

**LEIDRAAD**  
**Inzake Verkoop onder voorwaarden**  
**'Wonen rond de Melaan' (\*)**  
**Site gelegen tussen de K. de Deckerstraat en de Sint-Katelijnestraat**  
**2800 Mechelen**

---

Tekstversie 28 augustus 2024



**MECHELEN** 

**Contactgegevens :**

**Stad Mechelen**

**Betaalbaar wonen**

**Swa Silkens**

**Grote Markt 21**

**2800 MECHELEN**

**Uiterste datum voor de indiening van het Voorstel: 7 januari 2025, 12:00u**

**Zie timing in deel II, punt 12 (bl. 30 en 31) van deze Leidraad.**

**'Wonen rond de Melaan'** is de werktitel van het project, eventueel aangevuld met de vermelding **'site gelegen tussen de K. de Deckerstraat en de Sint-Katelijnestraat'**. Dit verwijst naar het opzet om de historische ligging van de Melaan zichtbaar te maken met een waterpartij, waarbij dit een verbindende factor vormt voor de omliggende bestaande en nieuwe woningen en een nieuwe groenzone.

## Inhoudstafel

<b>Deel I : Leidraad .....</b>	<b>5</b>
1. Leeswijzer Leidraad.....	5
2. Definities .....	6
3. Projectdefinitie en omschrijving van het Onroerend Goed .....	9
3.1. Inleiding – Projectdefinitie.....	9
3.2. Combinatie met 'Openleggen van de Melaan'.....	11
3.3. Huidig gebruik.....	13
3.4. Staat en positionering van het Onroerend Goed .....	13
3.5. Eigendomsstructuur – overdracht.....	17
3.6. Bouwmogelijkheden – en verwachtingen.....	17
3.6.1. Algemeen .....	17
3.6.2. Parkeren .....	18
3.6.3. De groene open ruimte met een Publiek Toegankelijke Deel en de verbindingsvliet.....	18
3.6.4. Duurzaamheid en circulariteit.....	19
3.7. Vooronderzoek Archeologie en Technisch Verslag i.k.v. Grondverzet (OVAM-site) .....	20
4. Communicatie met omwonenden .....	20
5. Eisen.....	20
6. Toepasselijke regelgeving .....	20
7. Aanvaarden inhoud van deze Leidraad en procedure .....	21
<b>Deel II : Administratieve voorschriften en verloop van de procedure.....</b>	<b>22</b>
1. Gefaseerde procedure .....	22
2. Deelnamevergoeding niet-weerhouden Voorstellen .....	24
3. Algemene opmerking .....	26
4. De Overeenkomst .....	26
5. Communicatie .....	26
6. Vragen en opmerkingen.....	26
7. Samenstelling van de Kandidaat .....	27
8. Verplichte opbouw van het (verbeterd) Voorstel .....	28
9. Ondertekening van het(verbeterd) Voorstel.....	29
10. Taalgebruik.....	29
11. Indiening van het (verbeterd) Voorstel .....	29
12. Timing.....	30
<b>Deel III: Onderzoek en beoordeling van de voorstellen .....</b>	<b>32</b>
1. Verklaringen Kandidaten.....	32
2. Minimale eisen tot deelneming .....	32
2.1. Geen speculatief doel .....	32
2.2. Buurtparkeren .....	33
2.3. Uitsluitingsgronden .....	33
2.4. Financiële en economische draagkracht .....	33
3. Beoordelingscriteria .....	34
3.1. Kwaliteit .....	34
3.1.1. Invulling als collectief/coöperatief (betaalbaar) woonproject .....	35
3.1.2. Duurzaamheid .....	35
3.1.3. Den Witten Engel .....	36
3.1.4. Stedenbouwkundige inplanting en de architecturale kwaliteit .....	37
3.2. Communicatie, projectplanning en timing .....	37
3.3. Prijs en Financieel plan .....	39
<b>Deel IV : Overzicht bijlagen .....</b>	<b>40</b>



# Deel I : Leidraad

## 1. Leeswijzer Leidraad

Deze Leidraad geeft toelichting bij de verkoop onder voorwaarden van het Onroerend Goed op en met grond, inclusief aanhorigheden , gelegen te 2800 Mechelen, (i) Kanunnik de Decckerstraat 37, kadastraal gekend onder sectie A 1<sup>ste</sup> afdeling A724z en (ii) Sint-Katelijnestraat 44, kadastraal gekend onder sectie A 1ste afdeling A759b.

Met deze Leidraad nodigt de Eigenaar eventuele geïnteresseerde partijen uit om een (verbeterd) Voorstel in te dienen tot aankoop (onder voorwaarden) van het Onroerend Goed, met het oog op de Herbestemming ervan zoals omschreven in deze Leidraad.

De Kandidaat aanvaardt door het indienen van een (verbeterd) Voorstel onvoorwaardelijk de inhoud van deze Leidraad en de correctheid van de gevolgde procedure.

De Leidraad wordt uitsluitend verstrekt onder de in dit document genoemde modaliteiten.

De Leidraad is enkel uitgegeven om de geïnteresseerde partijen de kans te geven een (verbeterd) Voorstel met het oog op de aankoop en de Herbestemming van het Onroerend Goed in te dienen. Elk ander gebruik van deze Leidraad is dan ook strikt verboden, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de Eigenaar.

Alle informatie die deze Leidraad bevat, is eigendom van de Eigenaar en moet daarom steeds als vertrouwelijk worden behandeld. Die informatie mag op geen enkel ogenblik verspreid worden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toelating van de Eigenaar.

De Eigenaar behoudt zich het recht voor om in de loop van de procedure af te wijken van de bepalingen van deze Leidraad of deze aan te vullen, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepassing van de beginselen van transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling. De Eigenaar zal dit enkel doen in de mate dit niet leidt tot concurrentievervalsing of discriminatie van de Kandidaten. Daartoe zullen de Kandidaten uitdrukkelijk gewezen worden op gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen.

De Eigenaar zal – behoudens uitdrukkelijk anders bepaald in deze Leidraad– op geen enkele wijze verantwoordelijk worden geacht voor biedingskosten, uitgaves, verricht werk of inspanningen die door of namens een Kandidaat zijn geleverd in uitvoering van deze procedure, zelfs wanneer de procedure door de Eigenaar wordt gewijzigd of beëindigd.

## 2. Definities

Begrippen die in deze Leidraad (inclusief, haar bijlagen) met hoofdletter zijn geschreven, worden hieronder gedefinieerd.

Basisteam	<p>De Kandidaat dient een Basisteam samen te stellen, waarvan de leden (samen) minstens over volgende bekwaamheden beschikken:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- betaalbare vastgoedontwikkeling;</li><li>- ontwerpen van bebouwde ruimte en affiniteit voor stedenbouw;</li><li>- ontwerpen van een groen binnengebied/ publiek toegankelijke ruimte (landschapsarchitectuur);</li><li>- het voeren van communicatie met omwonenden.</li></ul> <p>Een teamlid kan meerdere van de hierboven vermelde bekwaamheden tesamen behelzen.</p> <p>Als de Kandidaat de restauratie van het pand Den Witten Engel betreft (zie Deel 1, punt 3.4), dient het Basisteam tevens de bekwaamheid te omvatten m.b.t. de restauratie van erfgoed.</p>
Begunstigde	<p>De natuurlijke persoon of rechtspersoon of het Samenwerkingsverband, die/dat voor de aankoop van het Onroerend Goed met het oog op de Herbestemming wordt aangeduid.</p>
Betaalbaar Wonen	<p>Een woonaanbod, dat, binnen deze procedure, betreffende betaalbaarheid gericht is op de middeninkomens in Mechelen (m.n. 3<sup>de</sup> inkomensquintiel), waarbij ook rekening wordt gehouden met de woonkosten zoals beheer, onderhoud en verbruik (total cost of ownership).</p> <p>Voormelde geldt met dien verstande dat enige variatie mogelijk is op de 3<sup>de</sup> inkomensquintiel doelgroep, in volgende zin: naast het 3<sup>de</sup> inkomensquintiel kan eventueel een aandeel 4<sup>de</sup> inkomensquintiel worden voorzien (max. 15% van het woonproject) wanneer een zelfde aandeel van het 2<sup>de</sup> inkomensquintiel wordt voorzien. Kapitaalkrachtigere bewoner-coöperanten kunnen zo op een solidaire wijze de woondroom van minder kapitaalkrachtige bewoners mee financieren.</p> <p>De woonquote definieert een woonsituatie als betaalbaar wanneer de woonkosten niet meer dan een bepaald aandeel van</p>

	het beschikbare huishoudinkomen bedraagt – een vuistregel die internationaal varieert tussen 25% en 40% en vaak wordt gebruikt door banken. Een variabele woonquote houdt hierbij rekening met het stijgende beschikbare vermogen binnen hogere inkomensquintielen en voorziet een norm van 25% voor het laagste inkomensquintiel, 30% voor het 2 <sup>de</sup> quintiel, 40% voor het 3 <sup>de</sup> quintiel en 50% voor quintielen 4 en 5 <sup>(1)</sup> . Wanneer men niet voldoet aan de eerder vernoemde normen bestaat er een betaalbaarheidsrisico.
Eigenaar	De Stad Mechelen Grote Markt 21 2800 MECHELEN
Derde Entiteit	Een rechtspersoon of natuurlijke persoon over wiens economische en financiële draagkracht, respectievelijk technische bekwaamheid, de Kandidaat zal kunnen beschikken, doch die geen lid is van de Kandidaat, en wiens naam verplicht dient te worden vermeld in het (verbeterd) Voorstel en die ook daadwerkelijk zal worden ingezet.
Eisen	Bindende voorwaarden, waarvan geen afwijking mogelijk is.
Herbestemming	De herbestemming van het Onroerend Goed zoals tussen de Eigenaar en de Begunstigde overeengekomen, met in acht name van de bepalingen uit deze Leidraad en haar bijlagen, evenals rekening houdend met het weerhouden (verbeterd) Voorstel uitgaande van de Begunstigde.
Kandidaat	De natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) die – alleen of als Samenwerkingsverband – overeenkomstig de voorschriften van deze Leidraad (zie (sub)titel 2, Deel III), (samen) een (verbeterd) Voorstel tot aankoop van het Onroerend Goed indien(t)(en).
Koop-/verkoopakte	De authentieke akte waarmee de verkoop onder voorwaarden van het Onroerend Goed aan de Begunstigde zal worden verleden.
Leidraad	Onderhavig document met inbegrip van haar bijlagen, zoals opgesomd onder Deel IV.

