

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 1 september 2015 - Openbare zitting

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

45. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring toewijzingsreglement, basisakte, wijze van verkoop en verkoopprijzen met betrekking tot het project "Gulden Ram", Sint-Katelijnestraat te Mechelen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 08.05.2009: stad koopt panden Sint-Katelijnestraat 145-147-149-151 te Mechelen voor openbaar nut in het kader van de stadsvernieuwing met het oog op herwaardering van de Sint-Katelijnestraat.
- 12.03.2010: college hecht goedkeuring aan het ontwerp van hvh-architecten voor de renovatie/restauratie van o.a. de hiervoor vermelde eigendommen (project "Gulden Ram").
- 27.02.2012: college hecht goedkeuring aan de afbraak van het beluik zonder wederopbouw en hecht zijn principiële goedkeuring aan het voorontwerp voor de zij- en achtergevel van de Gulden Ram en de aanleg van het perceel Sint-Katelijnestraat 145 (vliet) en geeft opdracht aan hvh-architecten om dit ontwerp verder uit te werken voor uitvoering.
- 29.06.2012: college besluit notaris M. De Backer te Mechelen te gelasten met de opmaak van de basisakte en de verkoop van het project "Gulden Ram".
- 08.04.2013 en 25.02.2015: opmaak schattingsverslag door Buro Van Eyken.
- 25.03.2014: gemeenteraad hecht goedkeuring aan het gewijzigd toewijzingsreglement, het verkooplastenboek en de basisakte betreffende het woonproject op de hoek Sint-Katelijnestraat/Zelestraat te Mechelen.
- 10.12.2014: oplevering project "Gulden Ram".
- 07.08.2015: opmaak meetplan project "Gulden Ram".
- 12.08.2015: voorlegging door notaris De Backer van de basisakte betreffende het project "Gulden Ram".
- Collegebeslissing 21.08.2015 (punt 26) ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en context

Het project "Gulden Ram", Sint-Katelijnestraat te Mechelen, bestaat uit een kantoor (gelijkvloers + 1^o verdiep) en een appartement (2^o verdiep).

Deze eigendommen werden door het Buro Van Eyken geschat op:

- kantoor: 420.000,- euro
- appartement casco: 170.000,- euro

Basisakte (bijlage 1-3)

Aangezien bedoelde eigendommen 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 project "Gulden Ram" wordt bijgevolg verdeeld in:

- privaatdelen (het kantoor en het appartement) 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 privaatdelen binnen het complex.

Blijkens de voorgelegde basisakte wordt voormeld woonproject onderverdeeld als volgt:

- kantoor Sint-Katelijnestraat met huisnummer 145 + 712/1000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.
- appartement Sint-Katelijnestraat met huisnummer 147 + 288/1000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

wijze van verkoop

- kantoor: openbare verkoop volgens de gebruikelijke procedure, nl. één zitdag met recht van hoger bod gedurende 15 dagen na de toewijzing.
- appartement: verkoop uit de hand conform het woonproject aan de overzijde (hoek Sint-Katelijnestraat/Zelestraat) en op grond van het toewijzingsreglement dat reeds werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25.03.2014 en nu zal worden aangevuld met de verkoop van het appartement Sint-Katelijnestraat 147.

verkoopprijzen

Op basis van hogervermelde schattingsverslagen wordt voorgesteld de verkoopprijzen vast te stellen op:

- kantoor: minimum-verkoopprijs voor openbare verkoop = 420.000,- euro.
- Appartement casco: 170.000,- euro.

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 hogervermeld kantoor en appartement in de Sint-Katelijnestraat (project "Gulden Ram") kan worden overgegaan dient de gemeenteraad goedkeuring te hechten aan het toewijzingsreglement met bijlagen (cfr. bijlage 1, 1-1, 1-2, 1-4, 1-5 en 1-6) en de basisakte (bijlage 1-3).

Financiële gevolgen

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

De opbrengst van deze verkopen is te boeken op budgetsleutel 2015/2210000/50/0610/01 (verkoop van woningen in woonzones) -

Actienummer: 2015141073 (Sint-Katelijnestr/Zelestraat) - Ramingnummer: 2015143619

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan het toewijzingsreglement, de basisakte, de wijze van verkoop en de verkoopprijzen betreffende het project "Gulden Ram", Sint-Katelijkenstraat te Mechelen.

