

**Stad Mechelen**

# TOELICHTINGSDOCUMENT

## NOTA VAN INLICHTINGEN

bij de LEIDRAAD inzake verkoop onder voorwaarden 'Wonen rond de Melaan', zijnde de site gelegen tussen de K. de Deckerstraat en de Sint-Katelijnestraat te 2800 Mechelen



**MECHELEN** 

# TOELICHTINGSDOCUMENT

## NOTA VAN INLICHTINGEN

Opgemaakt in het kader van de oproep en de LEIDRAAD inzake verkoop onder voorwaarden 'Wonen rond de Melaan', namelijk de site gelegen tussen de Kanunnik de Deckerstraat en de Sint-Katelijnestraat te 2800 Mechelen.

**Eerste versie (versie 1.0) – datum 25.10.2024**

**Tweede versie (versie 2.0) – datum 14.11.2024**

**Derde versie (versie 3.0) – datum 26.11.2024**

Algemeen: dit toelichtingsdocument hanteert dezelfde begrippen als opgenomen in de Leidraad onder 'definities'.

### Situering:

De Leidraad en de hieraan gekoppelde bijlagen voor de verkoop (onder voorwaarden) van de site gelegen tussen de K. de Deckerstraat en de Sint-Katelijnestraat bevat duidelijke richtlijnen / afspraken over de wijze waarop de communicatie dient te gebeuren:

- Alle communicatie met betrekking tot deze Leidraad wordt gericht aan de in de Leidraad vermelde contactpersoon, 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 te 2800 Mechelen
- 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 hoger genoemde contactpersoon en aldaar toe te komen uiterlijk twintig (20) kalenderdagen voorafgaand aan de uiterste datum voor de indiening van het eerste voorstel, dat volgens de Leidraad is vastgelegd op 7.01.2025. Uitsluitend vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte hebben en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van de Leidraad aanleiding kunnen geven, worden beantwoord.

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 (meer) bevat.

- De Eigenaar organiseert een (vrijblijvend) toelichtingsmoment over de verwachtingen en eisen bij de verkoop onder voorwaarden, gepaard gaande met een plaatsbezoek. Het toelichtingsmoment / plaatsbezoek vindt plaats op 29.10.2024. Verduidelijkende vragen en antwoorden zoals gesteld tijdens dit toelichtingsmoment, worden verzameld in het 'toelichtingsdocument', dit op geanonimiseerde wijze, en beschikbaar gemaakt voor alle geïnteresseerden / kandidaten.
- De Eigenaar zal de vragen en antwoorden steeds verzamelen in dit toelichtingsdocument, waarbij telkenmale de nieuwe vragen en antwoorden worden toegevoegd. Zo houden we voor iedereen overzicht van deze communicatie. De vragen worden genummerd. **Vanaf versie 2 worden wijzigingen in de tekst ten opzichte van de vorige versie, steeds in een rood lettertype vermeld.**

## OVERZICHT GEVOERDE COMMUNICATIE

- Vragen gesteld voorafgaand aan het infomoment / plaatsbezoek  
**Vragen en antwoorden verwerkt in de [Toelichtingsnota 1.0, versie 25.10.2024](#):**
  - . **Vraag 1:** Verduidelijking 'wooncoöperatie' versus basisteam.
  - . **Vraag 2:** Verduidelijking 'deelnamevergoeding' en het vooropgesteld aantal te weerhouden kandidaten.
  - . **Vraag 3:** Verduidelijking 'betaalbaar wonen'. Wat als de begunstigde zou overgaan tot commercialisatie en verkoop? Of is het uitdrukkelijk de bedoeling om in een beheersmaatschappij te blijven zitten zonder verkoopmogelijkheid en/of in samenwerking met een woonmaatschappij.
  - . **Vraag 4:** Over de inkomensquintielen, de gevolgen op de mogelijke verhuurprijs en de selectie van de bewoners.  
14.11.2024 – aangepaste tabel + toevoeging toelichting over de woonkost
  - . **Vraag 5:** Kan de termijn tot indienen van een eerste voorstel worden verlengd ?  
**toevoeging 26.11.2024: antwoord opgenomen in vraag 19**
  - . **Vraag 6:** Wat zijn de verwachtingen rond de opmaak van het eerste ontwerpvoorstel ? **Vraag 7:** Timing en de verwachting van indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning na het sluiten van de overeenkomst.
- Vragen gesteld tijdens het infomoment / plaatsbezoek 29.10.2024  
**Vragen en antwoorden verwerkt in de [Toelichtingsnota 2.0, versie 14.11.2024](#):**
  - . **Vraag 8:** Ligging van de vlieten, diepte van de rioolbuizen.
  - . **Vraag 9:** Kan de groene binnenruimte worden aangelegd bovenop de private parking?
  - . **Vraag 10:** Is er vanuit de buurt vraag naar een bepaald aantal parkeerplaatsen?
  - . **Vraag 11:** Is optie tot deelwagens besproken met de buurt?
  - . **Vraag 12:** Hoe ga je om met verplaatsen van de functies die nu in naastliggend pand voorzien zijn (technische ruimte, CV...) en die in 'Den Witten Engel' een plek moeten krijgen? Wat is de logica? Hoe op te lossen?
  - . **Vraag 13:** Is er een raming opgemaakt van de restauratiekost voor Den Witten Engel?
  - . **Vraag 14:** Wat is de plaats van Den Witten Engel in de globale ontwikkeling van de site?
  - . **Vraag 15:** In welke periode (jaar) is de renovatie van het Vlaco-gebouw uitgevoerd?
  - . **Vraag 16:** Kan het plan bestaande toestand van zowel het Vlaco-gebouw als Den Witten Engel in digitale vorm (CAD) worden bezorgd, opdat hierop kan worden verder gewerkt?