<sup>1</sup> Brusselmans, L., Depraetere, A., De Decker, P., Hubeau, B., Ryckewaert, M., Van Damme, W., Van den Broeck, K., Van den Houte, K., Vermeir, D. & Verstraete, J. (2019). *Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf. Analyse van de schriftelijke enquête over sociale wooninnovaties met een focus op co-wonen en gemeenschappelijk wonen*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Openleggen Melaan	<p>Waar in deze leidraad, bijlagen of in andere communicatie over het Project het begrip 'Openleggen van de Melaan' wordt gebruikt, wordt feitelijk – binnen het kader van het Project - het opzet bedoeld om de historische ligging van de Melaan zichtbaar te maken met een waterpartij. Deze waterpartij volgt zo maximaal mogelijk de historische contouren van de voormalige vliet en wordt bij voorkeur uitgevoerd met zichtbaar maken van de historische kademuren. Deze werken zijn volledig ten laste van de Stad Mechelen.</p>
Onroerend Goed	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het perceel gelegen te 2800 Mechelen, Kanunnik de Deckerstraat 37, kadastraal gekend onder sectie A 1ste afdeling, A724z, zoals aangeduid op kadastraal plan in bijlage 6.4 (OVAM-site)</li> <li>- het perceel gelegen te 2800 Mechelen, Sint Katelijnestraat 44, kadastraal gekend onder sectie A 1ste afdeling A759b, zoals aangeduid op kadastraal plan in bijlage 7.4 (Den Witten Engel)</li> </ul> <p>Voor de goede orde, het Onroerend Goed omvat enkel Den Witten Engel in zoverre de Kandidaat dit betreft in zijn / haar Voorstel.</p>
Overeenkomst	<p>De onderhandse overeenkomst die eventueel met de Begunstigde zal worden gesloten én waarin de Verkoop – Herbestemming van het Onroerend Goed zal worden geregeld overeenkomstig de modaliteiten van deze Leidraad en Verkoopsvoorwaarden én die, nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal uitmonden in het verlijden van de Koop-/verkoopakte.</p>
Het Publiek Toegankelijke Deel	<p>Het Publiek Toegankelijk Deel van de groene open ruimte (binnengebied) dat door de Begunstigde – overeenkomstig de modaliteiten van deze Leidraad en Verkoopsvoorwaarden – op het Onroerende Goed wordt gerealiseerd, en dat over de Opengelegde Melaan aansluiting geeft van de K. de Deckerstraat naar de Sint-Katelijnestraat.</p>
Samenwerkingsverband	<p>Het consortium van verschillende natuurlijke en/of rechtspersonen die zich hebben verenigd om samen een (verbeterd) Voorstel voor de Verkoop onder voorwaarden in te dienen en waarbij elk lid zich <b>hoofdelijk en solidair</b> tot de uitvoering van ervan verbindt, ongeacht eventuele onderling gemaakte afspraken tussen de leden.</p>



Projectgroep	Na het ondertekenen van de Overeenkomst wordt een Projectgroep opgericht, die adviserend en richtinggevend (op niet-bindende wijze) betrokken blijft bij de ontwikkeling van de site, zonder evenwel een beslissende invloed uit te oefenen.  Dit orgaan zal bestaan uit enerzijds vertegenwoordigers van de Eigenaar, en anderzijds vertegenwoordigers van de Begunstigde.
Verkoop	De Verkoop onder voorwaarden van het Onroerend Goed met het oog op de Herbestemming ervan, zoals overeengekomen tussen de Eigenaar en de Begunstigde, met in acht name van de modaliteiten van deze Leidraad én haar bijlagen, evenals rekening houdend met het weerhouden (verbeterd) Voorstel uitgaande van de Begunstigde.
Verkoopsvoorwaarden	De precieze(re) modaliteiten van de Verkoop van het Onroerend Goed, aangehecht als bijlage 1 bij deze Leidraad, en waarvan niet kan worden afgeweken.
Verlof tot bouwen	De toelating die wordt verleend door de Begunstigde aan de Eigenaar om de nodige werken uit te voeren op het Onroerend Goed voor het Openleggen van de Melaan na de gerealiseerde Verkoop onder voorwaarden.
Voorstel	Het (verbeterd) voorstel dat een Kandidaat indient in antwoord op deze Leidraad.

*\*Doorheen deze Leidraad en haar bijlagen kunnen voormelde begrippen in hun enkelvoud respectievelijk meervoud worden gehanteerd, ook in dat geval dienen zij in voormelde zin te worden begrepen.*

### **3. Projectdefinitie en omschrijving van het Onroerend Goed**

#### **3.1. Inleiding – Projectdefinitie**

In het Woonbeleidsplan van de Eigenaar (17.10.2022 – goedkeuring door het college) is uitdrukkelijk opgenomen dat de Eigenaar alternatieve woonvormen wil faciliteren en mogelijk maken, eventueel via experimenten. Onder de operationele doelstelling 1.2 vinden we onder meer volgende acties:

- *Actie 38: De ontwikkeling van nieuwe eigendomsvormen (CLT's, coöperatief wonen, hamsterhuren, pandschap, ...) en nieuwe verhoudingen tussen publiek, sociaal en privé-initiatief worden opgevolgd, ondersteund en gestimuleerd;*
- *Actie 39: De stad gaat actief op zoek naar partners die nieuwe eigendomsvormen (kunnen) organiseren. Ze zoekt mee naar geschikte locaties en ondersteunt de vorm van een mogelijk (semi)publiek-, sociaal- of privé-initiatief en is bereid om mee te stappen in een proefproject rond wooncoöperatieven indien zich opportuniteiten voordoen.*

Het is de ambitie van het stadsbestuur om op het Onroerend Goed een collectieve woonvorm mogelijk te maken. De nood aan betaalbare en kwalitatieve woningen, evenals de veranderende gezinssamenstellingen, betekenen een uitdaging voor de stad Mechelen om op zoek te gaan naar alternatieve vormen.

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.

Betreffende de graad van collectiviteit bestaan er meerdere gradaties en lagen. *Cohousing* is een na te streven vorm, maar ook andere coöperatieve constructies zijn bespreekbaar. De [nieuwe stedenbouwkundige verordening](#) (2024) biedt alvast mogelijkheden, de nodige richtlijnen en duidelijkheid.

In dit concrete project verwacht de Eigenaar dat hier een collectief en betaalbaar woonproject (zie definities, Betaalbaar Wonen) wordt gerealiseerd, waarmee de kans wordt geboden aan een groep van gezinnen en alleenstaanden om permanent in een kwalitatieve woning te verblijven, dit in een aangenaam ingerichte omgeving, met een bijzondere aandacht voor gemeenschapsvorming. 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 gemengd project, waarbij bijvoorbeeld personen met een bijzondere woonbehoefte (bv. zelfstandig wonen met begeleiding, zorgwonen) ruimte delen met anderen.

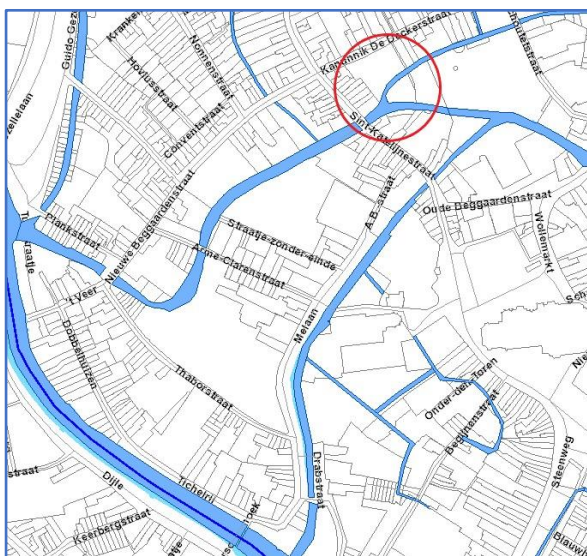
De Eigenaar wenst een marktbevraging te organiseren met als voorwerp de Verkoop en de Herbestemming van het Onroerend Goed.

Op de voormalige Ovamsite verwacht de Eigenaar – naast een betaalbaar collectief woonproject- ook de realisatie van een groen binnengebied, dit overeenkomstig de nieuwe stedenbouwkundige verordening waarin o.a. wordt bepaald dat minimaal de helft van de oppervlakte van een perceel moet worden ingericht als open ruimte. De Eigenaar ambieert een kwalitatieve groene invulling dat minstens deels publiek toegankelijk wordt gemaakt (een Publiek Toegankelijke Deel), waarbij de Begunstigde zal instaan voor de inrichting.

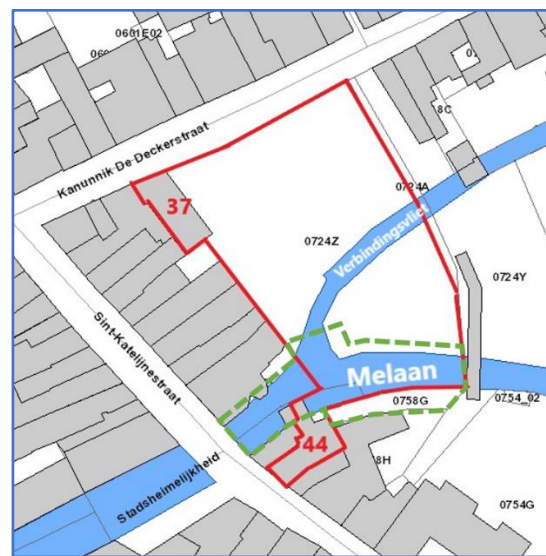
In Den Witten Engel is ook een andere invulling mogelijk dan een betaalbaar woonproject. Bovendien dient hier rekening te worden gehouden met de afspraken die de Eigenaar heeft gemaakt met de eigenaar van het aanpalende perceel (nummer 46) in het kader van het Openleggen van de Melaan. Hier dient immers een deel van het perceel, waarop momenteel een technische ruimte/archief is voorzien, te worden afgestaan (zie figuur 2 van deze Leidraad). De eigenaars van het aanpalend perceel gaan akkoord met deze afstand onder de voorwaarde van een nieuwe technische ruimte en een (buiten)ruimte op het perceel of in het pand van Den Witten Engel (zie afspraken in bijlage 7.7) wordt mogelijk gemaakt. Voor de goede orde, de Kandidaat dient slechts rekening te houden met voormelde voorwaarden in Den Witten Engel in zoverre Den Witten Engel in zijn / haar Voorstel wordt betrokken, hetgeen gewenst is doch niet verplicht.

### 3.2. Combinatie met 'Openleggen van de Melaan'.

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. Deze inbuizingen zijn belangrijke riolen in het rioleringsnetwerk van Mechelen en dienen bijgevolg te worden behouden. De exacte ligging van de rioleringen worden momenteel ingemeten en kan op eenvoudig verzoek worden bezorgd.



Figuur 1: overzicht deel van de Mechelse historische Vlieten met aanduiding ligging Onroerend Goed



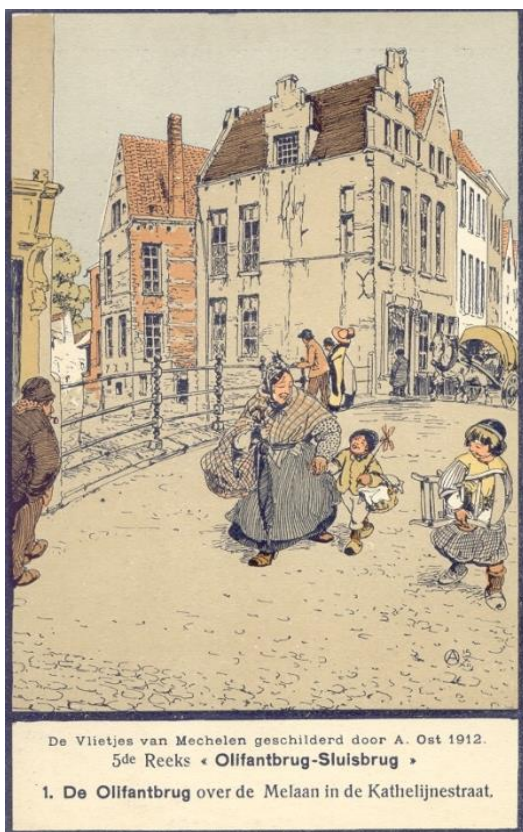
Figuur 2 : Contouren Onroerend Goed (rode lijn) met indicatieve aanduiding historische ligging van de Melaan en de Verbindingsvliet (blauw) en de indicatieve zone vervat in de werken voor het Openleggen van de Melaan (groene stippellijn).

