

**SOCIAAL HUIS MECHELEN**  
**Raad voor Maatschappelijk Welzijn – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 28 januari 2019 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Fabienne Blavier, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester - voorzitter vast bureau  
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, leden vast bureau  
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeijs, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, raadsleden  
Erik Laga, algemeen directeur  
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

---

**13. VASTGOEDBELEID. Openbare verkoop van de woningen Bethaniënstraat 27, Heembeemd 3 en Schaalstraat 13.**

---

De beslissing wordt genomen met 25 stemmen voor (Fabienne Blavier, Bart Somers, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoeijs, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen), 6 stemmen tegen (Stefaan Deleus, Caroline Gennez, Hamid Riffi, Farid Bennasser, Wim Soons, Dirk Tuypens) en 9 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Hans Keldermans, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Yves Selleslagh)

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- 26.11.2018 Vast Bureau: Akkoord met de verkoop van leegstaande woningen in bestaande toestand: Bethaniënstraat 27, Heembeemd 3, Korte Schipstraat 7, Oscar Van Kesbeeckstraat 118, Oude Liersebaan 108 en Schaalstraat 13.
- 17.12.2018 Raad: Akkoord met de verkoop van leegstaande woningen in bestaande toestand: Bethaniënstraat 27, Heembeemd 3, Korte Schipstraat 7, Oscar Van Kesbeeckstraat 118, Oude Liersebaan 108 en Schaalstraat 13

#### **Feiten en context**

- 'Het M-team groep Mechelen wil voor hun patrimonium een gemeenschappelijk en "logisch" standpunt innemen: bepaalde woningen verkopen en met de inkomsten andere woningen renoveren en zodoende de leegstand bestrijden.
- Door de beste huizen te houden verbeteren we de gemiddelde conditiestaat van onze huurwoningen. De slechtste woningen, met te hoge renovatie kosten, verkopen. Met de opbrengst worden vooral woningen gerenoveerd die nog redelijk goed zijn of met een niet al te grote kost verhuurbaar worden.
- In het patrimonium van het Sociaal Huis Mechelen zijn er 81 wooneenheden. Deze zijn vooral in gebruik door de dienst Huurbegeleiding als doorstromingswoning en crisiswoning.
- Verschillende woningen zijn in slechte staat en daarom ook niet verhuurd. De vraag naar betaalbare huisvesting vanuit de sociale sector is groot.
- Door het in werking treden van de Vlaamse Wooncode of woninghuurwet van 2015 (als bijlage) drong een evaluatie van het woningenbestand zich op. Het SHM was al gestart in

2014 met het opwaarderen van de huurwoningen van de dienst Huurbegeleiding. Renovatieprojecten Augustijnenstraat 87-89 en Rik Wouterstraat 4-6 zijn ondertussen voltooid, opgeleverd, verhuurd of verhuur klaar.

- Op 26.11.2018 gaf het vast bureau zijn akkoord voor de verkoop van de leegstaande woningen in bestaande toestand: Bethaniënstraat 27, Heembeemd 3, Korte Schipstraat 7, Oscar Van Kesbeeckstraat 118, Oude Liersebaan 108 en Schaalstraat 13.
- Externe organisaties zoals Emmaüs, CAW huren woningen van het SHM voor hun maatschappelijk doel: noodopvang, begeleiding ex-psychiatrische patiënten .... Deze woningen kunnen te koop worden aangeboden aan deze organisaties. Momenteel wordt onderhandeld met externe organisaties over de verkoop van deze gebouwen.
- Opdracht onderzoek mogelijkheid het studiocomplex Schaalstraat 13 als studentenwoningen te verkopen

Selectie van openbaar te verkopen leegstaande woningen, met te hoge renovatiekosten in bestaande toestand

Bethaniënstraat 27, Dossier 2019-025,

- Gebruik: niet verhuurd
- Beschrijving, bron schattingsverslag van 08.11.2018 van landmeetbureau Topo Bruno Mertens.  
Eengezinswoning, gesloten bebouwing, bouwjaar 1932, gerenoveerd 1989, gevelbreedte 4,80 meter, 3 slaapkamers, badkamer, geïntegreerde keuken, CV op gasradiatoren, geen autobergplaats, geen autostaanplaats

voordeel	nadeel
stadstuin met terras	op te frissen
goed ontsluitbaar	te moderniseren
nabij openbaar vervoer	geen autoberging/staanplaats

Heembeemd 3, Dossier 2019-026,

- Gebruik: verhuurd
- Beschrijving, bron schattingsverslag van 08.11.2018 van landmeetbureau Topo Bruno Mertens.  
Eengezinswoning, gesloten bebouwing, bouwjaar ong. ±1850, slechts 32 m<sup>2</sup> oppervlakte, gevelbreedte 2,70 m<sup>2</sup>, 1 slaapkamer, geen isolatie, vochtprobleem dak, kleine keuken, CV op gasradiatoren, warmwaterboiler, badkamer, aparte WC, koertje 9 m<sup>2</sup>.