- . **Vraag 17:** Wat is de minimum prijs die de stad voor de grond wil? Welk gewicht krijgt dit binnen de beoordeling van het Voorstel ? Wat met gewicht rond betaalbaarheid en andere woonvorm ?
- . **Vraag 18:** Kan de PPT worden bezorgd ?

- Vragen gesteld / antwoorden bezorgd na het infomoment / plaatsbezoek 29.10.2024  
**Antwoorden verwerkt in de Toelichtingsnota 3.0, tekstversie 26.11.2024:**
  - . **Vraag 19:** Kan de termijn tot indienen van een eerste voorstel worden verlengd ?  
Heropname vraag 5

## A. VRAGEN GESTELD VOORAFGAAND AAN HET INFOMOMENT 29.10.2024

Vragen en antwoorden verzameld tot en met 25.10.2024

### VERZOEK 1. - Mail d.d. 8.10.2024

Onderwerp:	1/ verduidelijking 'wooncoöperatie' 2/ verduidelijking 'deelnamevergoeding' 3/verduidelijking 'betaalbaar wonen'
Verwijzing Leidraad:	1/ blz.32 puntje 2.1. 2/ blz 24-25 puntje 2. 3/ blz 6-7 'betaalbaar wonen' in Definities
Reden:	Extra duiding noodzakelijk
Gevraagde toelichting:	1/ het is niet helemaal duidelijk wat er bedoeld wordt in puntje 2.1. en meer bepaald de eerste alinea – dit scheidt ook verwarring met de beschrijving van het 'Basisteam' op blz.6  2/ indien door de begunstigde de deelnamevergoedingen dienen betaald te worden, lijkt het ons redelijk dat de begunstigde een zicht krijgt op de hoeveelheid weerhouden kandidaten. Deze som (10.000eur x aantal weerhouden kandidaten) dient ook opgenomen te worden in het financieel plan (al dan niet intern)  3/ wat als de begunstigde zou overgaan tot commercialisatie en verkoop? Of is het uitdrukkelijk de bedoeling om in een beheersmaatschappij te blijven zitten zonder verkoopmogelijkheid en/of in samenwerking met een woonmaatschappij?

Antwoorden:

#### ▪ **Vraag 1: verduidelijking 'wooncoöperatie' versus basisteam. (blz.32 puntje 2.1)**

In punt 2.1, onder 'minimale eisen tot deelneming', is opgenomen dat *'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.'*

Voor bredere toelichting over wooncoöperaties en over coöperatief wonen verwijzen we naar de website van Vlaanderen (<https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen/cooperatief-wonen>)

Deze definitie van de Kandidaat (Leidraad Deel 1, punt 2, Definities, 'Kandidaat'), zijnde 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)"* dient dus begrepen te worden in de zin dat deze kan bestaan uit zowel natuurlijke personen als rechtspersonen, doch minimaal in de vorm van een wooncoöperatie of andere organisatie zonder speculatief doel.

Deze kandidaat stelt (ongeacht zijn vorm) – voor zijn kandidatuur bij dit project – een basisteam samen zoals omschreven in de Definities (Leidraad Deel 1, punt 2, Definities, ‘Basisteam’). Dit basisteam omvat verschillende bekwaamheden, die worden vertegenwoordigd door één dan wel meerdere teamleden. Voormelde staat los van de vorm waarbinnen de Kandidaat optreedt.

- **Vraag 2: Verduidelijking ‘deelnamevergoeding’ en het vooropgesteld aantal te weerhouden kandidaten (blz. 24-25 puntje 2).**

Het is aan de beoordelingscommissie om te bepalen of en met hoeveel kandidaten een onderhandeling zal worden opgestart, om zo tot een verbeterd Voorstel (BAFO) te komen. Zonder op deze beslissing vooruit te lopen, is het aangewezen om voorlopig rekening te houden met 3 kandidaten waaraan een verdere onderhandeling zou kunnen worden voorgesteld.

Voor de goede orde: voormeld getal betreft een voorlopige aanname, waaraan geenszins rechten kunnen worden ontleend.

- **Vraag 3: verduidelijking ‘betaalbaar wonen’ (blz 6-7 ‘betaalbaar wonen’ in Definities’) Wat als de begunstigde zou overgaan tot commercialisatie en verkoop? Of is het uitdrukkelijk de bedoeling om in een beheersmaatschappij te blijven zitten zonder verkoopmogelijkheid en/of in samenwerking met een woonmaatschappij.**

In dit concrete project verwacht de Eigenaar dat een collectief en betaalbaar woonproject (Leidraad Deel 1, punt 2, 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.

Om voormelde reden beoogt de Eigenaar voor dit project een Kandidaat aan te trekken die democratisch georganiseerd en niet winst-georiënteerd is.

Met betrekking tot de (on)mogelijkheid tot commercialisatie wordt verwezen naar het vervreemdingsverbod in bijlage 1 bij de Leidraad, Verkoopsvoorwaarden, punt 4: *“Iedere andere (her)bestemming of het wijzigen van de (her)bestemming, met inbegrip van commercialisering of privatisering ervan, is gedurende 30 jaar uitdrukkelijk verboden, met uitzondering van (... ) de (her)bestemming met betrekking tot het pand gelegen te Sint Katelijnestraat 44, 2800 Mechelen.”*

Punt 4.1. van deze Verkoopsvoorwaarden omschrijft de mogelijke schadevergoedingen die kunnen worden gevorderd bij het niet naleven van deze voorwaarde.