De Eigenaar zal in dit concreet project op eigen kosten en eigen risico instaan voor het Openleggen van de Melaan, dit overeenkomstig de Verkoopsvoorwaarden (bijlage 1) en kaderend binnen het Vlietenproject. De Melaan loopt van de Sint-Katelijnestraat over 3 eigendommen (Sint-Katelijnestraat 44, 46 en 48) naar het Onroerend Goed en vervolgens over 1 privaat eigendom (Kanunnik de Deckerstraat 35) naar de Aartsbisschoppelijke tuin / de

Stiltetuin. Bij deze werken zorgt de Eigenaar voor het Openleggen van de Melaan op het Onroerend Goed en verder tot aan de Sint-Katelijnestraat (de historische Olifantenbrug, zie figuur 3). Hierbij wordt tevens een bruggetje voorzien, over de opengelegde Melaan, om zo (o.m.) het achterhuis van Den Witten Engel vanuit de site rechtstreeks toegankelijk te maken, alsook voor de aanleg van een wandelstrook naast de opengelegde vliet naar de Sint-Katelijnestraat. Kandidaten vinden een vergelijkbaar inrichtingsvoorbeeld in de verbinding tussen de Zakstraat 18-24 en de Muntstraat 11-13 in Mechelen.

De Begunstigde staat op zijn / haar kosten in voor het zichtbaar maken van de ligging van de verbindingsvliet, dit binnen de aanleg van het binnengebied, zoals verder bepaald in deze Leidraad (Bijlage 1). Dit dient niet op dezelfde extensieve wijze worden geïnterpreteerd als voor het Openleggen van de Melaan, doch dient de historische ligging van de vliet maximaal mogelijk zichtbaar te maken, dit geïntegreerd in de inrichting van het binnenterrein. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld een duidelijke reliëfwijziging, door een waterpartij of door het integreren van (een deel van) de oorspronkelijke kademuren in het landschap, of met een combinatie van meerdere kwalitatieve ingrepen.

Deze werken aan de vlieten vormen een onlosmakelijk onderdeel van het project.



Figuur 3 : In deze in 1912 gepubliceerde afbeelding legde Alfred Ost de Oude Melaan aan de Olifantbrug vast. Ze toont onder meer de Olifantenbrug en de voorgevel van De Witte Engel, dit als een tuitgevel onder een rood pannendak, met grote vensters op de eerste verdieping

### 3.3. Huidig gebruik.

Het pand Den Witten Engel staat momenteel leeg.

Het Vlaco-gebouw (Kanunnik de Deckerstraat 37) is beperkt in gebruik, namelijk:

- een deel van het gelijkvloers, dit in gevolge een overeenkomst met BPost, die mits uitdrukkelijk akkoord alle partijen telkenmale met een jaar kan worden verlengd. De overeenkomst werd een laatste keer verlengd op 21.08.2023 voor de periode tot 15.02.2025. Deze overeenkomst kan elk moment worden ingetrokken.
- het volledige 1ste verdiep, dit in gevolge een overeenkomst met de vzw prinses Harte, voor stockage van goederen. De overeenkomst ging in op 1.04.2024 met een duurtijd van 12 maanden, die enkel éénmalig en in onderling overleg kan worden verlengd. De Eigenaar oordeelt uitsluitend en eigenmachtig over de wenselijkheid om onderhavige toelating in te trekken, alsook over het tijdstip van deze intrekking. De opzegtermijn bedraagt 1 maand.

In de andere hoek van de Kanunnik de Deckerstraat 37 is er een elektriciteitscabine, op een deelperceeltje van ong. 36 m<sup>2</sup> (waarvoor een recht van opstal werd verleend door de Eigenaar (zie bijlage 8.1).

Momenteel wordt een belangrijk deel van het Onroerend Goed (de voormalige Ovamsite, zie 3.4.) ingezet voor parkeren met een bijzondere aandacht voor buurtparkeren. Bewoners met een geldige bewonerskaart kunnen hier onbeperkt parkeren. Voor bezoekers is het een betalende parking van 8u-20u (maandag t.e.m. zondag, inclusief feestdagen) en geldt een beperkte parkeerduur van maximaal 2u (€2.50 per uur). In de avond/nacht is de parking gratis. Op de site is plaats voor ca. 60 wagens. Daarbovenop zijn een aantal plaatsen (precair) toegewezen aan omwonenden en bedrijven (9), dit met een op korte termijn opzegbare overeenkomst. Bovendien biedt het perceel plaats aan 4 deelwagens en een laadpunt voor 2 elektrische wagens.

### 3.4. Staat en positionering van het Onroerend Goed

Het Onroerend Goed bestaat uit 2 kadastraal te onderscheiden delen met nummer A724z en A759b en is gelegen in:

- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976)

Art.5 en 6 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepalen voor de woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde het volgende:

*"5. 1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede*

*ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaalculturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."*

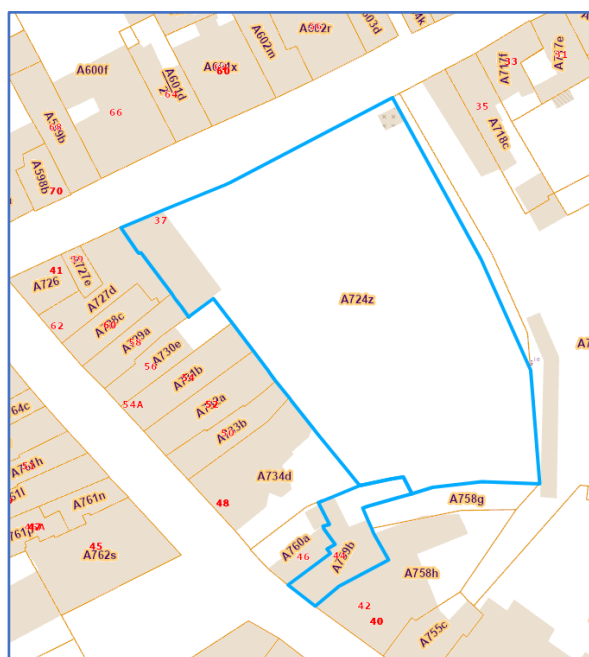
*"6.1.2.3. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud."*

- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening regionaal-stedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008).

Het Onroerend Goed is enkel opgenomen in de afbakening en maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het GRUP legt met andere woorden geen specifieke (inrichtings-)voorschriften op.

Het Onroerend Goed valt niet in een zone onder een bijzonder plan van aanleg (BPA), een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling noch in een provinciaal/gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Het Onroerend Goed kan worden opgedeeld als volgt:



Figuur 4 – Onroerend Goed met de percelen 1ste afdeling sectie A, 724z (de voormalige OVAM-site) en 759b (Den Witten Engel)

#### (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 2.503m<sup>2</sup>. 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. 113m<sup>2</sup>, onmiddellijk aansluitend aan de straat maar met toegang via de site, verder het '**Vlaco-gebouw**' genoemd. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen. Het gebouw 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). Plannen van het pand zijn als bijlage 6.4 bijgevoegd.

## (ii) Het pand 'Den Witten Engel'

Het pand is gelegen in de Sint-Katelijnestraat 44, 2800 Mechelen, kadastraal gekend als A759B, en heeft volgens het kadaster een oppervlakte van 168 m<sup>2</sup>. De huidige tuin met uitbouw (reeds afgebroken) loopt grotendeels over de voormalige Melaan (zie Leidraad, figuur 2).



Figuur 5 - Voorgevel pand Den Witten Engel (woning rechts)



Figuur 6 - gevel achterhuis Den Witten Engel (zicht vanuit de Melaan)

Integratie van het pand 'Den Witten Engel' in het Project is een optie die door de Kandidaat al dan niet kan worden opgenomen. De eigenaar geeft er de voorkeur aan dat het pand wordt geïntegreerd in de realisatie van het project, waarbij de Kandidaat instaat voor de restauratie van dit monument.

De bestemming die de Kandidaat aan het pand kan geven, wordt niet vastgelegd. Zo kan hier al dan niet Betaalbaar Wonen worden gerealiseerd, een andere woonvorm of andere vergunbare functies, of na restauratie (delen van) het pand worden verkocht

Zonder dat Eigenaar enigszins gebonden / verantwoordelijk is, geeft zij in alle transparantie het volgende erfgoedadvies mee, zoals opgemaakt door de stedelijke dienst Projecten en Monumenten en dit in samenspraak met Onroerend Erfgoed:

*"Stadswoning Den Witten Engel is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde. Het pand kwam tot stand in de tweede helft van de 16<sup>de</sup> eeuw en de 17de eeuw. De gevelopeningen werden gewijzigd in de 19<sup>de</sup> eeuw en vroege 20<sup>ste</sup> eeuw.*

*De gevelafwerking van de voorgevel met cementbepleistering en betegeling dateert uit de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw. De historische basistructuur van het pand bleef goed bewaard en is globaal gezien in goede staat. De gevelafwerking van de voorgevel is in relatief slechte staat en historisch niet passend.*

*Een volledige restauratie en herwaardering van het monument, interieur en exterieur, is aan de orde. Alle historisch waardevolle elementen zijn te behouden en te herstellen waar nodig, volgens de regels der kunst. Dit geldt in het bijzonder voor de 16<sup>de</sup> en 17<sup>de</sup> eeuwse exterieur- en interieurelementen, onder andere de gewelfde kelders, de historische balkenroosteringen opgebouwd uit moerbalken en kinderbalken, de dakstructuur inclusief de bebording. Ook de historische kamerindeling is waardevol. De zijgevel links achteraan is te restaureren volgens de bestaande toestand. De voorgevel kan worden gerestaureerd naar zijn 17<sup>de</sup> eeuwse verschijningsvorm (vermoedelijk een trapgevel) op basis van de bouwsporen die zullen vrijkomen na het (voorzichtig) afkappen van de cementering en betegeling. Een grondig bouwhistorisch onderzoek van exterieur en interieur (of CHE rapport) is nodig als basis voor het bepalen van onderbouwde restauratie-opties.*

*Qua invulling is vanuit erfgoeddoelpunt elke functie bespreekbaar voor zover de corresponderende ingrepen (brandtechnisch, akoestisch, technieken,...) de erfgoedwaarden en -kenmerken van de historische bouwstructuren respecteren en voor zover de voorgestelde functie vergunbaar is.*

*Respect voor de historische bouwstructuren sluit niet uit dat hedendaags comfort wordt ingebracht. Beperkte hedendaagse ingrepen of toevoegingen zijn bespreekbaar in functie van een concreet ontwerp, mits deze duidelijk ondergeschikt blijven aan het historische pand. Voor de gelijkvloerse ruimte aan de straatzijde is een invulling aangewezen die een visuele interactie tussen exterieur en interieur toelaat (bv handelsruimte, kantoor, kunstgalerij...).*

*In de tuinzone zijn er de restanten van het zogenaamde Spaans Huis. Het betreft het resterend deel van de gelijkvloerse gevels, opgebouwd in baksteen met bouwsporen in witte natuursteen. In eerste instantie wordt uitgegaan van het behoud en ruïneuze restauratie van deze restanten.*

*De opdrachtgever zal een architect met expertise in erfgoed aanstellen.*

*De opmaak van het omgevings- en restauratiedossier zal voorwerp uitmaken van een voortraject met de stedelijke diensten en met het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid, bevoegd voor het verlenen van de noodzakelijke toelating.*



*De restauratieve werken komen in aanmerking voor een erfgoedpremie van het agentschap Onroerend Erfgoed. Een aantal vooronderzoeken komen in aanmerking voor een onderzoekspremie.*

*Meer info is terug te vinden op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed :*

<https://www.onroerenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>

<https://www.onroerenderfgoed.be/ik-wil-financiele-ondersteuning-krijgen>

<https://www.onroerenderfgoed.be/erfgoedpremie>

<https://www.onroerenderfgoed.be/onderzoekspremie>

*De stedenbouwkundige verordening van de Eigenaar is eveneens van toepassing, in het bijzonder het Hoofdstuk 1 - Historisch waardevolle gebouwen:*

[https://www.mechelen.be/mechelen\\_algemene-stedenbouwkundige-verordening\\_definitief-vastgesteld\\_20231218](https://www.mechelen.be/mechelen_algemene-stedenbouwkundige-verordening_definitief-vastgesteld_20231218) "

### 3.5. Eigendomsstructuur – overdracht

Het perceel, gelegen in de Kanunnik de Deckerstraat nummer 37, kadastraal gekend onder A724z, behoort momenteel in volle eigendom toe aan de Eigenaar. Het perceel is bezwaard, zoals omschreven in de Verkoopsvoorwaarden in bijlage 1 bij deze Leidraad, met onder meer, niet-limitatief: een recht van opstal, erfdienstbaarheden ten voordele van naastgelegen woningen van lichten en zichten.

