

MECHELEN



OPROEP TOT DEELNAME AAN EEN MARKTVERKENNING

Verkoop onder voorwaarden

'Wonen rond de Melaan'

Site gelegen tussen de K. de Deckerstraat en de Sint-Katelijnestraat

2800 Mechelen

MARKTVERKENNINGSDOCUMENT

Marktverkennde organisatie: Stad Mechelen

Contactpersoon: Swa Silkens

E-mail: swa.silkens@mechelen.be

Uiterste datum voor het indienen van antwoorden: maandag 24 juni 2024

Inhoudsopgave

DEEL 1 - INLEIDING	3
1.1 Leeswijzer.....	3
DEEL 2 – ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	4
2.1 Marktverkennde instantie	4
2.2 Aankondiging	4
2.3 Voorwerp van de marktverkenning	4
2.3.1 Beschrijving van het Project.....	4
2.3.2 Onlosmakelijk verbonden met het Mechels Vlietenproject	5
2.3.3 Marktverkenning	6
2.3.4 Beoogde resultaten van deze marktverkenning	6
2.4 Organisatie van de marktverkenning.....	7
2.4.1 Plaatsbezoek.....	7
2.4.2 Invullen van de vragenlijst.....	7
2.5 Communicatie	7
2.6 Indienen van de antwoorden.....	8
DEEL 3 – VRAGENLIJST	9
3.1 Contactgegevens.....	9
3.2 Algemene vragen	9
3.3 Vragen met betrekking tot de scope van het Project.....	10
3.4 Andere.....	10

DEEL 1 - INLEIDING

1.1 Leeswijzer

Dit Marktverkenningdocument geeft toelichting bij de marktverkenning door Stad Mechelen betrekking tot het project "Wonen rond de Melaan" (hierna "het **Project**").

Door middel van deze Marktverkenning wenst Stad Mechelen na te gaan welke mogelijkheden met betrekking tot het Project momenteel beschikbaar zijn op de markt, door geïnteresseerde partijen uit te nodigen om interesse te tonen en/of ideeën/suggesties te geven voor het Project.

Stad Mechelen wil daarom inzicht krijgen in de randvoorwaarden waarmee rekening moet worden gehouden en nagaan of, en zo ja onder welke voorwaarden, er interesse is op de markt voor de realisatie van het beoogde Project.

Het doel van deze marktverkenning is om een zo volledig en duidelijk mogelijk beeld te krijgen van de belangstelling van de markt voor het Project alsmede de mogelijke synergiën en randvoorwaarden voor samenwerking.

Deze Marktverkenning is geheel vrijblijvend én kan geenszins aanleiding geven tot enige vergoeding voor de deelnemers.

Deze Marktverkenning is informeel en niet-bindend.

Een eventueel gevolg aan de Marktverkenning zou mogelijk in een latere fase kunnen volgen, maar is geenszins noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van deze Marktverkenning kan Stad Mechelen mogelijk beslissen om al dan niet over te gaan tot het in de markt plaatsen van de site gelegen tussen de Kanunnik de Deckerstraat en de Sint-Katelijnestraat.

Deelnemers aan deze Marktverkenning kunnen hieraan geen enkel recht ontlenen, ook niet wanneer zij vervolgens zouden deelnemen aan een eventuele procedure waarmee finaal een verkoop onder voorwaarden aan (een) begunstigde(n) zou(den) worden toegewezen.

DEEL 2 – ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

2.1 Marktverkenkende instantie

De marktverkenning wordt georganiseerd door de Stad Mechelen.

Contactpersoon: Swa Silkens

E-mail: swa.silkens@mechelen.be

2.2 Aankondiging

Het Marktverkenningdocument werd gepubliceerd via het e-procurementplatform en werd ook beschikbaar gesteld via de website van de Stad Mechelen (www.mechelen.be).

2.3 Voorwerp van de marktverkenning

2.3.1 Beschrijving van het Project

Het is de ambitie van de Stad Mechelen om tegemoet te komen aan de nood aan betaalbare en kwalitatieve woningen. Deze nood, evenals de veranderende gezinssamenstellingen, betekenen voor Stad Mechelen een uitdaging om op zoek te gaan naar alternatieve woonvormen.

