

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 25 maart 2014

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Bart De Nijn, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Frank Nobels, Wim Jorissen, Koen Anciaux, schepenen
Ali Salmi, Magda Van Loon, Stefaan Deleus, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Fabienne Blavier, Björn Siffer, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Loïc Verstraeten, Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Marc Van hammée, Rita Van den Bossche, Danielle Van Neck, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Liesbet De Keersmaecker, Kerstin Hopf, Ingrid Kluppels, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

58. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring gewijzigd toewijzingsreglement, verkooplastenboek en basisakte inzake het renovatieproject op de hoek Sint-Katelijnestraat/Zelestraat te Mechelen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- Gemeenteraad 25.06.2013 (punt 49):
 - hecht goedkeuring aan de maximale inkomensgrens voor o.a. het renovatieproject op de hoek van de Sint-Katelijnestraat en de Zelestraat. Het voorstel bedraagt 41.500,- euro voor alleenstaanden en 63.000,- euro netto-belastbaar inkomen voor gehuwden of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 3.200,- euro per bijkomend persoon.
 - hecht goedkeuring aan het toewijzingsreglement voor de verkoop van o.a. dit woonproject.
 - stelt de verkoopprijzen vast als volgt:
 - ✓ Sint- Katelijnestraat 122 (glvl.+ 1° verdiep): 191.760,- euro
 - ✓ Sint-Katelijnestraat 124/001: 140.400,- euro
 - ✓ Sint-Katelijnestraat 124/002: 80.850,- euro
 - ✓ Sint-Katelijnestraat 124/1: 187.530,- euro
 - ✓ Sint-Katelijnestraat 124/2: 188.760,- euro
 - ✓ Zelestraat 109: 167.580,- euro
- Oktober 2013: voorlegging door notaris M. De Backer van de basisakte betreffende 6 casco-woonegelegenheden op de hoek Sint-Katelijnestraat/Zelestraat.
- Collegevergadering 14.03.2014 (punt 77) ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en context

Eerstdaags zal het renovatieproject op de hoek van de Sint-Katelijnestraat en de Zelestraat voorlopig opgeleverd worden. Het betreft hier zes casco-woonegelegenheden waarvan de verkoopprijzen reeds door de gemeenteraad in zitting van 25.06.2013 werden vastgesteld.

Toewijzingsreglement

Op 1 januari 2014 zijn de stedelijke regies afgeschaft. Daarmee verdwijnt ook het 'Algemeen lastenkohier voor de verkoop van onroerende goederen van de regie Stadsvernieuwing'. Het toewijzingsreglement, goedgekeurd in gemeenteraad van 25 juni 2013 wordt in die zin aangepast om de bestemming en de voorwaarden afdwingbaar te maken.

- De kandidaat-kopers zijn niet meer gebonden aan de voorwaarden van dit lastenkohier. De verwijzing ernaar wordt uit het reglement gehaald

- De verbintenissen uit het reglement worden als volgt aangepast:
 1. De kandidaat-koper verbindt zich ertoe de volgende voorwaarden te respecteren:
 - a) De kandidaat-koper verbindt zich er toe om er zijn **hoofdverblijfplaats** van te maken binnen de 12 maanden na de ondertekening van de verkoopakte, en dit gedurende een onafgebroken termijn van minstens 10 jaar.
Bij niet-naleving van de termijnvoorwaarde tot vestiging van de hoofdverblijfplaats wordt aan de kopers een boete opgelegd van vijf euro per kalenderdag vertraging. De boete wordt van rechtswege opgelopen bij het verstrijken van de opgelegde termijn, zonder ingebrekestelling; zij kan onder geen voorwendsel als dreigend worden beschouwd.
Zo er zich bijzondere gevallen voordoen is het alleen het college van burgemeester en schepenen dat daarover uitspraak zal doen.
 - b) In geval van herverkoop van het goed binnen die termijn van 10 jaar, heeft de Stad voorrang en krijgt deze gedurende 60 werkdagen de mogelijkheid om de woning aan te kopen tegen de verkoopprijs (aktekosten en BTW inbegrepen) vermeerderd met de bewezen kosten van renovatiewerken door de koper gedragen.
Indien de Stad geen gebruik maakt van dit voorkeepsrecht, zal het goed worden verkocht, maximum aan de oorspronkelijke prijs, vermeerderd met interesten berekend vanaf de datum van de eerste authentieke verkoopakte en vermeerderd met de bewezen kosten van renovatiewerken door de koper gedragen.
De nieuwe koper zal moeten beantwoorden aan dezelfde toelatingsvoorwaarden.
 - c) Gedurende 10 jaar dienen de voorgaande voorwaarden opgenomen te worden in de verkoopcompromissen en/of authentieke akten evenals de verplichting voor de begunstigen van de woningen om de nodige bewijsdocumenten voor te leggen. In die documenten moet tevens worden vermeld dat voor de woningen financiële steun van de Federale staat werd genoten.
 - d) Controlerecht
Voor het vervullen van deze voorschriften zal het recht van toezicht door de Stad dienen verstaan als voorwaarde van de verkoop zodat dit toezicht zal gelden buiten het algemeen recht van administratief toezicht van het stadsbestuur als administratieve overheid.
 2. De koper verklaart kennis genomen te hebben van de statuten van het gebouw bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Hij verbindt zich ertoe de hierin opgenomen bepalingen te respecteren.
 3. Een bestemming ander dan ééngesinswoning wordt uitgesloten, zelfs indien voor deze wijziging een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen.
Gezien het karakter "intuitu personae" van deze verkoop is het vereist dat de Stad ten allen tijde over de mogelijkheid zou beschikken de overtredingen daadwerkelijk te bestraffen. Ten einde het goed te behoeden voor onttrekking aan zijn oorspronkelijke bestemming moet de Stad een inspraakrecht houden. Gedurende een termijn van tien jaar vanaf het vestigen van de hoofdverblijfplaats kan de Stad bij niet-naleving van de voorwaarde inzake bestemming van het pand de verkoop van rechtswege en zonder ingebrekestelling verbreken.
 4. Bij wijze van sanctie zal de ingebreke blijvende kandidaat-koper een forfaitair bedrag van € 10.000 betalen indien:
 - a) de termijn tot behoud van de hoofdverblijfplaats zoals vermeld onder 1.a niet wordt gerespecteerd
 - b) het voorkeepsrecht zoals vermeld onder 1.b niet wordt aangeboden
 - c) de bepalingen zoals vermeld onder 1.c niet worden gerespecteerd
 - d) de Stad verhinderd wordt in de uitoefening van haar controlerecht.