Voor de invulling van het begrip ‘herbestemming’ wordt verwezen naar de Leidraad (Deel 1, punt 2, Definities, ‘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.”*

Een verkoop of overdracht naar een andere organisatie of instantie blijft mogelijk, vooropgezet dat de rechtsopvolger de verbintenis om “gedurende minimum 30 jaar het Onroerend Goed uitsluitend aan te wenden voor de (Her)bestemming” uitdrukkelijk overneemt (Zie bijlage 1, Verkoopvoorwaarden, punt 4.1).

Er wordt tevens verwezen naar het terugkooprecht zoals opgenomen in de Verkoopvoorwaarden, punt 4.3.

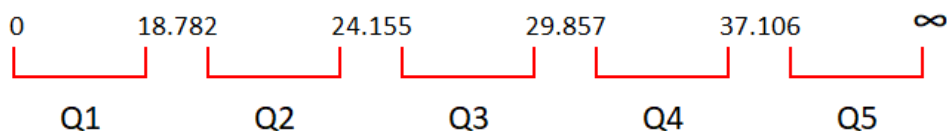
Deze Verkoopvoorwaarden zullen worden opgenomen in de akte bij de verkoop van het onroerend goed.

## VERZOEK 2. - Mail d.d. 16.10.2024

Onderwerp:	Huurprijzen en betaalbaar wonen
Verwijzing Leidraad:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definitie Betaalbaar Wonen (Deel I, punt 2)</li> <li>- 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 (Deel III punt 3.1.1.)</li> </ul>
Reden:	Extra duiding noodzakelijk
Gevraagde toelichting:	<p>Wat zijn de inkomensgrenzen voor Q1, Q2 en Q4 in Mechelen (de binnenstad)? Welke huurprijs en huisprijs stemt daarmee overeen? Kan dit specifiek worden gemaakt per typologie? (Studio, 1 tot X -aantal slk), anders is het moeilijk om in te schatten of dit haalbaar is.</p> <p>Daarnaast, hoe gaat de schifting in de praktijk gebeuren naar die Q's ? Volgens welke wetgeving mogen we naar inkomens vragen en daarop filteren ? Of gaat de stad hierin begeleiden ? Wij hebben vandaag geen zicht op de inkomens van onze bewoners en coöperanten.</p>

- **Vraag 4: over de inkomensquintielen, de gevolgen op de mogelijke verhuurprijs en de selectie van de bewoners.**

Voor Mechelen 2021 zijn de inkomensquintielen (gegevens Statbel) het volgende:



Deze inkomens zijn de optelsom van de belastbare, niet-belastbare en gesimuleerde inkomens (bv. kraam- en kindergeld), verminderd met de betaalde onderhoudsgelden, bedrijfsvoorheffing, voorafbetalingen en bijzondere bijdrage voor de sociale zekerheid. Voor de volledige opsomming, wordt verwezen naar de [website van Statbel](#), meer bepaald naar de vraag 'Hoe wordt het beschikbaar inkomen berekend'.

De inkomens dienen te worden herberekend in functie van het huishoudtype (alleenstaanden en/of koppels met of zonder kinderen). Zo krijgt de eerste referentiepersoon in het gezin een *gewicht* van 1, elke andere persoon van 14 jaar of ouder een gewicht van 0,5 en andere personen tot en met 13 jaar een gewicht van 0,3. Op deze wijze komen we binnen Q2, Q3 en Q4 aan volgende inkomens bij volgende huishoudtypen (zie tabel). Ieder huishoudtype staat vanzelfsprekend voor een bepaald woningtype (grootte en aantal slaapkamers). Koppelen we hieraan de haalbare woonkost (30%, 40% of 50% voor respectievelijk Q2, Q3 en Q4, zie Leidraad Deel I punt 2 (Definities)) krijg je volgende maxima aan woonkost per maand, afhankelijk van het inkomen en quintiel. De woonkostbedragen voor alleenstaanden (kleinere 1-slk-entiteit), koppels (grotere 1-slk-entiteit) en alleenstaanden met kinderen (grotere meer-slk-entiteit) kunnen hierbij als uitgangspunt worden genomen.

Type	gewicht	Jaarinkomen		maandinkomen		Woonkost tot	max woonkost per maand
		van	tot	van	tot		
<b>2de quintiel</b>							
Alleenstaande z kinderen	1	€ 18.782	€ 24.155	€ 1.565	€ 2.013	30%	€ 604
Alleenstaande 1 kind	1,3	€ 24.417	€ 31.402	€ 2.035	€ 2.617		€ 785
Alleenstaande 2 kinderen	1,6	€ 30.051	€ 38.648	€ 2.504	€ 3.221		€ 966
koppel	1,5	€ 28.173	€ 36.233	€ 2.348	€ 3.019		€ 906
koppel 1 kind	1,8	€ 33.808	€ 43.479	€ 2.817	€ 3.623		€ 1.087
koppel 2 kinderen	2,1	€ 39.442	€ 50.726	€ 3.287	€ 4.227		€ 1.268
<b>3de quintiel</b>							
Alleenstaande z kinderen	1	€ 24.155	€ 29.857	€ 2.013	€ 2.488	40%	€ 995
Alleenstaande 1 kind	1,3	€ 31.402	€ 38.814	€ 2.617	€ 3.235		€ 1.294
Alleenstaande 2 kinderen	1,6	€ 38.648	€ 47.771	€ 3.221	€ 3.981		€ 1.592
koppel	1,5	€ 36.233	€ 44.786	€ 3.019	€ 3.732		€ 1.493
koppel 1 kind	1,8	€ 43.479	€ 53.743	€ 3.623	€ 4.479		€ 1.791
koppel 2 kinderen	2,1	€ 50.726	€ 62.700	€ 4.227	€ 5.225		€ 2.090
<b>4de quintiel</b>							
Alleenstaande z kinderen	1	€ 29.857	€ 37.106	€ 2.488	€ 3.092	50%	€ 1.546
Alleenstaande 1 kind	1,3	€ 38.814	€ 48.238	€ 3.235	€ 4.020		€ 2.010
Alleenstaande 2 kinderen	1,6	€ 47.771	€ 59.370	€ 3.981	€ 4.947		€ 2.474
koppel	1,5	€ 44.786	€ 55.659	€ 3.732	€ 4.638		€ 2.319
koppel 1 kind	1,8	€ 53.743	€ 66.791	€ 4.479	€ 5.566		€ 2.783
koppel 2 kinderen	2,1	€ 62.700	€ 77.923	€ 5.225	€ 6.494		€ 3.247