Het perceel gelegen te 2800 Mechelen, Sint Katelijnestraat 44, kadastraal gekend onder sectie A 1ste afdeling A759b, behoort ingevolge akte verleden op 30.05.2024 in volle eigendom toe aan de Eigenaar. Ingevolge een overeenkomst, gesloten met BV De Diamant op 24.06.2024 (zie bijlage 7.7) dienen een aantal functies van het aanpalend pand Sint-Katelijnestraat 46 te worden verplaatst naar dit perceel.

### 3.6. Bouwmogelijkheden – en verwachtingen

#### 3.6.1. Algemeen

De Kandidaat dient zich te richten naar de [nieuwe stedenbouwkundige verordening](https://www.mechelen.be/algemene-stedenbouwkundige-verordening) (<https://www.mechelen.be/algemene-stedenbouwkundige-verordening>). Hierbij wordt uitdrukkelijk doch niet-limitatief verwezen naar de bepalingen rond *cohousing*, parkeernormen (cohousing, binnenstad), bouwkundig erfgoed en vrijwaren van open ruimte in het binnenterrein. Het hele project dient uit te gaan van een nadrukkelijk streven naar kwaliteitsvolle hedendaagse (eigentijdse) stedelijke architectuur, de monumenten van morgen, zowel naar concept als naar materiaalkeuze.

### 3.6.2. Parkeren

De Kandidaat dient minimaal de bepalingen rond parkeren zoals opgenomen in de **stedenbouwkundige verordening** te volgen, dit voor alle woongelegenheden en functies die op het Onroerend Goed worden gerealiseerd.

Daarbovenop wordt een **bijkomend aanbod** aan buurtparkeren verwacht, wat in belangrijke mate tegemoet moet komen aan het verdwijnen van de parkeermogelijkheden voor omwonenden (zie deel I, (sub)titel 3.3). Deze plaatsen worden prioritair aan omwonenden aangeboden. Indien de Kandidaat de keuze maakt deze bijkomende plaatsen te verkopen, engageert de Eigenaar zich om:

- in haar communicatie met omwonenden (zie deel I, titel 4) te polsen naar mogelijk geïnteresseerden tot aankoop van één van die parkeerplaatsen;
- de bij de uiteindelijk oplevering van de volledige site nog niet verkocht doch reeds minimaal 18 maanden publiek aangeboden plaatsen over te nemen aan bouwkostprijs, dit evenwel met een maximumbedrag van 27.500 euro excl. btw per parkeerplaats (ervan uitgaande dat deze parkeerplaatsen volledig zijn uitgerust). Voormeld bedrag is jaarlijks te indexeren overeenkomstig de gezondheidsindex, waarbij als startindex het indexcijfer van de maand januari 2025 wordt gebruikt,. De kosten van deze overdracht zijn ten laste van de Eigenaar. Dit overname-engagement is beperkt tot de bijkomende plaatsen, dit in het kader van buurtparkeren, bovenop het aantal waartoe de stedenbouwkundige verordening verplicht.

Een bijkomend aanbod voor **deelmobiliteit** geniet sterke voorkeur.

Wat de ondergrondse parkeer)kelders betreft, merkt PIDPA (rioolbeheerder) op dat bij deze werken (een afstand van minstens 4 meter van de gesondeerde rioolbuis (verbindingsvliet) dient te worden gerespecteerd. De stadsdiensten hebben recent (2024) bijkomende sonderingen uitgevoerd om de plaats van de rioolbuis te bepalen. De resultaten hiervan kunnen op eenvoudig verzoek worden overgemaakt aan de Kandidaten.

### 3.6.3. De groene open ruimte met een Publiek Toegankelijke Deel en de verbindingsvliet

In het binnengebied op de Ovamsite dient – overeenkomstig artikel 32 van de nieuwe stedenbouwkundige verordening - minimaal de helft van de oppervlakte van het Onroerend Goed als **open ruimte** te worden behouden, ook ondergronds, om zo een kwalitatieve groene invulling mogelijk te kunnen maken. Deze open ruimte vormt - na kwalitatieve inrichting - een verlengstuk van de groene tuinen in de bouwblok en de tuin van het Aartsbischoppelijk Paleis (Stiltetuin). Rond het binnengebied komt de bestaande en nieuwe bebouwing en de Opengelegde Melaan (zie deel I, (sub)titel 3.2). Een deel van deze open ruimte dient te worden ingericht als een Publieke Toegankelijk Deel, waarin onder meer de toegangspaden de K. de Deckerstraat verbinden met de Opengelegde Melaan en zo verder naar de Sint-Katelijnestraat.

De Kandidaat bezorgt in zijn (verbeterd) Voorstel een voorstel van verdeling tussen het private deel van het groen binnengebied en het Publiek Toegankelijk Deel. Het overeenkomstig de overeengekomen verdeling ingerichte Publiek Toegankelijk Deel evenals het deel van de site met de Opeengelegde Melaan worden kosteloos overgedragen aan de Stad Mechelen. De Stad Mechelen zal na overdracht instaan voor het onderhoud van beide delen.

Het binnengebied zowel als de Opeengelegde Melaan dient samen met de respectievelijke toegangspaden te worden ingericht als één samenhangend geheel. De Begunstigde staat in voor de inrichting / aanleg van het binnengebied, dit overeenkomstig de modaliteiten zoals bepaald in de Verkoopsvoorwaarden, waarbij de ligging van de verbindingsvliet tussen de Melaan en de Lange Heergracht herkenbaar in het landschap wordt opgenomen. Dit 'zichtbaar maken' kan op meerdere (al dan niet gecombineerde) wijzen worden bereikt, bijvoorbeeld door een duidelijke reliëfwijziging, door een waterpartij of door het integreren van (een deel van) de oorspronkelijke kademuren in het landschap. De Eigenaar merkt op dat mogelijk op verzoek van de rioolbeheerder hier 2 of meer toezichtputten worden aangelegd, dit in functie van onderhoud en toezicht van de riool, waarbij deze werken en kosten integraal worden gedragen door de rioolbeheerder en/of de Eigenaar.

In een overleg van de Eigenaar met omwonenden (14.05.2024) wijzen deze laatsten op het belang van doorwaadbaarheid en zichtbaarheid vanuit de K. de Deckerstraat. Zo hopen ze dat de open ruimte zo maximaal als mogelijk zichtbaar blijft vanuit de straat en op die wijze dat het 'zicht op de toren' (Sint-Romboutskathedraal) behouden blijft.

#### *3.6.4. Duurzaamheid en circulariteit*

De Eigenaar engageert zich via het burgemeestersconvenant om een Europese voortrekkersrol te spelen op vlak van klimaatmitigatie en -adaptatie. Een doelstelling die door Europa vertaald werd in een reductie van broeikasgassenuitstoot met 40% tegen 2030. Elk bouwproject of iedere projectontwikkeling op Mechels grondgebied wordt gezien als een kans die moet aangegrepen worden om deze doelstelling te realiseren.

Alle nieuwe woonprojecten worden zo energie-efficiënt mogelijk gerealiseerd. Hieronder wordt o.m. begrepen dat zij beschikken over een (bij voorkeur collectieve) hernieuwbare warmtebron, veerkrachtig en toekomstbestendig zijn in het licht van klimaatverandering en rekening houden met circulaire bouwprincipes. Dit omvat:

- Het integreren van duurzame, non-toxische materialen met een lage milieu-impact;
- Een gebouw opgebouwd volgens de principes van ruimtelijke en technische omkeerbaarheid (bereikbare technische schachten, droge verbindingen, demonteerbare installaties, etc.);
- Een gecentraliseerde ruimte voor warmteopwekking en technieken;
- Energiezuinige technologieën;
- Groendaken;
- Circulaire waterbeheeroplossingen die extreme weersomstandigheden kunnen weerstaan.

De Eigenaar streeft daarnaast naar het beperken van de milieu-impact en de overlast in de buurt door onnodige sloop en wederopbouw van nog bruikbare gebouwen te vermijden, en dient daarvoor een grondige afweging te maken van sloop en hernieuwbouw ten opzichte van renovatie. Zo kan onderzocht worden of het Vlaco-gebouw in aanmerking komt voor behoud en kan worden geïntegreerd in het woonproject.

### 3.7. Vooronderzoek Archeologie en Technisch Verslag i.k.v. Grondverzet (OVAM-site)

In 2009 werd in opdracht van de Eigenaar een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd op de voormalige OVAM-site en op een aanpalend perceel. Zie bijlage 6.7. Het rapport vat de resultaten van het vooronderzoek samen en geeft aan of, en zo ja, waar en hoe in een volgende fase een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Opmerking: bij dit vooronderzoek werd nog uitgegaan van een ondergrondse parkeerplaats over het volledig perceel.

In 2022 werd door ABO een rapport opgemaakt i.k.v. mogelijk grondverzet. Het rapport (zie bijlage 6.8) biedt tevens inzicht in mogelijke aanwezigheid van Asbest (Asbesttoets) en PFAS. In een 'Geofysich onderzoek' (bijlage 6.9) zijn de ondergrondse structuren in kaart gebracht.

## 4. Communicatie met omwonenden

De Eigenaar heeft mei 2024 communicatie opgestart met omwonenden om ze zodoende te informeren over de doelstellingen van het project. De Eigenaar engageert zich periodiek een nieuw overlegmoment te organiseren, om zo omwonenden te betrekken en het draagvlak te verbreden.

Van de Begunstigde en de Kandidaten waarmee de onderhandelingen worden gevoerd wordt verwacht dat ze aan deze overlegmomenten deelnemen en – na toewijzing – zo nodig bijkomende info- of overlegmomenten organiseren. Deze deelname heeft tot doel het draagvlak te verhogen, de plannen voor te leggen en naar mogelijke meerwaarden ten voordele van omwonenden te peilen. Voorbeelden van meerwaarden zijn onder meer de wenselijkheid van (en de modaliteiten tot) verkrijgen van rechten op licht, zicht tot het binnengebied vanuit aanpalende percelen, toegang waardoor wonen boven winkels mogelijk kan worden gemaakt, of de mogelijkheid van auto- en/of fietsparkeren op de vernieuwde site.

## 5. Eisen

De Verkoopsvoorwaarden (bijlage 1) dienen als Eisen te worden aanschouwd.

## 6. Toepasselijke regelgeving

De Verkoop van het Onroerend Goed is **niet** onderworpen aan de reglementering betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

Onderhavige procedure wordt **wel** gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder de beginselen inzake transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.