Er is nood aan nieuwe oplossingen die op een duurzame én betaalbare manier de voordelen van een stedelijke omgeving combineren met groen, rust, duurzaam ruimtegebruik, collectiviteit en buurtbetrokkenheid, en hierbij een voorbeeld kunnen zijn voor andere projecten.

Het Onroerend Goed (het "**Onroerend Goed**") waarop Stad Mechelen het Project wenst te realiseren bestaat uit 2 kadastraal te onderscheiden delen met nummer A724z en A759b en is gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde en in het regionaal-stedelijk gebied Mechelen.

Het Onroerend Goed kan worden opgedeeld als volgt:

(i) De voormalige OVAM-site

Het grootste deel van het Onroerend Goed bestaat uit het perceel, gelegen in de Kanunnik de Deckerstraat nummer 37, kadastraal gekend onder A724z, met volgens kadaster een oppervlakte van 2.503m².

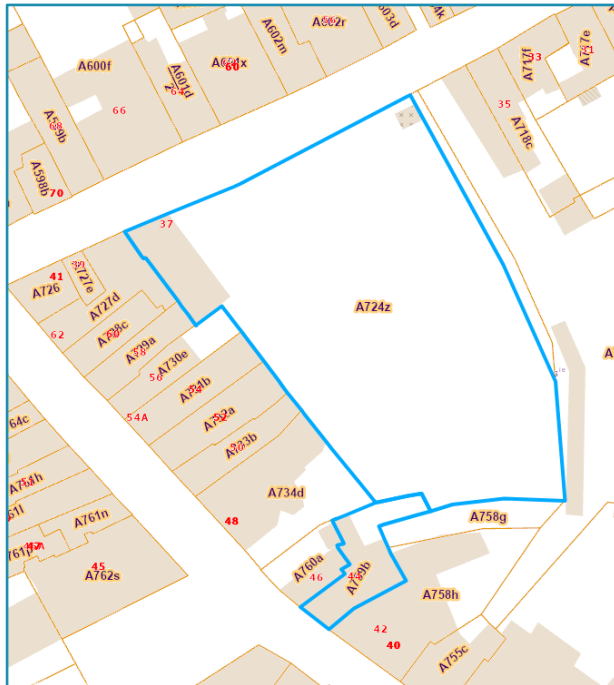
Dit perceel betreft momenteel overwegend braakliggende grond, met als invulling een (buurt) parking.

Het perceel bevat tevens het 'administratief gebouw' Kanunnik de Deckerstraat 37, met een grondoppervlakte van ong. 113m², onmiddellijk aansluitend aan de straat maar met toegang via de site. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen. Het werd 2017-2018 opgeknapt, met doel een gebruik als kantoor of activiteiten. Een aantal werken zijn echter niet uitgevoerd, zoals de werken aan de technieken (radiatoren, sanitaire toestellen, verlichtingsarmaturen, stopcontacten, branddetectie) en een aantal buitenwerken (riolering, septische put, hemelwaterput).

(ii) Het pand 'Den Witte Engel' (hierna 'Den Witte Engel')

Het pand is gelegen in de Sint-Katelijnestraat 44, 2800 Mechelen, kadastraal gekend als A759B, en heeft volgens het kadaster een oppervlakte van 168m². Deze 'Stadswoning Den Witten Engel' is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde

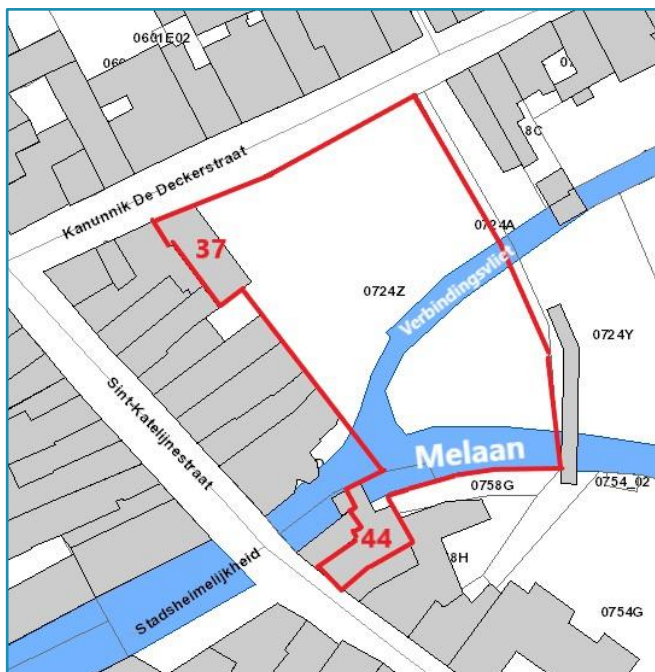
De huidige tuin met uitbouw (reeds afgebroken) loopt grotendeels over de voormalige vliet.