Verkooplastenboek

De wooneenheden worden casco verkocht, de koper werkt de woning zelf af. In samenwerking met hvh-architecten heeft de afdeling stadsvernieuwing en stadsontwikkeling een

verkoopslastenboek opgesteld waarin een algemene en een technische beschrijving is opgenomen van de woonentiteiten (casco) en de gemeenschappelijke delen (volledig afgewerkt). Hierin zijn ook bepaalde voorwaarden opgenomen waaraan de koper zich dient te houden bij uitvoering van de werken.

Basisakte

Aangezien bedoelde woongelegenheden deel uitmaken van een groter geheel dient er, alvorens tot verkoop ervan kan worden overgegaan, door de aangestelde notaris een basisakte te worden opgemaakt.

De opgemaakte basisakte met reglement van mede-eigendom regelt de rechten en de plichten van de toekomstige private eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen (funderingen, leidingen, aflopen, doorgangen, traphallen,) binnen het volledige complex. Met het oog op de verdeling van de gemeenschappelijke kosten in dit complex wordt aan elk privaat deel ook een aantal eenheden/quotiteiten toegekend in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in de gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

Het woonproject wordt bijgevolg verdeeld in:

- privaatieve delen (de woongelegenheden) die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar.
- gemeenschappelijke delen die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen de eigenaars van de verschillende privaatieve delen binnen het complex.

Blijkens de voorgelegde basisakte wordt voormeld woonproject onderverdeeld als volgt:

- A. lasten en baten verbonden aan het appartementsgebouw, behalve deze die betrekking hebben op de tuinen, omheiningen, toegangspoort, gemeenschappelijke buitenruimte en fietsstalling en deze die, ingevolge hun ligging, enkel kunnen gebruikt worden door de appartementen Sint-Katelijnestraat 124/001, 124/002, 124/1 en 124/2:
- appartement Sint-Katelijnestraat 124/001 op het gelijkvloers + 1.835/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
 - appartement Sint-Katelijnestraat 124/002 op het gelijkvloers + 1.057/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
 - appartement Sint-Katelijnestraat 124/1 op de eerste verdieping + 2.451/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
 - appartement Sint-Katelijnestraat 124/2 op de tweede en derde verdieping + 2.467/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
 - woning Zelestraat 109 op het gelijkvloers en de eerste verdieping + 2.190/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
- B. lasten en baten die, ingevolge hun ligging, enkel kunnen gebruikt worden door de appartementen Sint-Katelijnestraat 124/001, 124/002, 124/1 en 124/2 (o.a. toegangsdeur, traphal, meterlokaal,):
- appartement Sint-Katelijnestraat 124/001 op het gelijkvloers + 2.350/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
 - appartement Sint-Katelijnestraat 124/002 op het gelijkvloers + 1.353/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
 - appartement Sint-Katelijnestraat 124/1 op de eerste verdieping + 3.139/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
 - appartement Sint-Katelijnestraat 124/2 op de tweede en derde verdieping + 3.158/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
- C. lasten en baten die enkel betrekking hebben op de tuinen, omheiningen, toegangspoort, gemeenschappelijke buitenruimte en fietsstalling:
- appartement Sint-Katelijnestraat 124/001 op het gelijkvloers + 1.785/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
 - appartement Sint-Katelijnestraat 124/002 op het gelijkvloers + 1.027/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
 - appartement Sint-Katelijnestraat 124/1 op de eerste verdieping + 2.383/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
 - appartement Sint-Katelijnestraat 124/2 op de tweede en derde verdieping + 2.399/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
 - woning Zelestraat 109 op het gelijkvloers en de eerste verdieping + 2.130/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

- de tuin van het appartement Sint-Katelijnestraat 122 (opm.: het appartement zelf maakt deel uit van een afzonderlijke basisakte betreffende het gebouw Sint-Katelijnestraat 122) + 276/10.000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Juridische grond

Artikel 43 § 2, 12° Gemeentedecreet: de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen (o.a. verkoop van een onroerend goed), behoudens voor zover de verrichting nominatief in het vastgesteld budget is opgenomen.

Argumentatie

Alvorens tot verkoop van hogervermelde woongelegenheden in het renovatieproject op de hoek van de Sint-Katelijnestraat en de Zelestraat kan worden overgegaan dient de gemeenteraad goedkeuring te hechten aan:

- het gewijzigd toewijzingsreglement
- het verkooplastenboek
- de basisakte met reglement van mede-eigendom

Financiële gevolgen

De kosten van de basisakte en de notariskosten vallen ten laste van de respectievelijke kopers.

Aangezien de verkoop van hogervermelde appartementen niet meer in 2013 kon doorgaan en vermits de stedelijke regies per 01.01.2014 zijn opgedoekt, is de opbrengst van deze verkoop te boeken op het ivesteringsbudget 2014 van de stad.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan het gewijzigd toewijzingsreglement, het verkooplastenboek en de basisakte betreffende het renovatieproject op de hoek Sint-Katelijnestraat/Zelestraat te Mechelen.

(bijlagen)