(aangepaste tabel)

De woonkost is de totale kost die gepaard gaat met het wonen in het huis. Dit omvat de kosten van de huur of de hypotheek, aangevuld met de kosten voor eventuele service, belastingen en verzekeringen, onderhoud en energieverbruik (gas, water en elektriciteit). Dit 2<sup>de</sup> deel van de woonkosten kan ruwweg op 25% worden ingeschat. Mits passende duurzaamheidsvoorzieningen en onderhoudsarme ingrepen daalt deze kost en wordt dit aandeel lager.



Het is niet de bedoeling dat de Stad Mechelen de toewijzing van de woningen gaat sturen of controleren. De Eigenaar wenst op de eerste plaats dat het project op een wijze vorm wordt gegeven dat het kan worden verhuurd (of andere vormen van beschikbaar stellen in de coöperatieve omgeving) gericht naar deze inkomensquintielen en de totale woonkost bijgevolg draagbaar is voor de te huisvesten alleenstaanden en gezinnen. Daarnaast staat het uitdrukkelijk engagement van de uiteindelijke Begunstigde om de woningen aan te bieden aan woningzoekenden binnen deze beoogde inkomensquintielen.

Bijlage 1 (Verkoopsvoorwaarden) punt 4.1 spreekt hierbij uitdrukkelijk van een verbintenis: *“om gedurende minimum 30 jaar het Onroerend Goed uitsluitend aan te wenden voor de (Her)bestemming, ... Iedere andere (Her)bestemming of het wijzigen van de (Her)bestemming, met inbegrip van commercialisering of privatisering ervan, is gedurende 30 jaar uitdrukkelijk verboden, ...”*. De uiteindelijk Begunstigde / beheerder van het project (en zijn eventuele rechtsopvolger(s)) zal bijgevolg bij de kandidaat-bewoners inzicht moeten vragen in hun inkomens.

### VERZOEK 3. - Mail d.d. 19.10.2024

Onderwerp:	timing
Verwijzing Leidraad:	Deel II, punt 12
Reden:	Onhaalbare termijnen
Gevraagde toelichting:	<p>We willen vragen de deadline van indiening ruim te verplaatsen. Deze vraag komt er na brede analyse van bestek en met volgende inzichten waarbij o.i. meer studiewerk, financiële middelen en verduidelijking nodig is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het is een complex dossier met verschillende stakeholders, actoren, risico's en randvoorwaarden;</li> <li>- Een volledig ontwerp- en studieteam samen te stellen op de korte termijn van bieding is niet mogelijk. Het voorstel betreft immers niet enkel een voorstudie maar de start van een traject naar vergunningsaanvraag, waarbij meer studiebureaus dan de aangehaalde 'verplichte' partners moeten worden aangetrokken en gecontracteerd;</li> <li>- Het uitbrengen van een <u>onvoorwaardelijk</u> voorstel met <u>bindend bod</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>. Het ontbreken van informatie m.b.t. de gestelde quintielen van inkomens, de hieraan gebonden huurniveaus, de beperkingen ervan, subsidiëring en onzekerheden hieromtrent bij wijzigingen in de toekomst (vb. bij start uitvoering); Een haalbaarheidsstudie met total cost of ownership (TCO), die geldt als basis voor het contracteren van studiebureaus, werd met deze basisgegevens nog niet gemaakt;</li> <li>. De onzekerheid m.b.t. het beoogde resultaat van het bindend bod. Conform huidige voorwaarden is een investering nodig van +- 40% van de totale studiekost van het project voor het hele traject van bindend Voorstel tot toewijzing. Dit is omwille van een planning die vraagt om 4 maanden na contractclose een omgevingsaanvraag (1-verkaveling) in te dienen.</li> <li>. Hierbij ook de mogelijkheid van stad Mechelen om zonder</li> </ul> </li> </ul>

	<p>(schade)vergoeding de procedure stop te zetten; (p5) De vergoeding van 10.000€ is niet in lijn is met de hoge investeringskost tot neerlegging van het Voorstel en het vervolgtraject tot Contract; Dit is moeilijk voor een niet-commerciële wooncoöperatieve aangezien alle coöperanten hiervoor bijdragen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. De ruimte voor interne financiering voor (nieuwe) coöperanten en aantrekken van nieuwe coöperanten ontbreekt. Normaliter wordt een deel van de financiering verzameld op het moment van contractclose en verwerving;</li> <li>. Onderzoek naar mogelijke invulling en geïnteresseerden voor Den Witten Engel is niet mogelijk;</li> <li>. De tijd om externe financiering en mogelijke partners aan te trekken is eveneens te kort,</li> </ul> <p>Het is helaas niet haalbaar voor ons om binnen de voorgestelde termijn een bindend Voorstel conform alle bepalingen van het bestek neer te leggen. Wij zijn uiteraard enthousiast en vragende partij om te kunnen deelnemen om een project te mogen realiseren op de Ovamsite.</p>
--	--

▪ **Vraag 5: Kan de termijn tot indienen van een eerste voorstel worden verlengd?**

Deze vraag wordt voorgelegd aan het bestuur en de reactie zal ter kennis worden gebracht.