Figuur 1 – Onroerend Goed met de percelen 1ste afdeling sectie A, 724z (de voormalige OVAM-site) en 759b (Den Witten Engel)

2.3.2 Onlosmakelijk verbonden met het Mechels Vlietenproject

Over het Onroerend Goed lopen 2 historische vlieten: de Melaan en de verbindingsvliet tussen de Melaan en de Lange Heergracht. Heden zijn dit ingebuisde rioleringen.



Figuur 2 : Onroerend Goed met indicatieve aanduiding ligging Melaan en Verbindingsvliet

De Melaan loopt van de Sint-Katelijnestraat over 3 eigendommen (Sint-Katelijnestraat 44, 46 en 48) naar de OVAM-site en vervolgens over 1 privaat eigendom (Kanunnik de Deckerstraat 35) naar de Aartsbisschoppelijke tuin / de Stiltetuin. De Stad Mechelen zal op eigen kosten en eigen risico instaan voor het openleggen van de Melaan op het Onroerend Goed en verder tot aan de Sint-Katelijnestraat, dit kaderend binnen het Vlietenproject.

De Koper staat in voor het zichtbaar maken van de ligging van de verbindingsvliet, dit geïntegreerd in de aanleg van het binnengebied.

2.3.3 Marktverkenning

Stad Mechelen wenst middels deze Marktverkenning te onderzoeken of de realisatie van een collectief en betaalbaar woonproject kan worden gerealiseerd op het Onroerend Goed. Hiermee wenst de Stad een kans bieden aan een groep van gezinnen en alleenstaanden om langdurig in een kwalitatieve woning te verblijven, dit in een aangenaam ingerichte omgeving, met een bijzondere aandacht voor betaalbaarheid en gemeenschapsvorming. Bijzondere aandacht gaat hierbij naar wooncoöperaties en andere organisaties die geen speculatief doel hebben, die de site langdurig gaan beheren. Het Project biedt daarbij een antwoord op de vraag van gezinnen en alleenstaanden die vandaag moeilijk een geschikte woning in Mechelen kunnen betrekken, om welke reden dan ook. Voorkeur gaat uit naar een inclusief project, waarbij personen met een bijzondere woonbehoefte (bv. zelfstandig wonen met begeleiding, zorgwonen) ruimte delen met anderen.

Op de voormalige OVAM-site beoogt de Stad Mechelen – naast een betaalbaar collectief woonproject - ook de realisatie van een publieke toegankelijke buitenruimte overeenkomstig de nieuwe stedenbouwkundige verordening, waarin o.a. wordt bepaald dat minimaal de helft van de oppervlakte van het perceel wordt ingericht als open ruimte. De Stad Mechelen ambieert een kwalitatieve groene invulling, waarbij de potentiële koper zal instaan voor de aanleg, inclusief het zichtbaar maken van de ligging van de verbindingsvliet. De integratie van een buurtparkeerplaats in dit Project beschouwt de Stad Mechelen als een na te streven meerwaarde.

Den Witte Engel kan via het achterhuis en de groene buitenruimte worden geïntegreerd in het woonproject. Maar ook een (al dan niet gedeeltelijk) andere invulling is mogelijk. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het gegeven dat het om een beschermd monument gaat.

2.3.4 Beoogde resultaten van deze marktverkenning

Het doel van deze Marktverkenning is om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de opportuniteiten/mogelijkheden met betrekking tot (de reikwijdte van) het Project, door elke publieke of private rechtspersoon/bedrijf of natuurlijke persoon, gevestigd in België of in het buitenland, uit te nodigen om interesse te tonen en/of hun ideeën en/of suggesties te geven voor (een deel van) het Project.

Het doel van deze Marktverkenning is ook om de mening van marktpartijen te kennen over verschillende keuzes die gemaakt kunnen worden en waardevolle input te krijgen die mogelijk kan bijdragen aan het succes van het Project.