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris

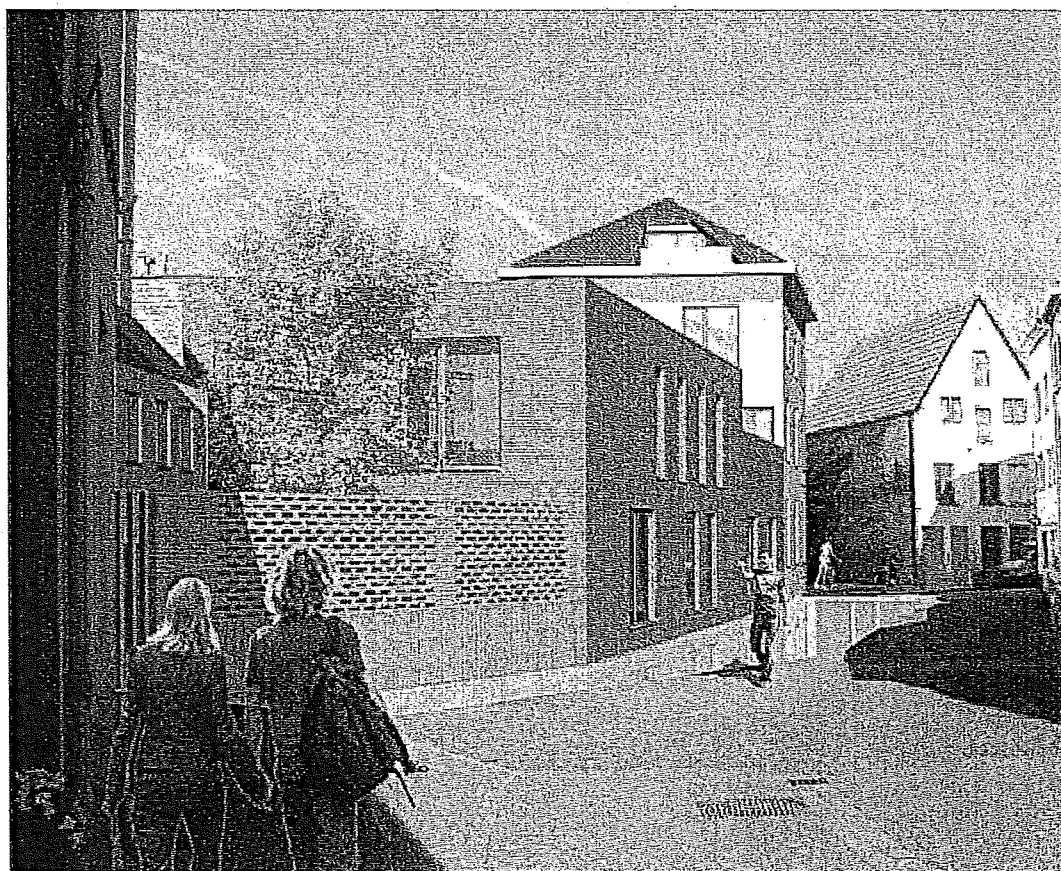


Mechelen, 27 maart 2014

Christiaan Backx
voorzitter

DE STAD MECHELEN VERKOOPT: Woonproject Sint-Katelijnestraat - Zelestraat

Sint-Katelijnestraat 122-124 en Zelestraat 109, 2800 Mechelen



Inlichtingen:

Dienst Vastgoedbeleid, T 015 29 75 08 , E patrimoniumbeheer@mechelen.be
Afdeling Stadsvernieuwing en Stadsontwikkeling , T 015 29 75 37, E stadsvernieuwing@mechelen.be.
www.mechelen.be/tekoop



DEEL A – ALGEMENE INFORMATIE

1. ALGEMEEN

Programma Federaal Grootstedenbeleid Contract Duurzame Stad 2009 - Mechelen

Met het Federaal Grootstedenbeleid wil de federale overheid het leef- en woonklimaat in de grote steden en gemeenten met kansarme wijken verbeteren. De federale overheid sloot hiervoor een contract 'Duurzame stad' af met 17 steden en gemeenten verspreid over Vlaanderen, Wallonië en Brussel.

In 2009 sloot het Federaal Grootstedenbeleid met Mechelen het Contract Duurzame Stad af om de volgende drie doelstellingen te realiseren:

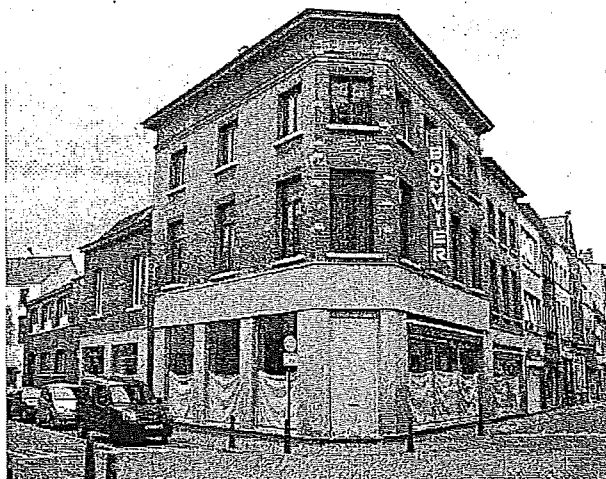
- Verbetering van de sociale cohesie in aandachtswijken
- Verkleining van de ecologische voetafdruk van de steden
- Verhoogde uitstraling van de steden

Mechelen zette deze middelen in voor één project:

Woonproject Sint-Katelijnestraat/Zeestraat

De opwaardering van de Sint-Katelijnestraat is in volle gang. De heraanleg van het openbare domein in 2009 zorgde voor een nieuwe attractiviteit van deze invalstraat. Dit gaf een positieve stimulans aan de particuliere eigenaars in de buurt om eveneens hun eigen patrimonium aan te pakken.

Door het stelselmatig wegwerken van slechte woningen en het ontpitten van binnengebieden draagt de stad met het woonproject ook hier bij tot het verbeteren van het imago.

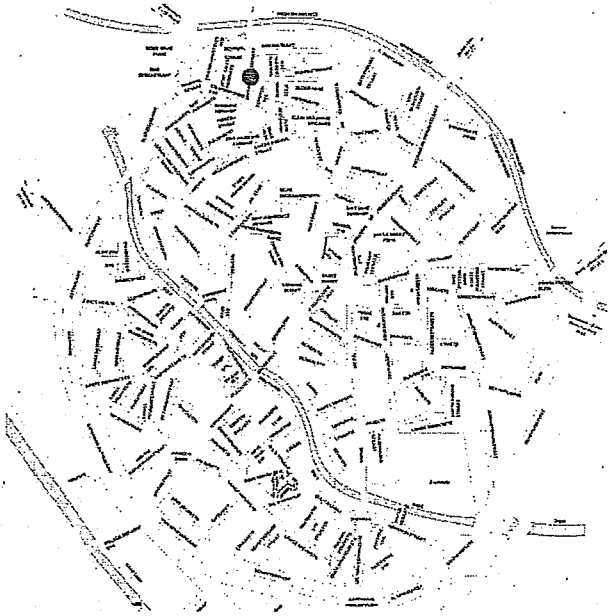


Bestaande toestand vóór renovatie



2. SITUERING

De Sint-Katelijnestraat is één van de historische, commerciële invalsstraten naar het stadscentrum. Ze vormt de scheiding tussen twee belangrijke woonwijken: het Groot Begijnhof en de wijk Klein Begijnhof-Heembeemd.



