wel verhuurd worden wanneer deze niet zelf gebruikt wordt. De ondergrondse garage is via de lift van de ondergrondse parking toegankelijk en de lift bedient ook de hogere woonegelegenheden. De lift gaat wel enkel naar boven voor zij die over de juiste sleutel beschikken en kan dus niet gebruikt worden door de gebruikers van de publieke parking.

De woningen worden in de eerste week van mei toegewezen aan kandidaat-kopers. De toewijzing gebeurt volgens de toewijzingsregels van het lokaal toewijzingsreglement. De kandidaten moeten aan inkomensvoorwaarden voldoen en mogen geen eigendom hebben of moeten hun eigendom binnen het jaar verkopen. Een band met de stad geeft voorrang. Er zijn

momenteel een 23-tal kandidaat-kopers voor dit project. Dit is een gevarieerde groep van senioren, alleenstaanden, gezinnen, ... .

KLEMO heeft drie wachtlijsten: eentje voor intra muros, eentje voor extra muros en eentje voor de deelgemeenten. Momenteel staan er 72 kandidaten op deze lijsten. De kandidaten worden allemaal aangeschreven om hen te informeren over de verkoop van deze woningen.

De verkoopprijzen zijn terug te vinden in de informatiebrochure. KLEMO kan een beperkte meerwaarde aanrekenen. De marge wordt begrensd door de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) en bedraagt maximaal 4%. Met deze beperkte marge (6.000 – 8.000 €) worden de werkingsmiddelen voor de maatschappij gegenereerd. De aandeelhouders betalen geen bijdragen aan de werkingskosten. De overige opbrengsten van de woningen worden opnieuw geïnvesteerd in nieuwe projecten.

KLEMO behoudt een recht van wederinkoop voor 20 jaar. De kopers kunnen de woning niet zomaar verkopen (met winst). KLEMO heeft ook het recht om een boeteclausule in te roepen bij verkoop door de koper. Wanneer de huisvestingsmaatschappij de woning opnieuw aankoopt tegen de initiële verkoopprijs, kan zij die zelf terug op de markt brengen.

De werf heeft ongeveer een vertraging van zeven à acht maanden opgelopen. De tuinen zijn nog niet afgewerkt. Elke tuin heeft een tuinberging waarin ook fietsen geplaatst kunnen worden. De tuinen zijn in gemeenschappelijke eigendom. Reden daarvan is de ondergrondse parking van Indigo. De nooduitgang van de parking, net zoals de ventilatoren, komen uit op de tuinzone van de woningen. Moest er ooit schade zijn aan de parking, dan wordt de kost gedragen door de gemeenschap en moet er niet gezocht worden waar de schade 'veroorzaakt' is.

Voor dit project wordt een syndicus aangesteld. KLEMO heeft een contract van een jaar afgesloten, daarna is het aan de gemeenschap van mede-eigenaars om een contract af te sluiten met de huidige of een andere syndicus.

KLEMO heeft volgende projecten nog lopen in Mechelen:

- Zonnestraat: 34 koopwoningen in uitvoering momenteel
- Draaibankstraat: procedure loop om een ontwerper aan te stellen – wedstrijdformule – bouw van 12 woonentiteiten.
- Kluisstraat: bouw van twee eengezinswoningen
- Spreeuwenhoek: samen met de Volkswoningen van Duffel: bouw van 40 woningen.

In de binnenstad zelf heeft KLEMO geen projecten op stapel staan.

Daarnaast is de huisvestingsmaatschappij ook nog actief binnen de andere gemeenten van haar werkingsgebied zoals Willebroek, Nijlen, Sint-Katelijne-Waver, Berlaar, Heist-o/d-Berg, ...

De huisvestingsmaatschappij is steeds op zoek naar opportuniteiten om te bouwen, graag in overleg met het stadsbestuur.

Verslaggever: Caroline Van Steen