Door te reageren op onderstaande vragenlijst / op deze Marktverkenning toont u interesse in dit Project. Hierbij kan u o.a. beschrijven wat uw rol zou kunnen zijn in het beoogde Project en wat uw suggesties en/of voorwaarden zijn om deelnemer te worden. De marktpartij die zal antwoorden/deelnemen aan deze marktverkenning is niet gebonden, in welke zin dan ook, aan zijn antwoorden, maar hij verklaart dat de verstrekte antwoorden op de vragen in deze Marktverkenning te goeder trouw zullen zijn jegens de Stad Mechelen.

2.4 Organisatie van de marktverkenning

2.4.1 Plaatsbezoek

Stad Mechelen organiseert een infosessie en plaatsbezoek op de Site (Kanunnik de Deckerstraat 37) op **dinsdag 4 juni 2024 om 9:30u.**

(Gelieve uw aanwezigheid vooraf te bevestigen op swa.silkens@mechelen.be met vermelding aantal personen)

Het plaatsbezoek is van informatieve aard; geïnteresseerde partijen kunnen uit hun deelname, dan wel uit het uitblijven van hun deelname, geen rechten en ook geen plichten afleiden in hoofde van de Stad.

Vragen betreffende deze marktconsultatie, het project of het infomoment kunnen voorafgaand aan het infomoment bezorgd worden per e-mail. Er wordt beoogd om tijdens het toelichtingsmoment een antwoord op deze vragen te geven.

Ook tijdens het plaatsbezoek kunnen vragen gesteld worden. Vragen na het toelichtingsmoment kunnen per e-mail bezorgd worden en dit nog tot **woensdag 12 juni 2024**. Vragen die tijdens en na het plaatsbezoek gesteld werden, worden beantwoord in een gebundeld overzicht van vragen en antwoorden (Q&A) en via mail bezorgd aan alle deelnemers aan de infosessie.

2.4.2 Invullen van de vragenlijst

Deelnemen aan de Marktverkenning kan via het invullen van de vragenlijst die u verder in dit Marktverkenningdocument vindt. De antwoorden op deze vragenlijst moeten ingediend worden én ontvangen zijn door de Stad Mechelen uiterlijk op **maandag 24 juni, 12:00u.**

Aangezien het om open vragen gaat, is het belangrijk dat u zoekt naar een goed evenwicht in volledigheid en beknoptheid van uw antwoorden. Het is wenselijk dat u alle vragen invult, al is dat niet noodzakelijk. De vragen rond contactgegevens zijn wel verplicht, aangezien er opvolging mogelijk moet zijn.

De vragenlijst dient ondertekend te worden door de rechtsgeldige vertegenwoordigers van de betreffende geïnteresseerde.

Het is **niet** de bedoeling dat u zich nu reeds formeel aanmeldt als kandidaat-begunstigde.

De Marktverkenning is **geen** oproep tot mededinging én staat los van enige overheidsopdrachtenprocedure of concessie.

De antwoorden worden uitsluitend verzameld en gebruikt in functie van de te maken keuzes bij de opmaak van een leidraad bij de verkoop van het Onroerend Goed. Ze worden hierbij met de nodige discretie behandeld en niet beschikbaar gesteld aan derden. De antwoorden impliceren noch een engagement noch een verbintenis van partijen.

2.5 Communicatie

Alle communicatie met betrekking tot deze Marktverkenning dient de verwijzing: "*Marktverkenning – Verkoop Wonen rond de Melaan*" te vermelden.

Alle correspondentie (mondeling, schriftelijk, digitaal, ...) dient aan de hierna vermelde contactpersoon te worden gericht. Op digitale correspondentie (mail) volgt steeds een ontvangstbevestiging.

Stad Mechelen
dienst wonen;
t.a.v. Swa Silkens
swa.silkens@mechelen.be en DienstWonen@mechelen.be
Grote Markt 21,
2800 Mechelen

De geïnteresseerde gebruikt in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met Stad Mechelen uitsluitend het Nederlands of documenten waaraan een vertaling in het Nederlands is toegevoegd.

2.6 Indienen van de antwoorden

De antwoorden worden per e-mail verzonden naar de volgende adressen:

Swa Silkens – swa.silkens@mechelen.be
Dienst Wonen – DienstWonen@mechelen.be

De antwoorden dienen uiterlijk op **maandag 24 juni, 12:00u** ingediend te worden bij de Marktverkennde instantie.