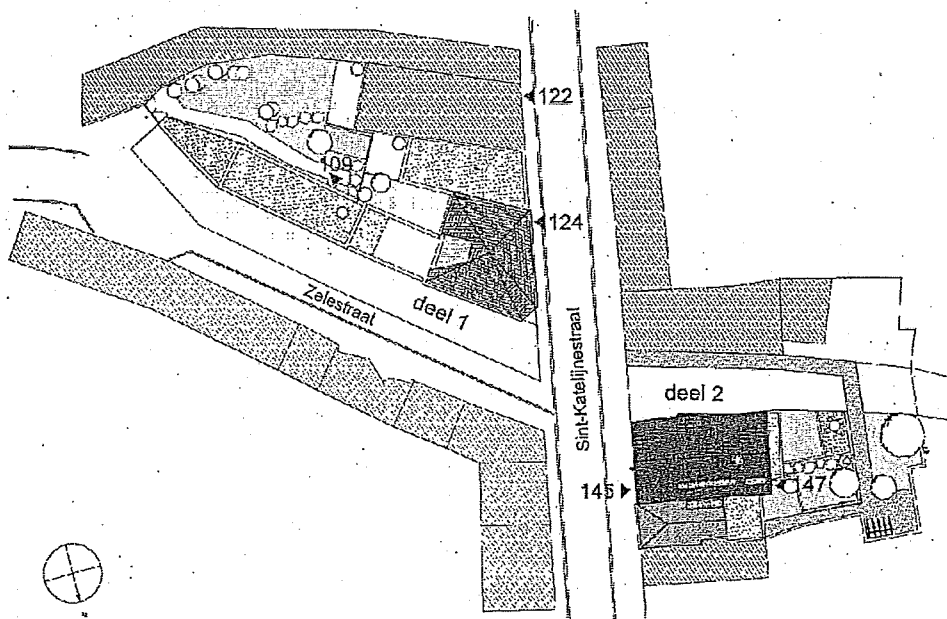
Het project bestaat uit twee fysische deelprojecten die geografisch tegenover elkaar liggen in de Sint-Katelijnestraat:

Deel 1: Sint-Katelijnestraat 122-124 en Zelestraat 109

- Kadaster: (afd. 1) sectie A, nrs. 508 g,k,l en 509 b, 510 k,l,m,p
- Oppervlakte terrein: +/- 630 m²

Deel 2: Sint-Katelijnestraat 145-147

- Kadaster: (afd. 1) sectie A, nrs. 250c, 252 e,f, 254a
- Oppervlakte terrein: +/- 460 m²



Door verschillende leegstaande panden in de Sint-Katelijnestraat en Zelestraat aan te kopen en deze gelijktijdig aan te pakken, biedt de stad een oplossing aan verwaarloosde en onbewoonbare situaties en wordt er gewerkt aan een duurzame verhoging van de woonkwaliteit. Met het bouw- en woonrijp maken van deze panden wil de stad gezinnen de kans geven om in de stad te blijven of te komen wonen.

Alle ingrepen leiden tot een duurzaam, eindresultaat: een casco-renovatie van 6 wooneenheden. Door de strategische ligging op de hoek van Sint-Katelijnestraat met Zelestraat zorgen zij voor een beeldbepalende uitstraling naar de ruimere omgeving van deze invalstraat.

De vernieuwing beperkt zich evenwel niet tot de hoek Zelestraat. Aan de overzijde van de Sint-Katelijnestraat renoveert de stad de Gulden Ram tot een kantoorgebouw met een wooneenheid op de bovenste verdieping. Dit appartement heeft een aparte toegang via de achterzijde. Hiermee wil de stad een voorbeeldproject realiseren van duurzaam en maximaal gebruik van leegstaande ruimtes boven handelsruimtes.

De aanwezigheid van de overwelfde stadsvliet Lange Heergracht verbindt tenslotte de twee deelprojecten met elkaar. Het vlietentracé zal worden gevisualiseerd in perceels- en gebouwenstructuren waarbij de (open) ruimte wordt heringericht.

3. BESCHRIJVING

Hoek Sint-Katelijnestraat –Zeestraat

In de bestaande panden Sint-Katelijnestraat 124-126 werden de wooneenheden herverdeeld om een betere interne circulatie te bekomen. Ze hebben een gemeenschappelijke hoofdingang aan de Sint-Katelijnestraat nr. 124. Het gelijkvloers bevat een ruime woning in het hoekpand en een kleiner appartement ernaast.

De eerste en de tweede verdieping bevatten telkens 1 wooneenheid over de volledige oppervlakte.

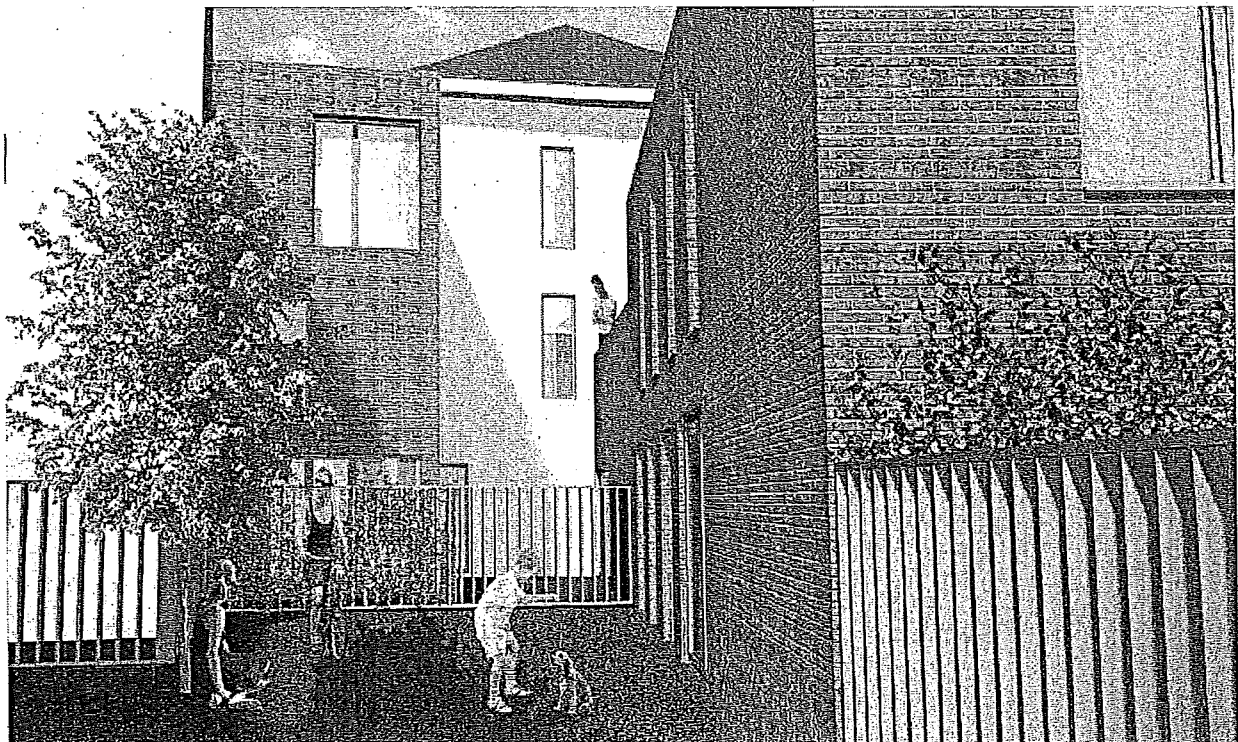
Van woning Sint-Katelijnestraat 122 werd de gelijkvloerse verdieping samen met de eerste verdieping omgevormd tot een duplexappartement.