## **7. Aanvaarden inhoud van deze Leidraad en procedure**

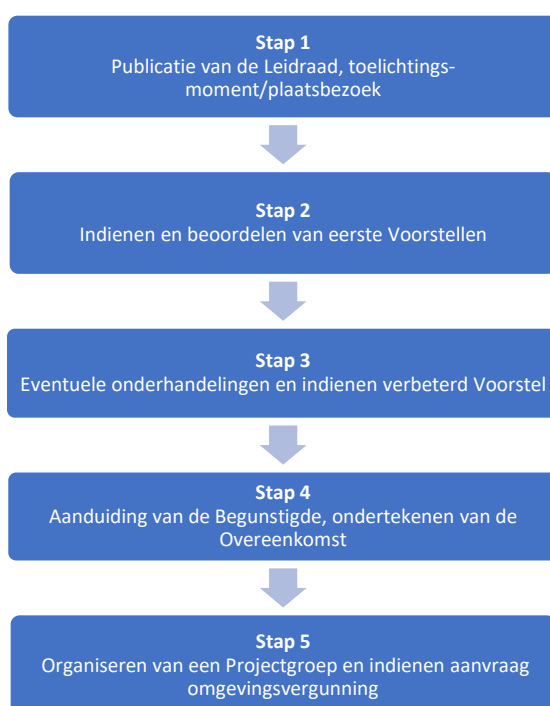
Door het indienen van een (verbeterd) Voorstel aanvaardt de Kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van deze Leidraad evenals de correctheid van de gevolgde procedure.

De Kandidaat dient rekening te houden met de publiekrechtelijke aard van de Eigenaar en de specifieke regelgeving die op hem/haar van toepassing is.

## Deel II : Administratieve voorschriften en verloop van de procedure

### 1. Gefaseerde procedure

De Overeenkomst zal worden gesloten met de Kandidaat die, en rekening houdend met de in deze Leidraad vermelde (beoordelings-)criteria, het meest voordelige (verbeterd) Voorstel indient.



#### **Stap 1: Publicatie van de Leidraad, toelichtingsmoment / plaatsbezoek**

De bekendmaking van de Leidraad zal o.a. gebeuren op het e-procurementplatform, op de website mechelen.be en in 2 regionale/lokale kranten.

Door de bekendmaking van onderhavige Leidraad wordt de markt geïnformeerd over het bestaan en de aard van de verkoop onder voorwaarden met als doelstelling de Verkoop / Herbestemming van het Onroerend Goed.

Vrijblijvend organiseert de Eigenaar een toelichtingsmoment over de verwachtingen en eisen bij de Verkoop onder voorwaarden, gepaard gaande met een plaatsbezoek. Het toelichtingsmoment / plaatsbezoek zal worden voorzien volgens de *timing* vermeld in (sub)titel 12, deel

II, van deze Leidraad. Aan de geïnteresseerden wordt verzocht om **vooraf**, en dit uiterlijk zes (6) werkdagen voorafgaand aan het toelichtingsmoment / plaatsbezoek, te melden of zij aanwezig zullen zijn op deze sessie en met welke vertegenwoordigers. Deze melding dient te gebeuren per e-mail op het e-mailadres: [swa.silkens@mechelen.be](mailto:swa.silkens@mechelen.be) en op [Dienst-Wonen@mechelen.be](mailto:Dienst-Wonen@mechelen.be) met uitdrukkelijke vermelding (onderwerp) 'Verkoop Wonen rond de Melaan - Toelichtingsmoment'.

Verduidelijkende vragen en antwoorden zoals gesteld tijdens dit toelichtingsmoment, worden verzameld in een 'toelichtingsdocument' en aan alle deelnemers van het toelichtingsmoment bezorgd. De niet-aanwezigen krijgen dit 'toelichtingsdocument' bezorgd op eenvoudig verzoek.

### ***Stap 2: Indienen en beoordelen eerste Voorstellen***

Alle belangstellenden, die voldoen aan de minimale eisen (zie (sub)titel 2, deel III van deze Leidraad), kunnen (rechtmatig) een Voorstel indienen.

Het Voorstel dient te worden ingediend overeenkomstig de bepalingen opgenomen in (sub)titel 11 deel II van deze Leidraad.

De Kandidaat dient zijn/ haar (eerste) Voorstel vervolgens te presenteren aan de Eigenaar zoals weergegeven onder (sub)titel 12, deel II van deze Leidraad. Het precieze tijdstip (uur) en plaats, alsook eventuele wijziging van datum, zal door de Eigenaar aan de betreffende Kandidaten per mail worden meegedeeld, minstens 3 weken voorafgaandelijk.

Die presentatie zal maximaal 45 minuten duren, focussen op de krijtlijnen van het (eerste) Voorstel én gebeuren aan de hand van een powerpointpresentatie die bij het (eerste) Voorstel wordt gevoegd. Tijdens/ na die presentatie kan de Eigenaar vragen (laten) stellen.

De Eigenaar zal de (eerste) Voorstellen inhoudelijk beoordelen/ vergelijken aan de hand van de beoordelingscriteria en minimale eisen tot deelneming zoals omschreven in onderhavige Leidraad. De Eigenaar zal op basis van deze beoordeling/ vergelijking een (voorlopige) rangschikking opmaken van de ingediende (eerste) Voorstellen.

### ***Stap 3: Eventuele onderhandelingen en indienen verbeterd Voorstel***

De Eigenaar zal vervolgens beslissen of het (al dan niet) aangewezen is om (gelijktijdig/ achtereenvolgens) te onderhandelen met (enkel) de best gerangschikte Kandidaat of met meerdere van de Kandidaten. De eventuele onderhandelingen zullen worden gevoerd aan de hand van het (eerste) Voorstel van de betreffende Kandidaat en deze Leidraad.

Aan de Eigenaar wordt het recht voorbehouden om rechtstreeks, zonder onderhandelingen, de Begunstigde aan te duiden op basis van de rangschikking van de eerste Voorstellen. In deze situatie vervalt stap 3.

De Kandidaten kunnen na de onderhandelingen worden verzocht – rekening houdende met de eventuele onderhandelingen – om een verbeterd Voorstel in te dienen.

De Eigenaar maakt op basis van de ingediende verbeterde Voorstellen een nieuwe rangschikking op aan de hand van de beoordelingscriteria. Op basis daarvan wordt door de Eigenaar de Begunstigde aangeduid.

#### ***Stap 4: Aanduiding van de Begunstigde en ondertekenen van de Overeenkomst***

Indien er tussen de Eigenaar en de Kandidaat volledige overeenstemming is aangaande de modaliteiten van de Verkoop van het Onroerend Goed, zal de Eigenaar overgaan tot aanduiding van de Begunstigde.

De Eigenaar stelt de resterende Kandidaten op de hoogte van zodra de aanduiding van de Begunstigde definitief is.

Met de Begunstigde wordt – nadat zijn / haar aanduiding definitief is – een Overeenkomst afgesloten. Pas op het moment van ondertekening door beide partijen is deze Overeenkomst definitief gesloten én kunnen daaraan – nadat de opschortende voorwaarden uit de Verkoopsvoorwaarden in bijlage 1 zijn vervuld – rechten worden ontleend.

Die Overeenkomst zal vervolgens, nadat de opschortende voorwaarden uit de Verkoopsvoorwaarden in bijlage 1 zijn vervuld, uitmonden in het verlijden van een authentieke Koop-/verkoopakte.

#### ***Stap 5 : Organiseren van een Projectgroep***

Na het ondertekenen van de Overeenkomst wordt een Projectgroep opgericht, die advisevend en richtinggevend (op niet-bindende wijze) betrokken blijft bij de ontwikkeling van de site, zonder evenwel een beslissende invloed uit te oefenen.

De Projectgroep zal bestaan uit enerzijds vertegenwoordigers van de Eigenaar en anderzijds vertegenwoordigers van de Begunstigde, indien aangewezen ad hoc aangevuld met externe experts.

## **2. Deelnamevergoeding niet-weerhouden Voorstellen**

De Kandidaten die niet worden weerhouden als Begunstigde, hebben recht op een deelnamevergoeding, onder de cumulatieve voorwaarden dat zij:

- (i) Worden weerhouden door de Eigenaar na het indienen van een Voorstel voor het voeren van onderhandelingen en vervolgens een verbeterd Voorstel (BAFO) hebben ingediend na deze onderhandelingen;



- (ii) het verbeterd Voorstel hebben opgesteld / uitgewerkt overeenkomstig de modaliteiten van deze Leidraad;
- (iii) minstens 60 punten behalen van de totale punten en minstens de helft van de punten behalen per afzonderlijke categorie van de beoordelingscriteria zoals opgenomen onder (sub)titel 3, deel III, van de Leidraad, met uitzondering van het beoordelingscriterium A5 'Den Witten Engel';
- (iv) binnen de 14 kalenderdagen na de datum vermeld op het schrijven aan hem / haar gericht met de kennisgeving van de aanduiding van de Begunstigde – een aanvraag indient voor die deelnamevergoeding, via het aanvraagformulier in bijlage 9 van deze Leidraad. Door het indienen van de aanvraag voor een deelnamevergoeding, aanvaardt de niet-weerhouden Kandidaat de beslissing van de Eigenaar tot aanduiding van de Begunstigde en de daaraan doorlopen procedure.

Voormelde deelnamevergoeding bedraagt tienduizend euro inclusief btw (10.000 euro inclusief btw) respectievelijk; achtduizend tweehonderdvierenzestig euro en 46 eurocent (8.264,46 euro) exclusief btw per Kandidaat.

De Begunstigde dient de deelnamevergoedingen die de Eigenaar overeenkomstig dit artikel dient te betalen, respectievelijk 10.000 euro – zonder toepassing van btw - per niet-weerhouden Kandidaat, binnen de 30 kalenderdagen nadat de Overeenkomst wordt ondertekend door beide partijen, te betalen aan de Eigenaar.

De Eigenaar bezorgt aan de Begunstigde voorafgaandelijk (met name, uiterlijk binnen de 8 kalenderdagen nadat de Overeenkomst wordt ondertekend door beide partijen) een schriftelijk betalingsverzoek, met vermelding van het juiste bedrag aan deelnamevergoedingen dat betaald dient te worden.

Voormelde deelnamevergoedingen zullen door de Eigenaar – uiterlijk 14 kalenderdagen na het verlijden van de Koop-/verkoopakte of de datum waarop de Koop-/verkoopakte (overeenkomstig de Leidraad/ haar bijlagen) uiterlijk diende te worden verleden – worden betaald aan de Kandidaat die daartoe voor in aanmerking komen.

Indien na het indienen en beoordelen/ vergelijken van de verbeterde Voorstellen de Eigenaar beslist tot (vroegtijdige) stopzetting van de in deze Leidraad omschreven procedure en/of - de Koop-/verkoopakte niet zou worden verleden, zullen de deelnamevergoedingen in voormelde zin nog steeds verschuldigd blijven door de Eigenaar.

Een Kandidaat heeft geen recht op een deelnamevergoeding indien hij / zij een tekortkoming begaat aan deze Leidraad.

### **3. Algemene opmerking**

De Eigenaar kan de procedure op ieder ogenblik (geheel of gedeeltelijk) stopzetten, mits uitdrukkelijke motivering.

De Eigenaar kan de procedure ook overdragen aan een andere entiteit.

De Kandidaten hebben in voorkomend geval geen enkel recht op enige vorm van (schade-) vergoeding, behoudens eventueel overeenkomstig hetgeen daaromtrent is voorzien in (sub)titel 1.2, Deel II, van deze Leidraad.