2.7 Overzicht

- Lanceren marktverkenning: 15 en 16 mei 2024
- Infosessie en plaatsbezoek voor geïnteresseerden: dinsdag 4 juni 2024 om 9:30u.
(Gelieve uw aanwezigheid vooraf te bevestigen op swa.silkens@mechelen.be met vermelding aantal personen)
- Mogelijkheid tot vragen voor bijkomende toelichting: tot woensdag 12 juni 2024
- Indienen van de antwoorden: ten laatste maandag 24 juni, 12:00u

Alle communicatie met betrekking tot deze Marktverkenning dient de verwijzing: "*Marktverkenning – Verkoop Wonen rond de Melaan*" te vermelden.

DEEL 3 – VRAGENLIJST

3.1 Contactgegevens

Naam geïnteresseerde onderneming:

Ondernemingsnummer:

Zeteladres:

Eventueel:

Naam Contactpersoon:

Functie Contactpersoon:

E-mail Contactpersoon:

Telefoonnummer Contactpersoon:

3.2 Algemene vragen

Vragen gerelateerd aan de Kandidaat

- Wat is de grootte van uw onderneming in omvang en omzet?
- Op welke manier zijn uw huidige activiteiten gerelateerd aan het Project?
- Wat is uw ambitie op het gebied van collectieve en/of betaalbare woonprojecten?
- Waarom zou u graag deel uitmaken van het Project?

Vragen gerelateerd aan het Project

- Welke sterktes en zwaktes ziet u in het Project onder de beoogde zakenrechtelijke structuur (verkoop onder voorwaarden?). Waar liggen volgens u de kritische risicofactoren en op welke wijze meent u dat hier best mee omgegaan wordt? Ziet u alternatieven?
- Zijn er bepaalde randvoorwaarden/ elementen die volgens u verdere toelichting of onderzoek behoeven vooraleer de haalbaarheid van het Project (of bepaalde onderdelen ervan) kan worden beoordeeld en/of vooraleer er een concreet voorstel zou kunnen worden geformuleerd?
- Wat zijn voor u de belangrijkste voorwaarden voor deelname aan dit Project? Geef, indien mogelijk, details zoals juridische structuur, reikwijdte en risico's.
- Wat zijn volgens u de voornaamste risico's voor dit Project? Zijn er risico's die u niet bereid bent te aanvaarden? Zo ja, welke en waarom niet?
- Welke timing en chronologie acht u realistisch voor de realisatie van het Project en waarom?

3.3 Vragen met betrekking tot de scope van het Project

- Ziet u opportuniteiten in het realiseren van een collectieve woonvorm op het Onroerend Goed, waarbij rekening dient te worden gehouden met betaalbaarheid, duurzaamheid en inclusiviteit? Zijn er voorwaarden waar u aan denkt om betaalbare woningen voor het middensegment van de bevolking te realiseren op het Projectgebied?
- Zijn er randvoorwaarden te stellen bij de verwachting dat de koper-initiatiefnemer het collectief woonproject gedurende minimaal 30 jaar zelf zal beheren? Vormt deze verwachting eerder een drempel dan wel een uitdaging, en waarom?
- Hoe staat u tegenover de realisatie van een buurtparkeerplaats in dit Project?
- Op welke wijze kan de restauratie en de herbestemming van een beschermd monument volgens u een meerwaarde betekenen bij de realisatie van het Project? Kan dit bijdragen tot betaalbaarheid van het Project?
- Kan het Project voor betaalbaar wonen aantrekkelijker worden gemaakt door bepaalde onderdelen (of voorwaarden) eraan toe te voegen of weg te laten? Zo ja, welke en waarom?
- Welke garanties moeten worden gegeven door Stad Mechelen om de het Project te laten doorgaan?
- Dienen er langs zijde van de Stad Mechelen bijzondere garanties worden geboden om de combinatie van openleggen van de Melaan en de realisatie van het woonproject te realiseren?

3.4 Andere

- Hebt u andere suggesties, op- en/of bemerkingen met betrekking tot het Project?
- Overweegt u om zich kandidaat te stellen voor de realisatie van dit Project, al dan niet in samenwerking met anderen?
- Hebt u bijkomende suggesties of opmerkingen omtrent het Project?