De bijgebouwen in de Zeestraat werden vervangen door één nieuwbouwwoning met 4 slaapkamers die in een sobere vormtaal aansluit op het te behouden hoekgebouw.

Het totale woonproject omvat 6 wooneenheden met een gemengde woontypologie van 1 tot 4 slaapkamers en elk een eigen private buitenruimte (tuin en/of terras). De woonentiteiten op de gelijkvloerse verdieping hebben elk een private tuin die uitgaat op de gemeenschappelijke buitenruimte.

Door de inplanting van het nieuwe volume aan de Zeestraat en het behoud van de oorspronkelijke 'toegangssleuf', blijft de oorspronkelijk besloten sfeer van het binnengebied behouden. Aan de straatzijde wordt het afgesloten met een poort. Fietsen krijgen een plaats in het binnengebied.

Afhankelijk van hun ligging en hun oppervlakte hebben de wooneenheden elk een eigen karakter. Alle woonentiteiten werden casco afgewerkt hetgeen aan de kopers de mogelijkheid biedt ze af te werken volgens hun eigen specifieke behoeften. De gemeenschappelijke delen zijn volledig afgewerkt.



Binnengebied

4. OVERZICHTSTABEL

De beschikbare wooneenheden zijn onderling verschillend qua afmetingen.

Woning	Huis- nummer	Niveaus	Netto- opp.	Terras	Tuin	Slaapkamers	Prijs
			m ²	m ²	m ²		euro
1	109	0+1	114	-	19	4	167.580
2	124/001	0	104	-	29	3	140.400
3	124/002	0	55	-	19	1	80.850
4	124/1	1	133	23	-	4	187.530
5	124/2	2+3	143	9	-	4	188.760
6	122/GVL	0+1	136	10	33	4	191.760

Opmerkingen:

- alle numerieke waarden zijn benaderend, naar best vermogen bepaald, doch enkel ten indicatieve titel.
- De netto-oppervlakte is exclusief buitenmuren.
- De oppervlaktes van de tuinen en terrassen worden apart vermeld.
- De bedragen zijn excl. Btw (momenteel 21%)

5. BOUWTEAM

Architect

hvh-architecten
Nieuwstraat 37 – 2550 Kontich
www.hvh-architecten.be

Ingenieur

Util structuurstudies
Thiefrystraat 36 – 1030 Brussel
www.util.be

Veiligheidscoördinatie en EPB

Macobo
Schandooi 5 - 2431 Laakdal
www.macobo.be/

Aannemer

Brebuild nv
Schoouwkensstraat 30 – 2030 Antwerpen
www.brebuild.be

6. WIJZE VAN VERKOOP

De wooneenheden worden verkocht aan vaste prijzen. De toewijzing gebeurt aan de hand van een puntensysteem. Deze punten worden toegekend volgens woon- en werksituatie van de kandidaat-kopers. De kandidaat-koper met de meeste punten krijgt de eerste keuze. Indien zich een ex aequo voordoet tussen verschillende kandidaat-kopers met dezelfde voorkeur voor appartement, zal dit per opbod tussen de gelijkgerangschikte kandidaten worden toegewezen aan de hoogst biedende.

Gezinnen die zich kandidaat willen stellen, moeten beantwoorden aan enkele algemene voorwaarden.

De verkoop gebeurt onder BTW-stelsel. De bedragen zijn exclusief BTW (momenteel 21%) en andere kosten verbonden aan de verkoop.

Bijkomende inlichtingen:

Dienst Vastgoedbeleid - 015 29 75 07
Afdeling Stadsvernieuwing en Stadsontwikkeling – 015 29 75 37

DEEL B - TOEWIJZINGSREGLEMENT

1. DEFINITIES

Kandidaat-Koper

Elke meerderjarige natuurlijke persoon en in voorkomend geval de persoon met wie hij op de datum van kandidaatstelling wettelijk of feitelijk samenwoont en waarmee hij zich samen wil gaan vestigen, Indien twee particulieren, die niet samenwonen, zich kandidaat stellen voor een wooneenheid met het oog op een toekomstige samenwoning (al dan niet gehuwd), dan worden zij, voor zover zij beiden rechten zullen bezitten in de woning, eveneens als kandidaat-koper beschouwd.

Inkomen

Het aan de personenbelasting onderworpen gezamenlijk netto belastbaar inkomen van de kandidaat-koper volgens het laatst gekende aanslagbiljet. Indien een inkomen genoten werd dat in België vrijgesteld is van belastingen (verblijf in het buitenland, EU-ambtenaar,...) wordt het werkelijk inkomen in aanmerking genomen, bepaald aan de hand van alle bewijsstukken of attesten ter zake.

Kind ten laste

- het inwonend kind dat op de aanvraagdatum gedomicilieerd is op het adres van de aanvrager, dat geen 18 jaar oud is of waarvoor op dezelfde datum aan de aanvrager kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald.
- het kind dat in co-ouderschap wordt opgevoegd door één aanvrager of door één van beide aanvragers wordt voor de helft als kind ten laste beschouwd. Co-ouderschap blijkt o.a. door een vonnis en arrest van hoven of rechtbanken of notariële akten.