Detailopmerking: In dit dossier is er geen voorafgaande omgevingsvergunning voor een verkaveling vereist, omdat het perceel pas zal worden gesplitst nadat het wooncomplex is vergund en gerealiseerd.

Deze vraag (en het antwoord) is heropgenomen onder vraag 19.

**VERZOEK 4. - Mail d.d. 21.02.2024**

Onderwerp:	Ontwerpvoorstel bij indiening
Verwijzing Leidraad:	12 / timing
Reden:	Inschatting van studiekosten en werkuren
Gevraagde toelichting:	<p>Wat is de definiëring van het in te dienen ontwerpvoorstel ? Is dit een eenvoudig schetsontwerp dat nog kan wijzigen in functie van de besprekingen en financiële aannames ?</p> <p>Zoals het nu wordt gelezen is het de start van een ontwerpproces dat bij ondertekening van de overeenkomst finaal is voor indiening van een Omgevingsvergunning op het ogenblik dat de voorgestelde timing wordt opgelegd. Hierbij is een Omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen 4mnd na het sluiten van de overeenkomst. Dit vergt significant meer studiewerk- en kosten.</p> <p><i>'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.'</i></p>

▪ **Vraag 6: Wat zijn de verwachtingen rond de opmaak van het eerste ontwerpvoorstel ?**

Het Voorstel van de Kandidaat dient te voldoen aan de Leidraad en in het bijzonder de bepalingen opgenomen in Deel III. De Eigenaar wijst hierbij op de informatie die wordt verwacht om op een grondige wijze het Voorstel te kunnen beoordelen (Deel III, punt 2 en 3).

Het is geenszins de verwachting dat het ontwerp van het te realiseren wooncomplex, de parkeerfaciliteiten, de inrichting van het binnenterrein, noch – indien overname door de Kandidaat – de inrichting/bestemming van het pand Den Witten Engel (het ontwerp) zodanig verfijnd is uitgewerkt dat het (bij wijze van spreken) klaar is voor een aanvraag van een omgevingsvergunning. Deze ontwerpen kunnen worden beperkt tot onderbouwde schetsen, die inzicht bieden in de toevalvisie van de Kandidaat op de ontwikkeling van de site.

Binnen het eventuele onderhandelingstraject (zie Leidraad, Deel II, punt 1 en punt 12) kan het ontwerp verder worden uitgewerkt. Deze verdere verfijning heeft mogelijk impact op het financieel plan (zie Leidraad, Deel III, punt 3.3). In het eventueel verbeterd Voorstel wordt (onder meer) een breder uitgewerkt voorstel en het (indien nodig aangepast) financieel plan verwacht, dat als BAFO kan worden voorgelegd aan de beoordelingscommissie.

▪ **Vraag 7: Timing en de verwachting van indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning na het sluiten van de overeenkomst.**

In de Verkoopsvoorwaarden (Bijlage 1 bij de Leidraad, punt 2.9.) staat vermeld dat *“de Overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de Begunstigde de vereiste omgevingsvergunning(en) (uitvoerbaar en vrij van enig beroep) én -akkoorden verkrijgt”*. De Begunstigde zal zich te goeder trouw inspannen om voormelde opschortende voorwaarde tijdig te laten vervullen, de Eigenaar tijdig informeren indien door overmacht de afgesproken termijn dreigt te worden verlengd én de Eigenaar in kennis stellen van zodra voormelde opschortende voorwaarde is vervuld.

Van de Kandidaat wordt verwacht dat hij in zijn vooropgestelde timing/termijnen betreffende de projectaanpak (onder meer) inzicht geeft over de *“termijn tot aan de indiening van de aanvraag tot het bekomen van de vereiste vergunningen (o.a. omgevingsvergunning), te rekenen vanaf de ondertekening van de Overeenkomst”* (Leidraad, Deel III, punt 3.2.), die zal worden gesloten binnen de 3 maanden na de toewijzing (Deel II, punt 12). In de Leidraad (Deel II, punt 12) is opgenomen dat wordt verwacht/beoogd/vooropgesteld dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd binnen de 4 maanden volgend op de toewijzing. Gezien de kandidaat dient rekening te houden met een bepaald voortraject te doorlopen bij bepaalde instanties (bv. brandweer) voor de aanvraag (Leidraad, Deel III, punt 3.2.) wordt aangeraden hiermee onmiddellijk te starten na de toewijzing (Leidraad, Deel II, punt 12).

Deze timing, door de Kandidaat gevoegd bij het (verbeterd) Voorstel, betreft na de toewijzing een verbintenis in hoofde van de Kandidaat, die dient te worden gerespecteerd, zoals opgenomen onder punt 2.10. van de Verkoopsvoorwaarden: *“De Begunstigde verbindt zich er uitdrukkelijk toe om de termijnen die hij/zij overeenkomstig de Leidraad, Deel III, artikel 3.2 (Communicatie, project-planning en timing) dient op te geven – in bijzonder, de termijnen voor (i) de indiening van de aanvraag(en) van de voor de Herbestemming vereiste vergunningen én -akkoorden van bevoegde instanties (bijvoorbeeld, brandweer en monumentenzorg), (ii) -de start van de voor de*

*Herbestemming vereiste werkzaamheden en (iii) -de voorlopige oplevering van die werkzaamheden – na te leven.”*

Daartoe is in de Verkoopsvoorwaarden (punt 2.10) een sanctie opgenomen die de Eigenaar kan vragen/eisen als hij van oordeel is dat de Begunstigde (één van) voormelde opgegeven termijnen ernstig zou overschrijden. Hierbij is uitdrukkelijk vermeld dat er sprake is van een ‘ernstige overschrijding’ als de Begunstigde (o.m.) de timing voor het indienen van de aanvra(a)g(en) van de vereiste vergunning(en) met 4 maanden zou overschrijden.