voordeel	nadeel
koertje	renoveren, geen isolatie
goed ontsluitbaar	vochtprobleem dak zeer klein en smal huis steile trap
nabij openbaar vervoer	geen autoberging/staanplaats

Schaalstraat 13, dossier 2019-017,

- Gebruik: niet verhuurd
- Beschrijving, bron schattingsverslag 6.12.2018, landmeetbureau Topo Bruno Mertens.  
Gesloten bebouwing, bouwjaar 1991, oppervlakte 147 m<sup>2</sup>, 10 studio's, kleine woonoppervlakte variërend van 22,5 m<sup>2</sup> tot 29,5 m<sup>2</sup>, geen lift, gemeenschappelijke inkom, traphal, gelijkvloers 2 studio's, twee kleine buitenruimten fietsenstalling, 1<sup>ste</sup> verdieping, 4 studio's, 2<sup>de</sup> verdieping, 4 studio's, decentrale verwarming elektrische radiatoren, warmwatervoorziening per unit.

voordeel	nadeel
gunstige ligging in het centrum	zekere vetustiteit (slijtage door gebruik en ouderdom)
degelijke constructie	kleine woonoppervlakte
goed bereikbaar	geen terras/buitenruimte
	geen autoberging/staanplaats

Overzicht minimumverkoopwaarde					
adres	kadaster	type	opp	KI	prijs

Bethaniënstraat 27	Mechelen afd. 4, sectie F, nr. 39 a 2	Eengezinswoning 3 slaapkamers	115 m <sup>2</sup>	756	144 000 euro
Heembeemd 3	Mechelen afd. 1 sectie A nr. 674 M 2	Eengezinswoning Één slaapkamer	32 m <sup>2</sup>	220	62 500 euro
Schaalstraat 13	Mechelen afd. 1 sectie D nr. 195 a	Meergezinswoning 10 studio's	147 m <sup>2</sup>	3971	280 000 euro

Voor de verkoop Schaalstraat 13, werd de mogelijkheid onderzocht de 10 studio's als studentenwoningen te verkopen

Stedenbouwkundige vergunningen gekend:

- 1988/0494 – bouwen studio's – dd. 17/8/1988
- 2010/1144 – herinrichten van het inkomportaal – dd. 28/1/2011 (vergunning werd verleend door Ruimte Vlaanderen)

Antwoord Bouwdienst:

- Ofwel blijft het pand in zijn bestaande, vergunde toestand behouden en verkocht, met name 10 studio's (2 op de gelijkvloerse verdieping, 4 op de eerste verdieping, 4 op de tweede verdieping).
- Ofwel kan het pand worden omgevormd naar studentenhuisvesting. Hiervoor is een aanvraag tot omgevingsvergunning vereist (functiewijziging), die zich dient in te passen binnen de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening.
- Er dient alsdan voldoende gemeenschappelijke (leef)ruimte op de gelijkvloerse verdieping te worden gecreëerd, samen met het creëren van een fietsenstalling.
- Er kan geen domicilie meer worden gevestigd op de kamers.

Voorstel dienst Vastgoed

Gelet op de tijddruk voor het verkopen van verouderde, leegstaande, niet aangepaste woningen, geen functiewijziging vragen en het pand verkopen in bestaande toestand.

Bijlagen

1 schattingsverslag Bethaniënstraat 27

2 schattingsverslag Heembeemd 3

3 schattingsverslag Schaalstraat 13

**Juridische grond**

Decreet Lokaal Bestuur art .78 2<sup>de</sup> lid, de bevoegdheid van de raad voor maatschappelijk welzijn.

**Financiële gevolgen**

- Deze opbrengst, geraamd op 486 500 EURO, is voorzien in het investeringsbudget van 2019.

**Besluit:**

**Artikel 1**

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist tot openbare verkoop van woningen van het OCMW in Mechelen, in bestaande toestand, zijnde de ééngesinswoningen Bethaniënstraat 27 en Heembeemd 3 en de 10 studio's Schaalstraat 13.

**Artikel 2**

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist dat notaris JP Vanden Weghe de openbare verkoop organiseert en dat hij mag toewijzen aan het hoogste bod wat minstens gelijk is aan de minimale verkoopwaarde van 144.000 euro voor Bethaniënstraat 27, 62 500 euro voor Heembeemd 3, 280 000 euro voor Schaalstraat 13.

**Artikel 3**

De raad voor maatschappelijk welzijn legt alle kosten van verkoop ten laste van de uiteindelijke koper.

Namens de Raad voor Maatschappelijk Welzijn:

De algemeen directeur  
(get.) Erik Laga

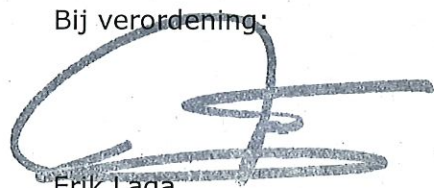
De voorzitter  
(get.) Fabienne Blavier

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN:

Bij verordening:

Mechelen, 31 januari 2019



Erik Laga  
algemeen directeur



Fabienne Blavier  
voorzitter