2. TOELATINGSVOORWAARDEN

De kandidaat-koper moet op het moment van **kandidaatstelling** beantwoorden aan de volgende voorwaarden:

1. meerderjarig zijn
2. onderworpen aan personenbelasting
3. er wordt voorrang gegeven aan kandidaten die geen volle eigenaar of vruchtgebruiker zijn (alleen of met partner) van onroerende goederen in België, bestemd voor huisvesting.

Pas als de kandidaten, welke aan dit criterium beantwoorden, zijn uitgeput, kan men de kandidaten aanspreken welke een zakelijk recht hebben op één of meerdere goederen, bestemd voor huisvesting, maar deze dienen zich er eveneens toe te verbinden om van het woonproject Sint-Katelijnestraat – Zelestraat hun hoofdverblijfplaats te maken binnen de 12 maanden na de ondertekening van de verkoopakte, en dit gedurende een doorlopende termijn van 10 jaar. (zie verbintenissen).

4. er wordt voorrang gegeven aan kandidaten welke op de datum van de definitieve kandidatuurstelling, geen inkomen hebben genoten dat hoger ligt dan € 41.500 voor alleenstaanden en € 63.000 voor gehuwden of feitelijk samenwonenden, te verhogen met € 3.200 per bijkomende persoon ten laste. Voor het berekenen van het maximale inkomen wordt het aantal kinderen ten laste op datum van kandidaatstelling gehanteerd.

Pas als de kandidaten, welke aan dit criterium beantwoorden, zijn uitgeput, kan men de kandidaten aanspreken welke een inkomen hebben dat hoger is dan

hierboven bepaalde maximumgrenzen. Indien meerdere kandidaten met een hogere inkomensgrens, zal er een rangorde worden opgesteld waarbij prioriteit wordt gegeven aan deze met het laagste inkomen.

Het toewijzingsdossier en een motivatie voor de toewijzing moet in dit geval voor goedkeuring worden voorgelegd aan de administratie van het Federaal Grootstedenbeleid.

3. VERBINTENISSEN (zie ook bijlage 4)

1. De kandidaat-koper verbindt zich ertoe de volgende voorwaarden te respecteren:

- a. De kandidaat-koper verbindt zich er toe om er zijn **hoofdverblijfplaats** van te maken binnen de 12 maanden na de ondertekening van de verkoopakte, en dit gedurende een onafgebroken termijn van minstens 10 jaar.
Bij niet-naleving van de termijnvoorwaarde tot vestiging van de hoofdverblijfplaats wordt aan de kopers een boete opgelegd van vijf euro per kalenderdag vertraging. De boete wordt van rechtswege opgelopen bij het verstrijken van de opgelegde termijn, zonder ingebrekestelling; zij kan onder geen voorwendsel als dreigend worden beschouwd.
Zo er zich bijzondere gevallen voordoen is het alleen het college van burgemeester en schepenen dat daarover uitspraak zal doen.
- b. In geval van herverkoop van het goed binnen die termijn van 10 jaar, heeft de Stad voorrang en krijgt deze gedurende 60 werkdagen de mogelijkheid om de woning aan te kopen tegen de verkoopprijs (aktekosten en BTW inbegrepen) vermeerderd met de bewezen kosten van renovatiewerken door de koper gedragen.
Indien de Stad geen gebruik maakt van dit voorkeurecht, zal het goed worden verkocht, maximum aan de oorspronkelijke prijs, vermeerderd met interesten berekend vanaf de datum van de eerste authentieke verkoopakte en vermeerderd met de bewezen kosten van renovatiewerken door de koper gedragen.
De nieuwe koper zal moeten beantwoorden aan dezelfde toelatingsvoorwaarden.
- c. Gedurende 10 jaar dienen de voorgaande voorwaarden opgenomen te worden in de verkoopcompromissen en/of authentieke akten evenals de verplichting voor de begunstigen van de woningen om de nodige bewijsdocumenten voor te leggen. In die documenten moet tevens worden vermeld dat voor de woningen financiële steun van de Federale staat werd genoten.
- d. Controlerecht
Voor het vervullen van deze voorschriften zal het recht van toezicht door de Stad dienen verstaan als voorwaarde van de verkoop zodat dit toezicht zal gelden buiten het algemeen recht van administratief toezicht van het stadsbestuur als administratieve overheid.

2. De koper verklaart kennis genomen te hebben van de statuten van het gebouw bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Hij verbindt zich ertoe de hierin opgenomen bepalingen te respecteren.

3. Een bestemming ander dan ééngezinswoning wordt uitgesloten, zelfs indien voor deze wijziging een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen. Gezien het karakter "intuitu personae" van deze verkoop is het vereist dat de Stad ten allen tijde over de mogelijkheid zou beschikken de overtredingen daadwerkelijk te bestraffen. Ten einde het goed te behoeden voor onttrekking aan zijn oorspronkelijke bestemming moet de Stad een inspraakrecht houden. Gedurende een termijn van tien jaar vanaf het vestigen van de hoofdverblijfplaats kan de Stad bij niet-naleving van de voorwaarde inzake bestemming van het pand de verkoop van rechtswege en zonder ingebrekestelling verbreken.

4. Bij wijze van sanctie zal de ingebreke blijvende kandidaat-koper een forfaitair bedrag van € 10.000 betalen indien:
 - a. de termijn tot behoud van de hoofdverblijfplaats zoals vermeld onder 1.a niet wordt gerespecteerd
 - b. het voorkooprecht zoals vermeld onder 1.b niet wordt aangeboden
 - c. de bepalingen zoals vermeld onder 1.c niet worden gerespecteerd
 - d. de Stad verhinderd wordt in de uitoefening van haar controlerecht.

4. WIJZE VAN INSCHRIJVEN

A. DE KANDIDAAT-KOPER VULT HET INSCHRIJVINGSFORMULIER (BIJLAGE 1) ALS VOLGT IN:

- alle gevraagde gegevens (volledige naam, adres enz.)
(OPGELET: dit is definitief en kan later niet gewijzigd en/of aangevuld worden met andere namen)
- de keuze voor de woonentiteit aangeven in volgorde van belangrijkheid
- datum, naam en handtekening op elk blad van het inschrijvingsformulier

B. VOLGENDE BIJLAGEN DIENEN BIJ HET INSCHRIJVINGSFORMULIER GEVOEGD TE WORDEN:

1. **een akkoordverklaring over de verbintenissen uit het toewijzingsreglement met de handtekening van de kandidaat-koper op de laatste bladzijde (bijlage 4).**

2. **Kopie van de geldige identiteitskaart van elke kandidaat-koper.**

3. **Bewijs van woonst in Mechelen**

Het bewijs van woonst is een attest dat bevestigt dat een inwoner ingeschreven is op zijn adres in de gemeente. Indien de kandidaat-koper een inwoner is van Mechelen, dient er duidelijk op vermeld te worden sinds wanneer men reeds in Mechelen gedomicilieerd is.