Deze verwachtingen en verplichtingen dienen te worden gelezen samen met engagement van de Eigenaar om de Koop-/verkoopakte pas te laten verlijden nadat de opschortende voorwaarde is vervuld, zijnde het bekomen van een uitvoerbare omgevingsvergunning. De uiteindelijke Koop-/verkoopakte zal verleden worden binnen de 4 maanden nadat de opschortende voorwaarde is vervuld, zijnde het bekomen van een uitvoerbare omgevingsvergunning (Leidraad, Deel II, punt 12).

Samengevat komt het er dus op neer dat na de toewijzing:

- De Overeenkomst binnen de 3 maanden zal worden gesloten onder de opschortende voorwaarde zoals voormeld;
- Vervolgens wordt verwacht/beoogd/vooropgesteld dat binnen de maand (en dus binnen de 4 maanden na de toewijzing) de aanvra(a)g(en) tot het bekomen van de vereiste vergunning(en) ingediend word(t)(en). Deze timing wordt concreet gemaakt door de Kandidaat, gevoegd bij het (verbeterd) Voorstel en bijgevolg mee beoordeeld (Zie Leidraad, deel III, punt 3);
- Indien (o.m.) deze opgegeven timing ernstig wordt overschreden, loopt de Begunstigde het risico om een sanctie opgelegd te krijgen overeenkomstig punt 2.10. van de Verkoopsvoorwaarden (Bijlage 1 bij de Leidraad).

Indien uiterlijk 6 maanden na de aanvra(a)g(en) de opschortende voorwaarde niet werd vervuld (lees: de vergunning(en) niet word(t)(en) bekomen), wordt ze geacht niet te zijn vervuld, behoudens de eventuele toepassing van de overmachtsbepaling (zie Bijlage 1 bij de Leidraad, Verkoopsvoorwaarden, punt 2.9). Indien de opschortende voorwaarde daarentegen wel vervuld wordt, zal binnen de 4 maanden hiernavolgend de Koop-/verkoopakte kunnen worden verleden.

## **B. VRAGEN GESTELD TIJDENS HET INFOMOMENT EN PLAATSBEZOEK 29.10.2024**

### **▪ Vraag 8: Ligging van de vlieten, diepte van de rioolbuizen.**

Met [deze link](#) kunnen volgende gegevens worden gedownload:

- ➔ WrdM\_TD\_Bijl 01 - Kaart met technische gegevens rioolbuizen (breedte, diepte, .... )
- ➔ WrdM\_TD\_Bijl 02 - Foto's rioolbuis Melaan
- ➔ WrdM\_TD\_Bijl 03 - Kaart met ligging rioolbuizen

### **▪ Vraag 9: Kan de groene binnenruimte worden aangelegd bovenop de private parking?**

Overeenkomstig artikel 3.6.3 van de Leidraad (en 3.1 van de Verkoopsvoorwaarden, zie bijlage 1 bij de Leidraad) *“dient 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.”*

Indien het parkeergedeelte met inbegrip van de private parking groter zal zijn dan de ‘voetafdruk’ van het bovengrondse gebouw, dan kan een deel van de bovengrondse zone ingevuld worden met bijvoorbeeld private terrassen of groene zone, of beide, zolang minimaal de helft van de oppervlakte van het Onroerend Goed als open ruimte, ook ondergronds, wordt behouden.

Indien geopteerd wordt voor een groene zone boven (een deel van) een ondergrondse (parkeer)garage dient het parkeergedeelte dieper in de ondergrond te komen liggen, met voldoende grond bovenop het dak van het parkeergedeelte om zo degelijke plantengroei mogelijk te maken.

Afhankelijk van het Voorstel van de Kandidaat is het mogelijk dat het parkeergedeelte zich deels onder het Publiek Toegankelijke Deel situeert, zijnde de zone die later dient te worden overgedragen aan de Stad (zie Leidraad, deel I, artikel 3.6.3) opdat de Stad kan instaan voor het onderhoud (zie Bijlage 1 bij de Leidraad, Verkoopsvoorwaarden, art. 3.2, 3.3 en 3.5).

In voormelde situatie dient minimum 1 meter (bij voorkeur 1,2 meter) grond bovenop het dak van het parkeergedeelte aanwezig te zijn.

In de akte van overdracht (en/of een afzonderlijke akte) kunnen alsdan de nodige bepalingen opgenomen worden, zo ook betreffende de verantwoordelijkheden over het eventueel onder deze zone gelegen deel van het parkeergedeelte (zie Bijlage 1 bij de Leidraad, Verkoopsvoorwaarden, art. 3.5).

#### ▪ **Vraag 10: Is er vanuit de buurt vraag naar een bepaald aantal parkeerplaatsen?**

De Stad Mechelen is voorafgaandelijk in overleg gegaan met omwonenden om hen zo tijdig te kunnen informeren, betrekken én het draagvlak voor dit project te verhogen. De Stad engageerde zich t.o.v. zowel de omwonenden als de Kandidaten om dit overleg verder te zetten en rekent erop dat – in een latere fase - de uiteindelijke Begunstigde hieraan zal deelnemen.