### **4. De Overeenkomst**

De Eigenaar zal een Overeenkomst sluiten met de Begunstigde waarin minimaal de Verkoopsvoorwaarden in bijlage 1 moeten worden opgenomen.

### **5. Communicatie**

Alle communicatie met betrekking tot deze Leidraad dient de verwijzing "Verkoop Wonen rond de Melaan" te bevatten.

Alle correspondentie (mondeling, schriftelijk, digitaal, ....) dient aan de hierna vermelde contactpersoon te worden gericht, die door de Eigenaar als projectcoördinator voor onderhavig project is aangesteld:

Stad Mechelen,  
dienst Wonen;  
t.a.v. Swa Silkens;  
[swa.mechelen@mechelen.be](mailto:swa.mechelen@mechelen.be) en [DienstWonen@mechelen.be](mailto:DienstWonen@mechelen.be)  
Grote Markt 21,  
2800 Mechelen

Teneinde de communicatie zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, wenst de Eigenaar de communicatie met de Kandidaten via één contactpersoon te laten verlopen. De contactpersoon moet bevoegd of gemachtigd zijn om namens de Kandidaat op te treden. Het bewijs van zijn/haar bevoegdheid of zijn/haar volmacht moet aan het (verbeterd) Voorstel worden toegevoegd. De naam, het adres, het telefoonnummer en het e-mailadres van de contactpersoon moet in het (verbeterd) Voorstel worden vermeld.

### **6. Vragen en opmerkingen**

Indien deze Leidraad volgens een Kandidaat leemten, onduidelijkheden en/of onjuistheden zou bevatten, dient deze partij dit middels een aangetekend schrijven én per e-mail kenbaar te maken aan de Eigenaar in een 'verzoek tot toelichting' (bijlage 3 van deze Leidraad).

Dit verzoek tot toelichting dient gericht te worden aan de contactpersoon van de Eigenaar en aldaar toe te komen uiterlijk twintig (20) kalenderdagen voorafgaand aan de uiterste datum voor de indiening van het eerste Voorstel met vermelding van 1 contactpersoon per Kandidaat.

Een verzoek tot toelichting dat ontvangen wordt na deze datum is onontvankelijk en zal dus niet meer beantwoord worden.

Uitsluitend vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte hebben en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van de Leidraad aanleiding kunnen geven, zullen door de Eigenaar beantwoord worden.

Vragen of opmerkingen die verder gaan dan een algemene inhoudelijke verduidelijking, evenals suggesties tot rechtzetting van een onjuistheid of opmerking die reeds een zeker bilateraal overleg of onderhandeling aangaande de modaliteiten van de Overeenkomst zouden impliceren, worden niet beantwoord door de Eigenaar. De Eigenaar beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.

De Eigenaar zal het verzoek tot toelichting nauwkeurig onderzoeken en het antwoord samen met de vragen of opmerkingen (die letterlijk worden hernomen, zij het op geanonimiseerde wijze) op schrift stellen in een 'nota van inlichtingen'. Deze nota wordt vervolgens aan alle geïnteresseerden gelijktijdig overgemaakt en dit uiterlijk op de zesde (6) kalenderdag voorafgaand aan de uiterste datum voor de indiening van een Voorstel. De nota van inlichtingen maakt integraal deel uit van deze Leidraad.

Het niet ontvangen van een verzoek tot toelichting binnen de vooropgestelde termijn wordt aanzien als de uitdrukkelijke bevestiging vanwege de Kandidaten dat de Leidraad geen enkele leemte, onduidelijkheid of onjuistheid bevat.

## **7. Samenstelling van de Kandidaat**

Een Kandidaat is vrij om zich binnen de regels van de Leidraad als natuurlijke persoon of individuele rechtspersoon aan te melden, dan wel in de vorm van een Samenwerkingsverband. De Kandidaat voegt, in voorkomend geval, de samenwerkingsovereenkomst / intentieverklaring van het Samenwerkingsverband toe aan zijn (verbeterd) Voorstel.

Ieder lid dat deel uitmaakt van het Samenwerkingsverband zal zich hoofdelijk en solidair jegens de Eigenaar moeten verbinden (uitgezonderd de architect).

Een onderneming kan zich slechts éénmaal, alleen of in een Samenwerkingsverband, als Kandidaat aanmelden.

Ongeacht het gegeven dat de Kandidaat een Samenwerkingsverband uitmaakt of niet, dient de Kandidaat in zijn (verbeterd) Voorstel een Basisteam op te geven met de bekwaamheden zoals opgenomen in de definities in de Leidraad.

Opname in het basisteam geldt niet noodzakelijk voor (het verwerven van) kennis op vlak van duurzaamheid en circulair bouwen. Zij kunnen eveneens optreden als Derde Entiteit van de Kandidaat.

De teamleden van het Basisteam worden aanzien als verplicht betrokken partijen. Ze kunnen deel uitmaken van de Kandidaat, in onderaanneming werken van de Kandidaat, dan wel op een andere wijze verbonden zijn.

Als de Kandidaat de Den Witten Engel wenst te betrekken, dient het basisteam te worden uitgebreid met de bekwaamheid inzake restauratie van erfgoed.. Enkel de leden die de bekwaamheid inzake restauratie van erfgoed toevoegen (en geen andere vereiste bekwaamheden voor het Basisteam toevoegen) kunnen deel uitmaken van het Basisteam van meerdere Kandidaten. Alle andere teamleden en Derde entiteiten van een Kandidaat mogen geen deel uitmaken van het Basisteam van andere Kandidaten, noch optreden als Derde Entiteit voor meerdere Kandidaten. Indien de Eigenaar zulke doublure vaststelt, worden deze Kandidaten niet weerhouden.

De identiteit van de teamleden evenals hun onderlinge relaties dienen te worden opgenomen in het (verbeterd) Voorstel, evenals de vooropgestelde bekwaamheid van de teamleden, bijvoorbeeld met de nodige referentieprojecten.

Een Kandidaat én diens Basisteam mag niet worden gewijzigd, tenzij de Kandidaat een geval van overmacht afdoende kan bewijzen. In dat laatste geval mag enkel het lid van het Basisteam waarop het geval van overmacht van toepassing is worden gewijzigd.

Onafgezien van de samenstelling van het Basisteam, zal de Kandidaat als enige een (rechtstreekse-) contractuele relatie aangaan met de Eigenaar.

Tot het verlijden van de Koop-/verkoopakte mogen de aandelen van de Begunstigde niet worden overgedragen zonder voorgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.

## **8. Verplichte opbouw van het (verbeterd) Voorstel**

Het Voorstel dient door de Kandidaat te worden opgemaakt in overeenstemming met Bijlage 4 van deze Leidraad (= deelnemingsformulier).

De gegevens dienen in het Voorstel door middel van tabbladen of anderszins eenduidig van elkaar te worden gescheiden. De op te geven informatie moet op een bondige en duidelijke manier worden gestructureerd rekening houdende met maximaal aantal bladzijden zoals voorzien onder (sub)titel 3, deel III, van deze Leidraad.

Indien de Kandidaat een Samenwerkingsverband is, dienen de gegevens met betrekking tot ieder van de vennoten of de leden van het Samenwerkingsverband te worden aangebracht. Daarnaast dient de Kandidaat bij zijn / haar Voorstel te berichten welke vennoot (maximaal één) als rechtsgeldig vertegenwoordiger van het Samenwerkingsverband jegens de Eigenaar bindend zal optreden. De Eigenaar zal uitsluitend aan de desbetreffende vennoot van de Kandidaat de kennisgevingen in het kader van de procedure verrichten.

Indien de Kandidaat zich wenst te engageren om ook het pand Den Witten Engel te betrekken en aan te kopen en bijgevolg in te staan voor restauratie en herbestemming van dit pand, wordt dit uitdrukkelijk vermeld in het Eerste Voorstel. Deze (al dan niet) keuze impliceert een vaststaand engagement voor de verdere procedure.

De Eigenaar behoudt zich het recht voor om van een Kandidaat nadere invulling of verduidelijking ten aanzien van de door hem ingediende stukken te vragen.

## **9. Ondertekening van het(verbeterd) Voorstel**

Het (verbeterd) Voorstel moet rechtsgeldig zijn ondertekend en elke bladzijde moet worden geparafeerd.

## **10. Taalgebruik**

Het (verbeterd) Voorstel en alle aanvullende stukken dienen in het Nederlands te worden opgesteld.

Alle mededelingen en kennisgevingen (zowel mondeling als schriftelijk) tussen de Kandidaten en de Eigenaar zullen in het Nederlands worden gevoerd.

## **11. Indiening van het (verbeterd) Voorstel**

Het (verbeterd) Voorstel (inclusief bijlagen) wordt op digitale wijze bezorgd bij de Eigenaar en vermeldt uitdrukkelijk "Voorstel verkoop Wonen rond de Melaan".

Het (verbeterd) Voorstel (inclusief bijlagen) dient in PDF-formaat te worden opgemaakt.

De Kandidaat bezorgt een digitale versie van het (verbeterd) Voorstel aan de Eigenaar en dit op volgende wijze::

- Ofwel als bijlage bij een e-mail, dit op de e-mailadressen [swa.silkens@mechelen.be](mailto:swa.silkens@mechelen.be) en [DienstWonen@mechelen.be](mailto:DienstWonen@mechelen.be), met als onderwerp 'Wonen rond de Melaan – Voorstel'. In de desbetreffende mail dient een inventaris met de inhoud van de bijlage(n) te worden gevoegd
- Ofwel per USB-stick, dit in een gesloten envelop met hierop de vermelding "Wonen rond de Melaan – Voorstel", dit
  - via afgifte tegen ontvangstbewijs in het Huis van de Mechelaar, Reuzenstraat 1 – 2800 Mechelen, dit op naam van Swa Silkens.

Het Huis van de Mechelaar is geopend op werkdagen ma, di, woe en vrij van 09u00 tot 12u30 en donderdag van 13u30 tot 19u30;

- of met aangetekende postzending aan 'Grote Markt 21 – 2800 Mechelen t.a.v. Swa Silkens'

Hierbij dient een rechtsgeldig ondertekende inventaris met de inhoud van de USB-stick te worden gevoegd.

De aangetekende zending dient evenwel te worden geadresseerd op volgend adres:

De Voorstellen dienen bij de Eigenaar op bovenvermelde wijze te worden ingediend overeenkomstig de *timing* zoals omschreven in (sub)titel 12, deel II, van deze Leidraad.

## 12. Timing

Gelet op de onvoorspelbaarheid van de duur en omvang van de (eventuele) onderhandelingen, alsmede van de tijd nodig voor de beoordeling van de ingediende stukken, acht de Eigenaar zich niet gebonden door de termijnen die verder voor elk van deze onderdelen van de procedure zouden worden aangegeven. Deze dienen, wat de Eigenaar betreft, te worden beschouwd als loutere streeftermijnen en zijn indicatief van aard. Bij – zelfs belangrijke – afwijkingen van deze termijnen zal in hoofde van de Kandidaten geen enkel recht op (schade-)vergoeding ontstaan. De Kandidaten dienen er anderzijds rekening mee te houden dat de vooropgestelde *timing* door de Eigenaar effectief kan worden opgelegd en dus bindend kan zijn ten aanzien van de Kandidaten.

De **indicatieve** planning voor de procedure is als volgt.

Indien de Eigenaar gebruik maakt van het recht om op basis van het eerste Voorstel rechtstreeks, zonder onderhandeling, de Begunstigde aan te duiden (zie (sub)titel 1, deel II,)), wordt stap 3 overgeslagen en dient de timing voor stap 4 en 5 worden aangepast.