Indien de kandidaat-koper niet in Mechelen woont, maar in het verleden wel in Mechelen gedomicilieerd was, vraagt hij een bewijs van woonst met historiek van adressen op. Dit attest bewijst dat een inwoner op een bepaald adres staat ingeschreven, vanaf wanneer en met de historiek van voorgaande adressen.

Ook inwoners van Mechelen die niet continu in Mechelen waren gedomicilieerd, kunnen zo een historiek opvragen.

De aanvraag van attesten in Mechelen kan ook gebeuren via het E-loket.

4. **Aanslagbiljet in de personenbelasting**

Kopie van het laatst gekende aanslagbiljet van de personenbelasting van de kandidaat-koper(s).

Dit aanslagbiljet kreeg u normaal per post toegestuurd. Indien dit niet het geval is, of u wilt uw afschrift van het aanslagbiljet opnieuw aanvragen, kan een kopie aangevraagd worden bij de belastingadministratie.

Wie tijdens het laatst gekende aanslagjaar nog studeerde legt een attest voor van de onderwijsinstelling of een attest afgeleverd door de belastingen.

5. **In voorkomend geval – een bewijs dat de kandidaat-koper in Mechelen tewerkgesteld is of als werkgever of zelfstandige in Mechelen gevestigd is.**

Indien de kandidaat-koper werknemer is, voegt hij een kopie van zijn arbeidscontract bij zijn inschrijving welke de periode van tewerkstelling en plaats van tewerkstelling op moment van kandidaatstelling bevestigt.

Indien de kandidaat-koper zelf werkgever of zelfstandige is, voegt hij zijn bedrijfsgegevens (adres), ondernemingsnummer en de startdatum van zijn activiteiten in Mechelen toe aan het inschrijvingsdossier.

6. **Verklaring op een eigendomsituatie (bijlage 2)**

De kandidaat-koper verklaart op het formulier in bijlage dat, al naargelang het geval, hij alleen of gezamenlijk al dan niet een zakelijk recht heeft voor de volle 100% (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op één of meer onroerende goederen, bestemd voor huisvesting. Bij de toewijs van de kavel zal, bij ondertekening van de akte, een definitief bewijs van het registratiekantoor overhandigd moeten worden aan de Stad Mechelen, waarin de eigendomsituatie bevestigd wordt door de bevoegde ontvanger van het registratiekantoor.¹

¹ Elke kandidaat-koper wendt zich hiervoor tot de ontvanger van registratie die verantwoordelijk is voor de regio waarin het gezinslid geboren is. De ontvanger van de registratie maakt, op aanvraag en tegen betaling een attest op waarin deze verklaart dat, al naargelang het geval is, de kandidaat-koper al dan niet een zakelijk recht heeft voor de

C. DE KANDIDAAT-KOPER STEEKT HET INSCHRIJVINGSDOSSIER (INSCHRIJVINGSFORMULIER + ALLE GEVRAAGDE BIJLAGEN) IN EEN OMSLAG EN SLUIT DEZE VOLLEDIG EN GOED AF. BUITEN OP DE OMSLAG VERMELDT HIJ DUIDELIJK "INSCHRIJVING WOONPROJECT Sint-Katelijnestraat - Zelestraat".

De kandidaat-koper kan zich kandidaat stellen voor de wooneenheden die op moment van inschrijving nog niet verkocht zijn.

De wooneenheden worden toegewezen op basis van de puntentoekenning en eventueel opbod (zie 4. Toewijszitting)

De kandidaat-koper verzamelt in 1 omslag het inschrijvingsformulier en op de omslag vermeldt hij "**Inschrijving Woonproject Sint-Katelijnestraat - Zelestraat**". De opening is niet openbaar.

D. DE KANDIDAAT-KOPER BEZORGT DE OMSLAG AAN STAD MECHELEN, DIENST VASTGOEDBELEID, BEFFERSTRAAT 25, 2800 MECHELEN TEN LAATSTE OP ... 2014 OM ... UUR.

De inschrijving kan persoonlijk worden afgegeven op de dienst vastgoedbeleid, Befferstraat 25, 1^e verdieping, (open op werkdagen van 08.00 tot 11.45u en 13.30u tot 16.45u, uitgezonderd dinsdag- en vrijdagmiddag) tegen ontvangstbewijs of kan per post via een aangetekende zending worden verzonden.

- Indien de inschrijving per post wordt verzonden, is ze slechts geldig als ze uiterlijk op de laatste dag van de vooraf vastgestelde inschrijvingsperiode bij de Stad Mechelen toekomt.
- Te laat ingediende of niet-reglementair ingediende (bv. niet ondertekende) inschrijvingen komen niet in aanmerking.
- De chronologische volgorde van de ontvangst van de inschrijvingen heeft geen invloed op de kans tot toewijzing.

5. NAZICHT ONTVANKELIJKHEID + TOELATINGSVOORWAARDEN

De dienst Vastgoedbeleid ziet de volledigheid van de inschrijvingen na en onderzoeken de inschrijvingen volgens de gestelde toelatingsvoorwaarden.

Bij onvolledigheid en/of onduidelijkheid wordt de kandidaat-koper (aangetekend) aangeschreven en krijgt hij éénmaal de gelegenheid om zijn kandidatuur in orde te brengen.

Na het nazicht van de toelatingsvoorwaarden worden aan de kandidaat-kopers die aan de toelatingsvoorwaarden voldoen, punten toegekend op basis van woon-, en werksituatie op het ogenblik van de kandidaatstelling.

Een band hebben met de stad Mechelen is een voordeel, maar is geen vereiste om zich kandidaat te stellen.

Indien er, na nazicht van de toelatingsvoorwaarden, in aantal minder geschikte kandidaten overblijven dan er wooneenheden aangeboden worden, zal de Stad Mechelen een volgende inschrijvingsperiode organiseren om bijkomende kandidaten te werven.