Enkele bewoners in de K. de Deckerstraat maakten zelf reeds een ruwe inschatting om voor de panden in deze straat – waar een parkeermogelijkheid ontbreekt – in een parkeerplaats te voorzien. Zij komen tot de vraag van een 30-tal parkeerplaatsen. Daarnaast is het aangewezen rekening te houden met een 6-tal parkeerplaatsen voor de bewoners van het pand Sint-Katelijnestraat nr. 40-42, die momenteel op de site parkeren (precair gebruik, zie Leidraad Deel I, punt 3.3), en die na het openleggen van de Melaan en/of de realisatie van het wooncomplex een andere oplossing zullen moeten zoeken. Ook vanuit de aanpalende Sint-Katelijnestraat en in uitbreiding de omliggende buurt is er vraag naar bijkomende parkeerfaciliteiten voor bewoners.

Op het voormeld overleg met omwonenden hebben meerdere van hen aangegeven geïnteresseerd te zijn in een parkeerplaats. In overleg met de Kandidaten en/of uiteindelijke Begunstigde kan in een latere fase een lijst worden opgemaakt van mogelijke geïnteresseerden.

#### ▪ **Vraag 11: Is optie tot deelwagens besproken met de buurt?**

Op het overleg met de omwonenden is het onderwerp ‘deelwagens’ niet aan bod gekomen. Zoals hoger aangehaald, kan dit overleg worden verdergezet in het bijzijn van de Kandidaten en/of uiteindelijke Begunstigde zodat dit onderwerp alsnog kan worden besproken.

Herhaald kan worden dat op de site momenteel plaats is gereserveerd voor 4 deelwagens (zie Leidraad, deel I, punt 3.3).

Bovendien kan verwezen worden naar de (nieuwe) [Algemene Stedenbouwkundige Verordening van de Stad Mechelen](#), waarin veel aandacht uitgaat naar deelsystemen.

- **Vraag 12: Hoe ga je om met verplaatsen van de functies die nu in naastliggend pand voorzien zijn (technische ruimte, CV...) en die in 'Den Witten Engel' een plek moeten krijgen? Wat is de logica? Hoe op te lossen?**

De inname van een ruimte binnen het pand 'Den Witten Engel' om er (o.m.) de technische installatie van het buurpand De Diamant (huisnummer 46) in onder te brengen, heeft tot gevolg dat voorzien dient te worden in een Vereniging van Mede-Eigenaars (hierna VME). De eigenaar(s) van De Diamant tre(edt)(den) toe tot de VME, minimaal voor het deel van de aan hem/hun toe te kennen ruimte (minimaal 13m<sup>2</sup>, zie bijlage 7.7 bij de Leidraad, overeenkomst met De Diamant, art. 2.2) en de eventueel te delen tuin (zie bijlage 7.7 bij de Leidraad, overeenkomst met De Diamant, art. 2.4).

Deze constructie is nodig om het openleggen van de Melaan mogelijk te maken en daarbij het gebruiksgenot voor de eigenaar(s) van De Diamant zo veel mogelijk te vrijwaren. Het pand De Diamant beschikt niet over de ruimte om deze functies zelf op te kunnen vangen.

Voormelde constructie en eventuele verdergaande samenwerking (breder gebruik van delen, zie bijlage 7.7 bij de Leidraad, overeenkomst met De Diamant, art. 3.2) vraagt bijgevolg een overleg met de eigenaar(s) van De Diamant, zodat voor alle partijen een optimale oplossing kan worden bekomen.

- **Vraag 13: Is er een raming opgemaakt van de restauratiekost voor Den Witten Engel?**

In 2021 werd door de toenmalige eigenaar een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend en bekomen inzake de restauratie van de voorgevel en het oprichten van een zorgunit op het 1<sup>ste</sup> verdiep. Deze werken zijn niet opgestart en de omgevingsvergunning is verlopen.

Op basis van informatie verstrekt door de toenmalige architect, werd voor de totale restauratie van het pand uitgegaan van ongeveer 900.000 euro aan renovatiekosten en een subsidiëring voor deze werken van 200.000 euro.

Voormelde informatie is louter informatief en werd niet door de Eigenaar nagekeken noch bevestigd. Er kunnen bijgevolg geen rechten aan worden ontleend, noch kan de Eigenaar tot enige aansprakelijkheid worden gehouden hiertoe.

In elk geval is door de Eigenaar zelf hiervan geen raming opgesteld.

- **Vraag 14: Wat is de plaats van Den Witten Engel in de globale ontwikkeling van de site?**

Het verwerven van het pand 'Den Witten Engel' door de Stad Mechelen vormde (o.m.) een hefboom om het openleggen van de historische Melaan en de verkoop van de voormalige OVAM-site op te kunnen starten, gezien de heden ingebuisde rioleringen zich deels bevinden onder het perceel

waarop het pand 'Den Witten Engel' is gevestigd. Deze verwerving maakte het mogelijk de gesprekken met aanpalers terug op te starten en maatgerichte oplossingen uit te werken.

Zoals aangegeven in de Leidraad (zie o.m. punt 3.1 en punt 3.4, (ii) van de Leidraad) is de integratie van het pand 'Den Witten Engel' en de herbestemming daarvan optioneel in de ontwikkeling van de site. Er wordt aangegeven dat de Eigenaar de voorkeur geeft aan de opname van het pand in het project, waarbij als invulling de suggestie wordt gedaan van betaalbaar wonen. Ook andere functies, in zoverre verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften en het erfgoedadvies, zijn mogelijk.