### Stap 1: Publicatie van de Leidraad, toelichtingsmoment / plaatsbezoek



· maandag 16.09.2024	goedkeuring van de leidraad bij de verkoop onder voorwaarden door de gemeenteraad van de Stad Mechelen. Gevolg door publicatie.
· dinsdag 22.10.2024	aanmelden voor plaatsbezoek / toelichtingsmoment, met vermelding wie met welke functie aan dit moment zal deelnemen
· dinsdag 29.10.2024	plaatsbezoek/toelichtingsmoment

## Stap 2: Indienen en beoordelen (eerste) Voorstellen



- dinsdag 7.01.2025, 12u uiterste datum en uur indiening (eerste) Voorstel
- dinsdag 29.01.2025 presentatie van het (eerste) Voorstel
- februari – maart 2025 beoordeling van de (eerste) Voorstellen – voorlopige rangschikking

## Stap 3: Eventuele onderhandelingen en indienen verbeterd Voorstel



- april – september 2025 eventuele onderhandelingen
- september 2025 eventueel indienen van een verbeterd Voorstel
- oktober 2025 presentatie en beoordeling van de eventuele verbeterde Voorstellen:

## Stap 4: Aanduiding van de Begunstigde en ondertekenen van de Overeenkomst



- nov. – dec. 2025 toewijzing door de Eigenaar aan de Begunstigde
- maart 2026 ondertekening van de Overeenkomst, binnen 3 maanden na toewijzing door de Eigenaar aan de Begunstigde

## Stap 5 : Organiseren van een Projectgroep en de aanvraag van de omgevingsvergunning



- januari afspraken organisatie van de Projectgroep
- april 2026 aanvraag omgevingsvergunning door Begunstigde: binnen 4 maanden na de toewijzing
- ondertekening / verlijden van de Koop-/verkoopakte, binnen de 4 maanden nadat de opschortende voorwaarde uit de Verkoopsvoorwaarden in bijlage 1 is vervuld
- 2026 - 2028 realisatie project volgens af te spreken planning

## Deel III: Onderzoek en beoordeling van de voorstellen

### 1. Verklaringen Kandidaten

Door de indiening van het (verbeterd) Voorstel, erkent de Kandidaat:

- (i) dat hij/zij instemt met de bepalingen van de in deze Leidraad omschreven procedure met als doelstelling het sluiten van de Overeenkomst met een Begunstigde;
- (ii) dat hij/zij alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen over het Onroerend Goed zodat hij/zij voldoende geïnformeerd een Voorstel) kan indienen;
- (iii) dat hij/zij zich rekenschap heeft gegeven van alle bijzonderheden van de Verkoopprocedure.

### 2. Minimale eisen tot deelneming

#### 2.1. Geen speculatief doel

De Kandidaat bestaat minimaal uit een **wooncoöperatie** of een andere **organisatie die geen speculatief doel** heeft (bijvoorbeeld in de vorm van een vereniging, een stichting of een collectief van burgers), die na de realisatie zal instaan voor het beheer van de site als een collectief betaalbaar woonproject. M.b.t. dit laatste onderschrijft die organisatie een ambitieuze doch haalbare langetermijnvisie (zie *infra*).

Voormelde organisatie brengt zelf de financiële middelen samen om deze op een duurzame, niet speculatieve wijze in te zetten voor het ontwerpen, realiseren en het beheren van collectief, betaalbaar woonproject.

Voormelde organisatie voorziet voor een te bepalen groep in hun woonbehoefte door betaalbare woonegelegenheden (Betaalbaar Wonen) aan te bieden. Dergelijke organisaties zijn democratisch georganiseerd en niet winst-georiënteerd.

Voormelde organisatie stapt, minstens voor dit project, bewust af van de speculatieve woningmarkt en dient voor minstens 30 jaar het beheer van de te realiseren / gerealiseerde woonvertrekken en collectieve leefruimten te blijven verzekeren. Overdracht van dit beheer is enkel mogelijk (i) onder dezelfde voorwaarden (ii) naar een in doelstelling en werking vergelijkbare organisatie (iii) en mits uitdrukkelijke toestemming van de Eigenaar.



Uitzondering wordt gemaakt met betrekking tot het pand 'Den Witten Engel', waar andere functies, zelfs verkoop na restauratie, mogelijk blijven.

## 2.2. Buurtparkeren

De Kandidaat houdt in zijn Voorstel, naast de mogelijkheid voor de nieuwe bewoners om te parkeren op het Onroerend Goed, rekening met het gegeven dat buurtparkeren (ondergronds) moet worden geïnstalleerd op het Onroerend Goed. Hierbij wordt verwezen naar het huidig gebruik (zie (sub)titel 3.3 en 3.6.2, deel I van deze Leidraad).

## 2.3. Uitsluitingsgronden

Door de indiening van het Voorstel verklaart de Kandidaat – en in het geval van een Samenwerkingsverband, elk lid van dat Samenwerkingsverband – dat hij/zij zich niet in één van volgende uitsluitingsgronden bevindt:

- (i) in staat van faillissement of van vereffening verkeert of een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- (ii) aangifte heeft gedaan van zijn/haar faillissement, een procedure van vereffening aanhangig is, een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in andere nationale reglementeringen;
- (iii) bij een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn/haar professionele integriteit aantast;
- (iv) niet voldaan heeft aan zijn/haar verplichtingen inzake betaling van zijn/haar sociale zekerheidsbijdragen;
- (v) niet in orde is met de betaling van zijn/haar belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij/zij gevestigd is;
- (vi) tewerkstelling van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen zoals bedoeld in de wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.

## 2.4. Financiële en economische draagkracht

De financieel-economische draagkracht moet door de Kandidaat – en in het geval van een Samenwerkingsverband, elk lid van dat Samenwerkingsverband – worden bewezen aan de hand van de volgende criteria:

- (i) een bankverklaring opgesteld conform het model van **Bijlage 5**;

- (ii) een geschikt bewijs waaruit blijkt dat de Kandidaat over voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit beschikt voor minstens 50 % van de aankoop van het Onroerend Goed, alsook een omschrijving waaruit duidelijk kan worden afgeleid hoe het resterende deel aan financiële middelen zal worden bekomen voor zowel de aankoop als de beoogde Herbestemming zoals omschreven in deze Leidraad.

In zoverre de Eigenaar op basis van het Voorstel vaststelt dat de financiële en economische draagkracht van de Kandidaat niet toereikend zal zijn voor minstens 50 % voor de aankoop van het Onroerend Goed zoals omschreven in deze Leidraad of er geen bankverklaring wordt bijgevoegd conform bijlage 5, heeft de Eigenaar het recht om het Voorstel zonder meer **niet** te weerhouden.

### 3. Beoordelingscriteria

De Eigenaar zal de (eerste en desgevallend verbeterde) Voorstellen ingediend door de Kandidaten beoordelen en rangschikken op basis van de hierna vermelde **beoordelingscriteria**:

<b>A.</b>	<b>Kwaliteit</b>	<b>55 punten</b>
	A.1. Invulling als collectief/coöperatief (betaalbaar) woonproject	10 punten
	A.2. Duurzaamheid	10 punten
	A.3. Den Witten Engel	15 punten
	A.4. Stedenbouwkundige inplanting & de architecturale kwaliteit	20 punten
<b>B.</b>	<b>Communicatie, projectplanning en timing</b>	<b>10 punten</b>
<b>C.</b>	<b>Prijs en Financieel plan</b>	<b>35 punten</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>100 PUNTEN</b>

#### 3.1. Kwaliteit

Onder dit criterium zal de Eigenaar volgende elementen beoordelen:

- Invulling als collectief/coöperatief (betaalbaar) woonproject;
- Duurzaamheid;
- Den Witten Engel
- Stedenbouwkundige inplanting & de architecturale kwaliteit;

Bij elk van de voormelde elementen wordt minstens rekening gehouden met de hierna vermelde modaliteiten, alsook hetgeen voor het overige in de Leidraad is voorzien.

Voor het maximumaantal bladzijden wordt uitgegaan van een A4-formaat en inclusief afbeeldingen. Voor voorbeelden kan tevens worden verwezen naar webpagina's.

### 3.1.1. Invulling als collectief/coöperatief (betaalbaar) woonproject (max. 8 blz)

De Kandidaat geeft weer waar en hoe hij bijdraagt tot betaalbaar wonen, tot collectief wonen en - indien in het Voorstel vervat – tot huisvesten van een gemengde bewonersgroep.

De Kandidaat omschrijft waar ze zich al dan niet kan vinden in de verwachtingen en visie van de Eigenaar zoals vooropgesteld in het woonbeleidsactieplan (zie bijlage 2) waarin wordt ingezet op het realiseren van woningen voor het middensegment op de Mechelse woonmarkt.

De Kandidaat stoffeert haar visie en praktijkaanpak aan de hand max. 3 exemplarische door de Kandidaat of leden van het Samenwerkingsverband uitgewerkte en/of gerealiseerde praktijkvoorbeelden.

De Kandidaat geeft weer welke invulling hij beoogt op de Ovam-site rekening houdende met:

- de maatschappelijke meerwaarde;
- (de vorm van) het collectief woonproject;
- de sociale inslag;
- (in voorkomende situatie) als gemengd woonproject, al dan niet in samenwerking met één of meerdere welzijnsorganisaties;
- Betaalbaar Wonen (zie definitie);
- het (proces tot) samenstellen van de (toekomstige) bewonersgroep en hoe ze bij het bouwproces en het latere beheer zullen worden betrokken (*cost of ownership*).

De Kandidaat geeft tevens weer op welke wijze hij zal blijven instaan voor het toekomstig beheer van de gebouwen en binnenterrein.

### 3.1.2. Duurzaamheid (max 8 blz.)

Op basis van de ontwikkelingen in de nabije omgeving ligt de nadruk voor duurzaamheid bij de ontwikkeling van het Onroerend Goed op de volgende onderwerpen:

#### (i) Hernieuwbare warmte

Voor een toekomstbestendige ontwikkeling is het aangewezen om hernieuwbare warmteproductie en-verdeling in detail te onderzoeken: streefdoel is collectief (centrale stookplaats minstens voor de collectieve woongebouwen zodat in de toekomst relatief eenvoudig kan aangesloten worden op een warmtenet) en fossielvrij (100% hernieuwbaar bvb. ondiepe geothermie met BEO-velden, aquathermie, riothermie,...).

De Kandidaat geeft in zijn/haar (verbeterd) Voorstel weer in welke mate er rekening zal worden gehouden met het al dan niet voorzien van hernieuwbare energie.

## (ii) Circulaire bouwprincipes

In functie van de beoogde emissiereductie en gezien het grootste deel van de broeikasgasemissies materiaal gerelateerd is <sup>(2)</sup>, formuleerde Mechelen de doelstelling om haar materialenvoetafdruk met 30% te verminderen tegen 2030. Het ontwikkelen en opschaalen van de circulaire economie en de integratie van circulaire bouwprincipes zijn twee prioritaire acties in het behalen van deze doelstelling.

Om de emissie-impact van de bouwindustrie op Mechels grondgebied te beperken:

- dient het behoud van het bestaande gebouw(del)en als uitgangspunt te worden genomen. Hernieuwbouw wordt daarbij niet vooraf uitgesloten, maar dient in overweging te worden genomen op basis van verschillende criteria zoals duurzaamheid, economische haalbaarheid en betaalbaarheid voor de realisatie van het Project.
- dienen materialen die vrijkomen bij renovatie of sloop – conform art. 4 van de Europese Afvalstoffenrichtlijn <sup>(3)</sup> – maximaal hun waarde te behouden door ontwerp, bouw- en slooptechnieken en procedures te hanteren die hergebruik of hoogwaardige recyclage mogelijk maken ;
- worden gebouwen ontworpen opdat ze optimaal en zo lang mogelijk in gebruik kunnen blijven, door hun maximale functionele aanpasbaarheid en indeelbaarheid en door meervoudig ruimtegebruik na te streven.
- wordt gebouwd op een manier waarop hergebruik of hoogwaardige recyclage van bouwmaterialen of -componenten bij verbouwing of afbraak niet belemmerd of onmogelijk gemaakt wordt, door demonteerbaar te bouwen en storende stoffen te vermijden.