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, 3 september 2015

Christiaan Backx
voorzitter

DE STAD MECHELEN VERKOOPT: Woonproject Sint-Katelijnestraat - Zelestraat

Woonenheden Sint-Katelijnestraat 122-124 -147



Inlichtingen:

Dienst Vastgoedbeleid, T 015 29 75 08 , E vastgoedbeleid@mechelen.be
Afdeling Projecten en Planning , T 015 29 75 37, E projectenenplanning@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/Zelestraat

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.

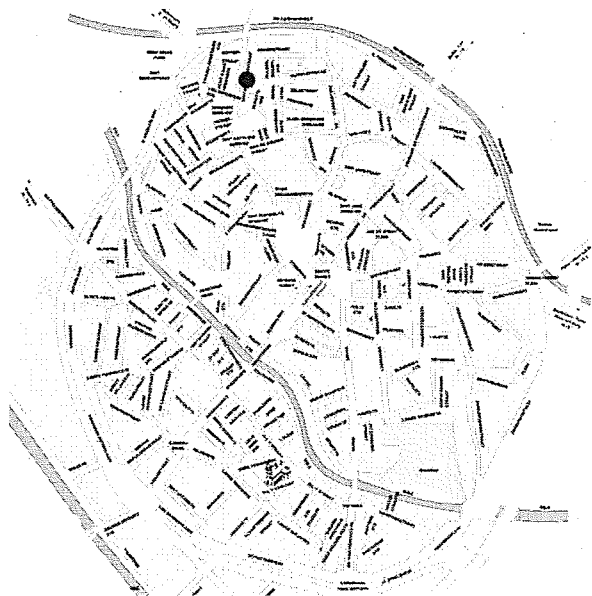


Bestaande toestand vóór renovatie



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.



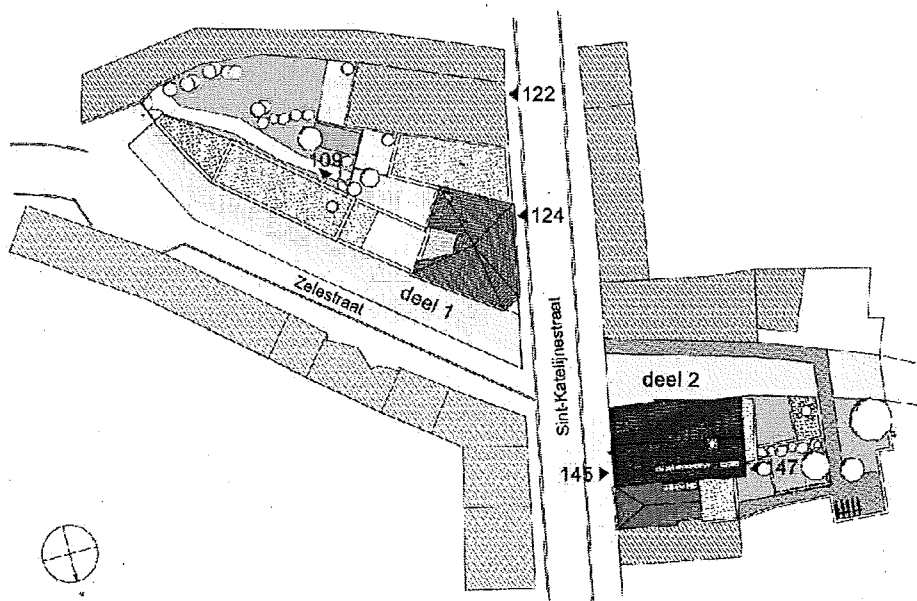
Het project bestaat uit twee fysische deelprojecten die geografisch tegenover elkaar liggen in de Sint-Katelijnestraat:

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/2, 250d/3, 252e, 252f, 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 heeft de stad de Gulden Ram tot een kantoorgebouw gerenoveerd met een wooneenheid op de bovenste verdieping. Dit dakappartement 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 de twee deelprojecten met elkaar (zie plan op pagina 3). Het vlietentracé zal worden gevisualiseerd in perceels- en gebouwenstructuren waarbij de (open) ruimte wordt heringericht. De werken zijn gestart in mei 2015.

3. BESCHRIJVING

Hoek Sint-Katelijnestraat –Zelestraat

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 Zelestraat 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 Zelestraat 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 afgewerkt.