▪ **Vraag 15: In welke periode (jaar) is de renovatie van het Vlaco-gebouw uitgevoerd?**

De uitvoeringsperiode van de werken aan het pand K. de Deckerstraat 37 (het Vlaco-gebouw) liep vanaf het najaar van 2017 tot en met het voorjaar van 2019.

▪ **Vraag 16: Kan het plan bestaande toestand van zowel het Vlaco-gebouw als Den Witten Engel in digitale vorm (CAD) worden bezorgd, opdat hierop kan worden verder gewerkt?**

Bij de betrokken architecten werd geïnformeerd naar een CAD-bestand van de plannen. Voor Den Witten Engel werden ze niet beschikbaar gesteld, de plannen voor het Vlaco-gebouw kan je downloaden via [deze link](#).

➔ WrdM\_TD\_Bijl 04 – CAD-bestand plannen Vlaco-gebouw

Zie ook de PDF-versies van de plannen Den Witten Engel en het Vlaco-gebouw, dit als respectievelijke [bijlage 7.04 en 6.04 bij de Leidraad](#)

▪ **Vraag 17: Wat is de minimum prijs die de stad voor de grond wil? Welk gewicht krijgt dit binnen de beoordeling van het Voorstel ? Wat met gewicht rond betaalbaarheid en andere woonvorm ?**

Er werd door Stad Mechelen in het gepubliceerde marktbevragsingsdocument geen minimumprijs voor de aankoop van het Onroerend Goed vastgelegd. Tevens wordt geen verschil gemaakt in prijs wanneer een voorstel het pand 'Den Witten Engel' integreert in de ontwikkeling dan wel wanneer een ontwikkeling wordt voorgesteld exclusief 'Den Witten Engel'.

Onder deel III, punt 3 van de Leidraad is bepaald welk gewicht aan de beoordelingscriteria wordt gegeven. Het criterium 'Prijs en Financieel plan' is goed voor 35% van de punten van de totale score. Naast de prijs die wordt geboden voor de site, is tevens het financieel plan een belangrijk element in de beoordeling. Er dient namelijk een raming voor te liggen die grondig en realistisch is, om de haalbaarheid van het project en de betaalbaarheid voor de eindgebruikers te kunnen inschatten.

De visie en invulling van de Kandidaat rond de woonvorm en de betaalbaarheid van het project wordt beoordeeld onder het subcriterium 'Kwaliteit, A.1., Invulling als collectief/coöperatief (betaalbaar) woonproject' (zie Leidraad, deel III, punt 3 en 3.1.1), dat goed is voor 10% van de totale score.

Het element 'betaalbaarheid' komt tevens aan bod onder het subcriterium 'Kwaliteit, A.4., Stedenbouwkundige inplanting & de architecturale kwaliteit' (zie Leidraad, deel III, punt 3 en 3.1.4) wanneer het gaat over de voorzieningen voor auto- en fietsstaanplaatsen, alsook bij de beoordeling van

de Prijs en het Financieel plan (zie Leidraad, deel III, punt 3 en 3.3), waarbij de Kandidaat wordt gevraagd op welke manier de betaalbaarheid van de te realiseren woonentiteiten gegarandeerd wordt.

Voor verdere toelichting hierbij wordt verwezen naar de Leidraad (in het bijzonder deel III, punt 3).

▪ **Vraag 18: Kan de PPT worden bezorgd ?**

De PowerPointpresentatie die werd gebruikt tijdens het infomoment van 29.10.2024 diende als hulpmiddel en structuur om zo een verhaal/toelichting te kunnen brengen. Deze PowerPointpresentatie kan derhalve niet losstaand van de daarbij mondeling gegeven toelichting worden begrepen.

Tevens zou deze PowerPointpresentatie, teneinde de gelijke behandeling van Kandidaten in de procedure te waarborgen, aan alle deelnemers moeten worden bezorgd, dus ook aan diegenen die niet hebben deelgenomen aan het toelichtingsmoment. Om eventuele misverstanden en -interpretaties te vermijden zal deze PowerPointpresentatie niet afzonderlijk ter beschikking worden gesteld.


**C. VRAGEN GESTELD / ANTWOORDEN BEZORGD NA 29.10.2024**

▪ **Vraag 19: Kan de termijn tot indienen van een eerste voorstel worden verlengd?**

Deze vraag was initieel gesteld binnen VERZOEK 3 d.d. 19.10.2024 (zie vraag 5)  
Hierbij is gesteld dat deze vraag wordt voorgelegd aan het bestuur en de reactie later zal ter kennis worden gebracht.

De timing bij de procedure, zoals opgenomen in de Leidraad, deel II, punt 12. Timing, wordt aangepast als volgt:  
(enkel wijzigingen t.o.v. versie Leidraad in rode lettertype + gearceerd)


**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 4.03.2025, 12u uiterste datum en uur indiening (eerste) Voorstel
  - woensdag 2.04.2025 presentatie van het (eerste) Voorstel
  - april - mei 2025 beoordeling van de (eerste) Voorstellen – voorlopige rangschikking


## Stap 3: Eventuele onderhandelingen en indienen verbeterd Voorstel

- 
- mei-oktober 2025 eventuele onderhandelingen
  - november 2025 eventueel indienen van een verbeterd Voorstel
  - december 2025 presentatie en beoordeling van de eventuele verbeterde Voorstellen:

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

- 
- januari – februari 2026 toewijzing door de Eigenaar aan de Begunstigde
  - februari - mei 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

- 
- februari 2026 afspraken organisatie van de Projectgroep
  - juni 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