De Stad Mechelen respecteert de privacy van alle inschrijvers. De persoonlijke gegevens die bij het inschrijvingsdossier dienen te worden gevoegd, zullen enkel gebruikt worden ter behandeling van dit verkoopdossier. Ze zullen onder geen beding worden doorgegeven aan instanties buiten de Stad Mechelen.

6. PUNTENTOEKENNING

De kandidaat-koper kan inschrijven voor:

Wooneenheden

- Woning 1: Zelestraat 109
- Woning 2: Sint-Katelijnestraat 124/001
- Woning 3: Sint-Katelijnestraat 124/002
- Woning 4: Sint-Katelijnestraat 124/1
- Woning 5: Sint-Katelijnestraat 124/2
- Woning 6: Sint-Katelijnestraat 122/GVL

De selectie zal gebeuren volgens **puntensysteem** op basis van de **woon- en werkcriteria**:

- **domicilie in Mechelen:** 1 punt per jaar dat de kandidaat-koper gedomicilieerd is of in het verleden gedomicilieerd was in Mechelen. (met een maximum van 10 punten). Bij onvolledige jaren worden de maanden mee in rekening gebracht en worden de punten decimaal berekend.
De punten worden berekend op basis van de kandidaat-koper die het langst in Mechelen is gedomicilieerd.
- **werken in Mechelen:** 5 punten per kandidaat-koper die uiterlijk op datum van de start van de inschrijvingsperiode in Mechelen tewerkgesteld is of zelf werkgever of zelfstandige is in Mechelen.

7. RANGSCHIKKING

De weerhouden kandidaten worden gerangschikt op basis van het hoogst aantal bekomen punten. Er worden drie **rangschikkingen** opgesteld.

- A. kandidaten die voorrang hebben bij de toelatingsvoorwaarden nr. 3 en 4, betreffende eigendom en maximale inkomensgrens
- B. kandidaten die een zakelijk recht hebben op één of meerdere goederen, bestemd voor huisvesting
- C. kandidaten die de maximale inkomensgrens overschrijden

De Stad Mechelen stelt een **selectieverslag** op van de ontvangst van de inschrijvingen, van het nazicht van de inschrijvingen volgens de toelatingsvoorwaarden en van de rangschikking. Het selectieverslag met de definitieve volgorde wordt nadien ter kennisname voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

8. TOEWIJZING WOONEENHEDEN

De weerhouden kandidaat-kopers worden uitgenodigd op een toewijszitting. De toewijzing is publiek toegankelijk voor elkeen die zich kandidaat heeft gesteld en voldoet aan de vooropgestelde voorwaarden.

De plaats, de datum en het uur van deze toewijszitting worden per aangetekende brief meegedeeld aan de kandidaat-kopers.

De kandidaten die niet in aanmerking komen voor een woonentiteit worden eveneens per brief op de hoogte gebracht. De kennisgeving hiervan en iedere overige mededeling wordt verzonden naar het door de kandidaat-koper opgegeven adres.

De toewijzing wordt georganiseerd in aanwezigheid van de notaris en afgevaardigden van de stad Mechelen.

Iedere effectieve kandidaat die aanspraak wil maken op een woning dient hetzij persoonlijk, hetzij met volmacht aanwezig te zijn. Een schriftelijke verontschuldiging volstaat niet. De kandidaat-kopers die niet aanwezig kunnen zijn op de toewijszitting moeten iemand afvaardigen die in hun plaats de zitting kan bijwonen, vergezeld van het volmachtformulier (ondertekend door de kandidaat-koper) en de identiteitskaart van de volmachthouder. Zonder dit volmachtformulier kan deze afgevaardigde geen aanspraak maken op een woning, en dit geeft aanleiding tot definitief verval van de kandidatuur en de rangschikking.

Het niet verschijnen (na uitnodiging per aangetekend schrijven) van de kandidaat-kopers of, in voorkomend geval, van de volmachthouder, geeft aanleiding tot definitief verval van de kandidatuur en de rangschikking. Kandidaat-koper kan geenszins nog aanspraak maken op een woning of op een schadevergoeding.

De toewijszitting wordt als volgt georganiseerd:

- De kandidaat-kopers worden allen samen toegelaten tot het lokaal waar de toewijszitting wordt georganiseerd.
- Kandidaten houden er rekening mee dat de toewijzing in volgorde van categorie A-B-C gebeurt.
- De hoogst gerangschikte kandidaat-koper geeft (per categorie) als eerste zijn keuze aan op het plan van de woonentiteit dat hij verkiest. Aan een kandidaat-koper kan slechts één woonentiteit toegewezen worden.
- In geval van ex aequo tussen verschillende kandidaat-kopers en hun keuze dezelfde wooneenheid betreft, zal het principe van opbod worden toegepast, waarbij de inzet overeenkomt met de vooropgestelde verkoopprijs. De hoogste bieder wordt eigenaar. Indien één van de kandidaat-kopers vrijwillig overgaat naar zijn volgende keuze worden de respectievelijke wooneenheden zonder opbod toegewezen, tenzij er opnieuw een ex-aequo ontstaat met een andere kandidaat-koper met hetzelfde aantal punten.
- De volgende kandidaat-koper in de rangschikking dient zijn keuze eveneens aan te duiden op het plan van de woonentiteit die hij verkiest. Hierbij moet hij uiteraard rekening houden met de reeds gekozen woonentiteiten door de hoger gerangschikte kandidaten.
- Indien een effectieve kandidaat-koper geen woning kiest, wordt hij automatisch opgenomen op de algemene reservelijst. De reservelijst respecteert de volgorde die eerder bepaald werd. (Bij de start van de toewijzing is deze reservelijst nog leeg)
- Een kandidaat die een woning heeft toegewezen gekregen, kan niet meer op de reservelijst opgenomen worden.
- Bij het vrijkomen van een woning (in een latere fase: vb. niet nakomen van financiële verplichtingen), wordt de reservelijst steeds in volgorde afgewerkt, de eerste reserve wordt steeds opnieuw aangesproken.
- De geselecteerde kopers ontvangen bij deze toewijszitting de verkoopovereenkomst voor de desbetreffende gekozen wooneenheid.
- De afdeling stadsvernieuwing en stadsontwikkeling maakt een toewijsverslag op van het verloop van de toewijszitting. Het toewijsverslag wordt ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd.

9. BIJLAGEN

1. Inschrijvingsformulier
2. Verklaring op eer eigendomsituatie
3. Basisakte + reglement van medeëigendom
4. Verbintenissen toewijzingsreglement
5. Verkooplastenboek
6. Grondplannen