Binnengebied



Sint-Katelijnestraat 124



Sint-Katelijnestraat 122-124



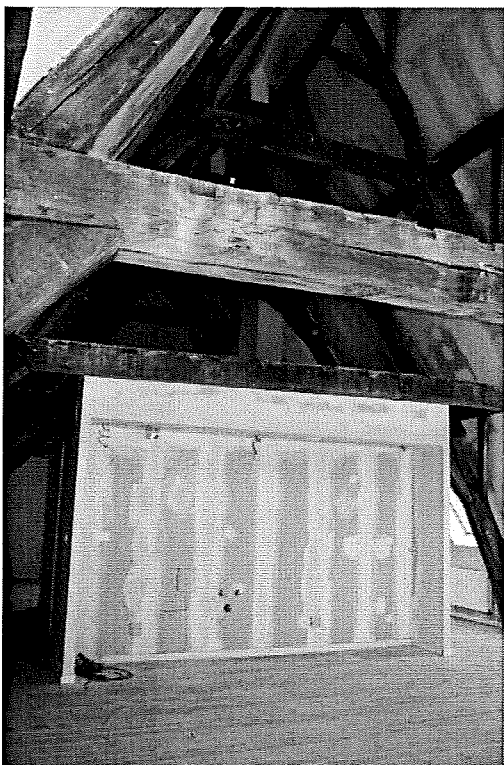
Zicht vanop terras appartement 124/2

Dakappartement Gulden Ram

Aan de overzijde van de straat wordt op de bovenste verdieping van de Gulden Ram een woonruimte ingericht. Deze beschikt over een aparte toegang aan de achterzijde, toegankelijk via het pad naast de vliet. Een hekwerk zal de scheiding vormen tussen het perceel van de stad en de gemeenschappelijke tuin van de woning en de kantoren.

Het appartement is bereikbaar via een wenteltrap. In het historisch pand is geen lift voorzien. De dakkap werd volledig geïsoleerd, de oorspronkelijke spanten blijven zichtbaar. Voor badkamer, berging en toilet werd een klein volume in de ruimte ingebouwd. De afwerking is semi-casco. Badkamer en toilet zijn ingericht, de keuken dient door de koper zelf te worden geplaatst. Over de volledige oppervlakte werd een houten plankenvloer geplaatst en afgewerkt met twee lagen parketolie. Alle technieken zijn voorzien: elektriciteit, sanitair, verwarming, en ventilatie. Schilderwerken zijn door de koper nog uit te voeren.

De toewijzing van het appartement gebeurt op dezelfde wijze als de andere wooneenheden.



4. OVERZICHTSTABEL

Er zijn reeds 4 appartementen verkocht. De nog beschikbare wooneenheden zijn onderling verschillend qua vorm en afmetingen.

Woning	Huis-nummer	Niveaus	Netto-opp.	Terras	Tuin	Slaapkamers	Prijs	Voorkeur
			m ²	m ²	m ²		euro	
1	109	0+1	114	-	19	4	VERKOCHT	
2	124/00 1	0	104	-	29	3	VERKOCHT	
3	124/00 2	0	55	-	19	1	VERKOCHT	
4	124/1	1	133	23	-	4	VERKOCHT	
5	124/2	2+3	143	9	-	4	188.760	
6	122/GV L	0+1	136	10	33	3	191.760	
	147	-1, 0, 2	94	-	149	0	170.000	

Opmerkingen:

- de tuin van Sint-Katelijnestraat 147 en Sint-Katelijnestraat 145 (kantoren) is gemeenschappelijk.
- 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
Schouwkensstraat 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 gelijk gerangschikte 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 08
Afdeling Projecten en Planning – 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 voorkooprecht, 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 begunstigten 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 voorkeurrecht 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 eer 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.

Van zodra er een nieuwe inschrijving wordt ingediend, organiseert de stad een toewijzitting binnen een termijn van 30 dagen. De data van toewijzing en het einde van de termijn voor inschrijving worden publiek bekendgemaakt. Er kunnen dus meerdere kandidaten een inschrijving indienen.

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

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.

De inschrijving kan persoonlijk worden afgegeven op de dienst vastgoedbeleid, Befferstraet 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
- Woning Sint-Katelijnestraat 147

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 volmachtouder. 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 volmachtouder, 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. Basisaktes + reglement van medeëigendom
4. Verbintenissen toewijzingsreglement
5. Verkooplastenboeken
6. Grondplannen