Bij de beoordeling van het Voorstel wordt rekening gehouden met de mate waarin er wordt vertrokken van bovenvermelde na te streven circulaire bouwprincipes.

## (iii) Klimaatadaptatie

Het Voorstel – het wooncomplex zowel als voor de inrichting van het binnengebied - wordt beoordeeld op zijn klimaatbestendigheid, met specifieke aandacht voor naleving van de recentste hemelwaterverordening. Daarnaast worden extra groenmaatregelen en ruimte voor biodiversiteit als positief beoordeeld. Verder wordt bekeken in hoeverre het Voorstel voorbereid is op mogelijke wateroverlast en op een natuurlijke manier omgaat met hitte.

### *3.1.3. Den Witten Engel (max. 6 blz.)*

De Eigenaar geeft er de absolute voorkeur aan dat Den Witten Engel in het project wordt betrokken, met dien verstande dat er een kwalitatieve herbestemming naar voren dient te worden geschoven, dewelke evenwel niet (noodzakelijk) Betaalbaar Wonen hoeft te zijn.

---

<sup>2</sup> <https://vlaanderen-circulair.be/nl/kennis/wat-is-het/materialen-en-klimaat>

<sup>3</sup> Artikel 4 van de Richtlijn 2008/98 EG van 19 november 2008 van het Europese parlement: <https://navigator.emis.vito.be/detail?wold=45906>

Bij het beoordelen van die kwalitatieve herbestemming, wordt onder meer rekening gehouden met:

- de integratie binnen het totaalproject;
- de (al dan niet) meerwaarde(-functie) die aan het pand wordt gegeven, met inbegrip van de bestemming en impact daarvan op de buurt;
- de manier waarop invulling wordt gegeven aan de verplichtingen uit de overeenkomst uit bijlage 7.7, hetgeen een verplichting betreft;
- de verenigbaarheid met de erfgoedwaarde van het pand;
- de stedenbouwkundige inplanting;
- de mate van duurzaamheid (zie supra).

De Kandidaat geeft in zijn (eerste) Voorstel aan of hij / zij al dan niet Den Witten Engel in zijn / haar project betreft. De Kandidaat die Den Witten Engel niet in zijn / haar Voorstel betreft zal een score van 0 behalen op dit beoordelingscriterium, maar niet noodzakelijk worden uitgesloten.

#### *3.1.4. Stedenbouwkundige inplanting en de architecturale kwaliteit (max. 15 blz.)*

Het (verbeterd) Voorstel van de Kandidaat zal ook worden beoordeeld inzake:

- de totaalvisie voor de inplanting en de invulling van het project met bestemming wonen, de relatie met haar omgeving en de integratiemogelijkheden van en meerwaarde voor de buurt;
- visie op de inrichting en het gebruik van het binnenterrein, de verdeling in een privaat en een Publiek Toegankelijk Deel, en de plaats en de wijze waarop de verbindingsvliet in het voorstel van inrichting past;
- de vormgeving van de bebouwde ruimte en de te voorziene woningtypen. De architecturale kwaliteit van het Voorstel;
- de (visuele) integratie in het project met de opengelegde Melaan en de verbindingsvliet;
- de inrichting van de parkeerplaatsen, het aanbod aan parkeerplaatsen, de wijze van beheer van de parkeerplaatsen, evenals het voorzien van fietsstaanplaatsen voor zowel bewoners als eventuele omwonenden en de eventuele impact van deze maatregelen op de haalbaarheid en de betaalbaarheid van het project.

#### *3.2. Communicatie, projectplanning en timing (max. 6 blz.)*

De Kandidaat maakt een plan van aanpak op met betrekking tot de projectaanpak, vanaf de ondertekening van de Overeenkomst.

De Kandidaat wordt eveneens beoordeeld op de door hem/haar voorgestelde termijnen en de door hem/haar hieromtrent geboden garanties (voor het behalen van die termijnen).;

De Kandidaat geeft – rekening houdende met de *timing* uit (sub)titel 12, deel II van deze Leidraad – minstens aan hoeveel tijd hij/zij nodig heeft voor de volgende acties:

- (i) termijn tot aan de indiening van de aanvraag tot het bekomen van de voor de Herbestemming vereiste vergunningen (o.a. omgevingsvergunning) én -akkoorden van bevoegde instanties, te rekenen vanaf de ondertekening van de Overeenkomst.

De Kandidaat houdt er rekening mee dat bij bepaalde instanties (brandweer, toegankelijkheid, monumentenzorg,...) voor voormelde aanvraag, nog een bepaald voortraject dient te worden doorlopen;

- (ii) termijn om te starten met de werkzaamheden, te rekenen vanaf de ondertekening van de Koop-/verkoopakte, die slechts zal worden verleden uiterlijk 4 maanden nadat de opschortende voorwaarden uit de Verkoopsvoorwaarden uit bijlage 1 van deze Leidraad zijn vervuld;
- (iii) termijn voor de voorlopige oplevering van de werkzaamheden in het kader van de Herbestemming, te rekenen vanaf de aanvang der werken.

De Kandidaat houdt in zijn Voorstel rekening met het Openleggen van de Melaan dat de Eigenaar voor haar rekening zal nemen, met de nodige afstemming van de plannen en de samenwerking met de Eigenaar om dit te realiseren, en – enkel mits overname van het pand Den Witten Engel - de organisatie en afstemming met de werken die de kandidaat respectievelijk de Eigenaar hier dient uit te voeren, in uitvoering van de overeenkomst met de eigenaar van Sint-Katelijnestraat 46 (zie bijlage 7.7).

De Kandidaat voegt minimaal volgende documenten toe:

- nota plan van aanpak;
- overzicht van de – volgens de kandidaat – met de eigenaar af te stemmen werken, en voorstel van de wijze waarop dit op te nemen;
- overzicht van (voormelde) termijnen en daaraan gekoppelde garanties;
- communicatieplan met omwonenden.

De Eigenaar verwacht dat de Kandidaat een communicatietraject opstart met omwonenden. Naast het zoeken van een draagvlak voor deze substantiële wijziging in de buurt, wordt van de Kandidaat verwacht (in de mate van het mogelijke) rekening te houden met eventuele vragen en wensen van omwonenden. Zo kan bijvoorbeeld met de eigenaars van de panden Sint-Katelijnestraat 48 tot en met 56 (even nummers) de wenselijkheid (en de modaliteiten) tot verkrijgen van rechten op licht, zicht en toegang tot het binnengebied worden getoetst. Een toegang langs het binnengebied kan een combinatie van wonen boven winkels in deze panden mogelijk maken. Omwonenden zijn wellicht ook geïnteresseerd in de mogelijkheid tot auto- en/of fietsparkeren op de vernieuwde site. Van de Kandidaat wordt verwacht een voorstel van communicatieplan toe te voegen aan zijn eerste Voorstel. Dit communicatieplan houdt rekening met (mogelijke verwachtingen bij) het door de Eigenaar opgezette communicatietraject en de verwachte onderlinge afstemming (zie (sub)titel 4, deel I).

Dit gebeurt met dien verstande dat de Kandidaat sowieso moet voldoen aan de minimale Eisen zoals bepaald in de Leidraad.

### 3.3. Prijs en Financieel plan

De Kandidaat verwerkt minstens de volgende niet-limitatief opgesomde elementen uit in zijn (verbeterd) Voorstel:

- de aankoopprijs van het Onroerend Goed;
- raming van het budget voor de realisatie van de gebouwen en inrichting en omgevingsaanleg;
- de beheerkosten van het gebouw na realisatie (total cost of ownership) rekening houdende met het gegeven dat de Kandidaat zal instaan voor het beheer van het Project gedurende minstens 30 opeenvolgende jaren na realisatie;
- overige kosten: financiering, verkoopkosten, notariële kosten,...
- de wijze waarop hij / zij de aankoopprijs en voormelde budgetten voor de realisatie zal financieren;
- op welke manier de betaalbaarheid van de te realiseren woonentiteiten gegarandeerd wordt, rekening houdende met onder meer de in de leidraad gestelde verwachtingen rond Betaalbaar Wonen .

De Kandidaat dient voormelde elementen (mede-) uit te werken in een gedetailleerd en overzichtelijk financieel voorstel / meerjarenplan, vergezeld van alle nodige stavingstukken ter onderbouwing van het (verbeterd) Voorstel.

Alle belangrijke assumpties die aan de basis liggen van het financieel plan (inclusief, relevante kosten- en opbrengstenelementen) dienen nader toegelicht te worden. Tevens wordt een toelichting gegeven bij het resultaat en het ten laste nemen / bestemmen ervan.

Het financieel plan wordt op haar robuustheid en betrouwbaarheid getoetst. Hiervoor zal de Eigenaar een beoordeling maken van de assumpties en de risico's zoals deze redelijkerwijs kunnen worden afgeleid uit de door de Kandidaat voorgelegde documenten.

Bij de beoordeling van dit criterium wordt ook rekening gehouden met de lasten en risico's die de Kandidaat ten laste van de Eigenaar legt. Alle lasten en risico's die in het (verbeterd) Voorstel niet uitdrukkelijk, duidelijk en becijferd ten laste van de Eigenaar zijn gelegd, worden als ten laste van de Kandidaat beschouwd.

## Deel IV : Overzicht bijlagen

- 1.** Verkoopsvoorwaarden
- 2.** Woonbeleidsactieplan
- 3.** Verzoek tot toelichting
- 4.** Deelnemingsformulier
- 5.** Bankverklaring
- 6.** Plannen en documenten i.v.m. de voormalige OVAM-site:
  - 6.1. Stedenbouwkundige uittreksel
  - 6.2. EPC attest Vlaco-gebouw
  - 6.3. Bodemattest
  - 6.4. Plannen Vlaco-gebouw, bestaande toestand
  - 6.5. Asbestattest
  - 6.6. Kadastraal uittreksel OVAM-site
  - 6.7. Archeologisch vooronderzoek (2009)
  - 6.8. Technisch verslag i.k.v. grondverzet (2022)
  - 6.9. Geofysisch onderzoek ondergrondse structuren (2022)
  - 6.10. Verslag Sondeerproeven (2009)
  - 6.11. Overstromingsrapport (2024)
- 7.** Plannen en documenten i.v.m. Den Witten Engel:
  - 7.1. Stedenbouwkundige uittreksel
  - 7.2. EPC attest
  - 7.3. Bodemattest
  - 7.4. Plannen Den Witten Engel (bestaande toestand)
  - 7.5. Asbestattest
  - 7.6. Kadastraal uittreksel
  - 7.7. Overeenkomst met bv De Diamant in functie van het Openleggen van de Melaan op de percelen Sint-Katelijnestraat 44 en 46 in Mechelen
- 8.** Verzamelde akten m.b.t. het Onroerend Goed
  - 8.1. Akte opstalrecht Fluvius
  - 8.2. Akte vestiging erfdienstbaarheid Sint-Katelijnestraat 40
  - 8.3. Akte aankoop OVAM-site
  - 8.4. Akte aankoop Den Witten Engel
- 9.** Aanvraagformulier deelnamevergoeding