

# 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



# 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.

Tekstversie 1.00 – datum 25.10.2024

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 plaatsbezoek  
Antwoorden verwerkt in de Toelichtingsnota, 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.
  - . **Vraag 5:** Kan de termijn tot indienen van een eerste voorstel worden verlengd ?
  - . **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 gesteld na het plaatsbezoek

## 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'<br>2/ verduidelijking 'deelnamevergoeding'<br>3/verduidelijking 'betaalbaar wonen'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Verwijzing Leidraad:   | 1/ blz.32 puntje 2.1.<br>2/ blz 24-25 puntje 2.<br>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 schept ook verwarring met de beschrijving van het 'Basisteam' op blz.6<br><br>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)<br><br>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 rechtsoptvolger de verbintenis om “gedurende minimum 30 jaar het Onroerend Goed uitsluitend aan te wenden voor de (Her)bestemming” uitdrukkelijk overneemt (Zie bijlage 1, Verkoopsvoorwaarden, punt 4.1).

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

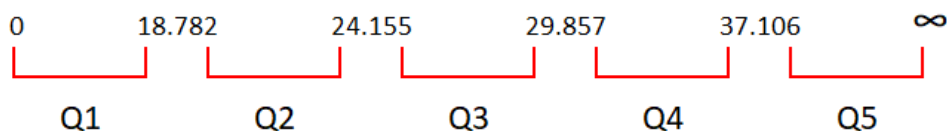
Deze Verkoopsvoorwaarden zullen worden opgenomen in de akte bij de verkoop van het onroerend goed.

## 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 Q5, zie Leidraad Deel I punt 2 (Definities)) krijg je volgende vork (van - tot), afhankelijk van het inkomen. Hierbij geven we u tevens het gemiddelde van woonkost per gezinstype en Quintiel:

### 2de quintiel

| Type                     | gewicht | Inkomen  |          | verhouding | Woonkost maandelijks |         |           |
|--------------------------|---------|----------|----------|------------|----------------------|---------|-----------|
|                          |         | van      | tot      |            | van                  | tot     | gemiddeld |
| Alleenstaande z kinderen | 1       | € 18.782 | € 24.155 | 30%        | € 470                | € 604   | € 537     |
| Alleenstaande 1 kind     | 1,3     | € 24.417 | € 31.402 | 30%        | € 610                | € 785   | € 698     |
| Alleenstaande 2 kinderen | 1,6     | € 30.051 | € 38.648 | 30%        | € 751                | € 966   | € 859     |
| koppel                   | 1,5     | € 28.173 | € 36.233 | 30%        | € 704                | € 906   | € 805     |
| koppel 1 kind            | 1,8     | € 33.808 | € 43.479 | 30%        | € 845                | € 1.087 | € 966     |
| koppel 2 kinderen        | 2,1     | € 39.442 | € 50.726 | 30%        | € 986                | € 1.268 | € 1.127   |

### 3de quintiel

|                          |     |          |          |     |         |         |         |
|--------------------------|-----|----------|----------|-----|---------|---------|---------|
| Alleenstaande z kinderen | 1   | € 24.155 | € 29.857 | 40% | € 805   | € 995   | € 900   |
| Alleenstaande 1 kind     | 1,3 | € 31.402 | € 38.814 | 40% | € 1.047 | € 1.294 | € 1.170 |
| Alleenstaande 2 kinderen | 1,6 | € 38.648 | € 47.771 | 40% | € 1.288 | € 1.592 | € 1.440 |
| koppel                   | 1,5 | € 36.233 | € 44.786 | 40% | € 1.208 | € 1.493 | € 1.350 |
| koppel 1 kind            | 1,8 | € 43.479 | € 53.743 | 40% | € 1.449 | € 1.791 | € 1.620 |
| koppel 2 kinderen        | 2,1 | € 50.726 | € 62.700 | 40% | € 1.691 | € 2.090 | € 1.890 |

### 4de quintiel

|                          |     |          |          |     |         |         |         |
|--------------------------|-----|----------|----------|-----|---------|---------|---------|
| Alleenstaande z kinderen | 1   | € 29.857 | € 40.214 | 50% | € 1.244 | € 1.676 | € 1.460 |
| Alleenstaande 1 kind     | 1,3 | € 38.814 | € 52.278 | 50% | € 1.617 | € 2.178 | € 1.898 |
| Alleenstaande 2 kinderen | 1,6 | € 47.771 | € 64.342 | 50% | € 1.990 | € 2.681 | € 2.336 |
| koppel                   | 1,5 | € 44.786 | € 60.321 | 50% | € 1.866 | € 2.513 | € 2.190 |
| koppel 1 kind            | 1,8 | € 53.743 | € 72.385 | 50% | € 2.239 | € 3.016 | € 2.628 |
| koppel 2 kinderen        | 2,1 | € 62.700 | € 84.449 | 50% | € 2.612 | € 3.519 | € 3.066 |

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 (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;</li> <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 de Witten Engel is niet mogelijk;</li> <li>. De tijd om externe financiering en mogelijke partners aan te</li> </ul> </li> </ul> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>trekken is eveneens te kort,</p> <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.

**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, projectplanning en timing) dient op te geven – in bijzonder, de termijnen voor (i) de indiening van de aanvra(a)g(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**

## **C. VRAGEN GESTELD VANAF 29.10.2024**