

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 20 december 2016 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Rita Van den Bossche, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,  
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,  
Koen Anciaux, schepenen  
Frank Nobels, Bart De Nijn, Ali Salmi, Magda Van Loon, Catherine  
François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi,  
Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van  
den Brande, Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine  
De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon  
Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,  
Liesbet De Keersmaecker, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia  
Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris

---

**47. VASTGOEDBELEID.**

- 1) Minnelijke beëindiging van de bestaande huurovereenkomst tussen de stad en AGB SAM betreffende 2 voetbalterreinen met tribune, cafetaria en kleedkamers gelegen aan de Dorpstraat te Mechelen/Leest.
  - 2) Verlenen door de stad aan het AGB SAM van een erfpachtrecht op stadseigendommen gelegen nabij de sporthal aan de Dorpstraat te Mechelen/Leest.
  - 3) Verlenen door de stad aan het AGB SAM van een gebruiksrecht op een perceel stadgrond gelegen aan de Wagenmakersstraat te Mechelen/Leest.
- 

**Motivering**

**Voorgeschiedenis**

- 29.09.2004: gemeenteraad besluit tot oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf Sport Actief Mechelen, afgekort AGB SAM.
- 21.12.2004: besluit van de minister vice-president van de Vlaamse Regering houdende goedkeuring van de oprichting en statuten van het AGB SAM.
- December 2004: goedkeuring van de beheersovereenkomst tussen de stad en het AGB SAM met betrekking tot de voorwaarden van exploitatie van stedelijke sportinfrastructuur.
- Periode 2004 tot heden: diverse beslissingen van de gemeenteraad tot aanpassing/wijziging van de beheersovereenkomst stad/AGB SAM.
- 21.12.2006: overeenkomst waarbij de stad 2 voetbalterreinen, cafetaria en kleedkamers gelegen nabij de Dorpstraat in Leest verhuurt aan het AGB SAM.
- 22.12.2006: sporthal Leest en achterliggende parking gelegen aan Dorpstraat wordt door de stad verkocht aan het AGB SAM.
- 13.09.2016: directiecomité AGB SAM vraagt aan de stad een erfpacht van 27 jaar voor heel de site (voetbalvelden, schaatsbaan, parking, ...) achter de sporthal in Leest zodat deze site, eenmaal RUP Leest-dorp in orde is, volledig als recreatie kan ontwikkeld worden.
- 30.09.2016: blijkens notariële akte wordt per 01.10.2016 een einde gesteld aan het erfpachtrecht en gebruiksrecht ten voordele van bvba Flanders On Ice (thans bvba Ice Skating Center Mechelen) op de Omnisportthal (schaatsbaan) en aanpalende grond gelegen nabij de Dorpstraat te Mechelen/Leest.
- College 30.09.2016:
  - besluit principieel alle stadseigendommen gelegen achter de sporthal aan de Dorpstraat in Leest, o.a omnisportthal, 2 voetbalterreinen, tribune, kleedkamers,..... blijkens overeenkomst van erfpacht ter beschikking te stellen van het AGB SAM - duurtijd: 27 jaar vanaf 01.10.2016 – vergoeding: 1,-euro/jaar.
  - geeft opdracht aan de dienst Vastgoedbeleid om AGB SAM mede te delen dat de terreinen momenteel zonevreemd zijn, nl. volgens het gewestplan agrarisch gebied en

woonuitbreidingsgebied. Het ruimtelijk structuurplan van de stad voorziet een planologische ruil. Hiervoor dient een RUP Leest-dorp opgemaakt te worden. De kans is reëel dat de contour van het toekomstig recreatiegebied niet voor 100% zal samenvallen met de contour van de stadseigendom.

- geeft opdracht aan de dienst Vastgoedbeleid in samenspraak met AGB SAM dit dossier verder af te handelen.
- 22.11.2016: Raad van Bestuur AGB SAM hecht goedkeuring aan:
  1. het in erfpacht nemen tegen de stad Mechelen van de stadseigendommen gelegen achter de sporthal aan de Dorpstraat te Mechelen/Leest, zijnde o.a. omnisporthal, 2 voetbalterreinen, tribune, kleedkamers, aanpalende gronden,..... (percelen 6° B nrs. 190/B, 197/G/2, 205/E, 205/F en 206/B), en dit voor een periode van 27 jaar ingaande op 01.10.2016, mits een symbolische vergoeding van 1 euro/jaar.
  2. het kosteloos in gebruik krijgen van de stad Mechelen van een perceel grond gelegen aan de Wagenmakersstraat te Mechelen/Leest (6° B nr. 191/B – groot 618 m<sup>2</sup>).
- Collegebeslissing 02.12.2016 (punt 24) ter verwijzing naar de gemeenteraad.

### **Feiten en context**

Het AGB SAM werd destijds opgericht met als doel de exploitatie van infrastructuur bestemd voor sportieve activiteiten of voor ontspanning.

De tussen de stad en het AGB SAM afgesloten beheersovereenkomst (en de daaropvolgende diverse aanpassingen/wijzigingen) met betrekking tot de voorwaarden van exploitatie van stedelijke sportinfrastructuur regelt de financiële verhoudingen tussen de stad en AGB SAM, de afstemming van het beleid van deze AGB op dat van de stad inzake de exploitatie van stedelijke sportinfrastructuur en ermee verbonden activiteiten, en de nadere omschrijving en afbakening van de opdrachten en verantwoordelijkheden van het AGB ten opzichte van deze van de stad.

Blijkens notariële akte van 30.09.2016 werd per 01.10.2016 een einde gesteld aan het erfpachtrecht en gebruiksrecht dat destijds werd toegestaan aan de bvba Flanders On Ice (thans bvba Ice Skating Center Mechelen) op de Omnisporthal (schaatsbaan) en aanpalende grond gelegen nabij de Dorpstraat te Mechelen/Leest. Dit betekent dat de stad sinds 01.10.2016 opnieuw volle eigenaar is van de Omnisporthal en de andere aanpalende eigendommen (o.a. tribune, kleedkamers, voetbalterreinen, parking, e.a.).

In vergadering van 30.09.2016 (punt 27) besloot het college principieel om alle stadseigendommen gelegen achter de sporthal aan de Dorpstraat in Leest, o.a. Omnisporthal, tribune, kleedkamers, 2 voetbalterreinen....., blijkens overeenkomst van erfpacht ter beschikking te stellen van het AGB SAM voor een periode van 27 jaar vanaf 01.10.2016 – vergoeding: 1,-euro/jaar.

Er werd echter vastgesteld dat:

- de terreinen momenteel zonevreemd zijn, nl. volgens gewestplan agrarisch gebied en woonuitbreidingsgebied;
- het ruimtelijk structuurplan van de stad voorziet in een planologische ruil;
- hiervoor een RUP (RUP Leest-dorp) dient opgemaakt te worden;
- de kans reëel is dat de contouren van het toekomstig recreatiegebied niet voor 100% zullen samenvallen met de contouren van de stadseigendommen;

Als gevolg hiervan en in tegenstelling tot hetgeen reeds beslist werd in het college van 30.09.2016 (punt 27) is het derhalve aangewezen om het perceel stadsgrond aan de Wagenmakersstraat (thans in gebruik als toegangsweg - 6° B nr. 191/B – groot 6a 18ca – zie situatieplan) niet in erfpacht te geven aan het AGB SAM maar op dit perceel wel een gebruiksrecht toe te staan ten voordele van het AGB SAM. Dit perceel ligt volgens het huidig gewestplan immers in woongebied en zou mogelijks later ten gelde kunnen gemaakt worden. Bij de opmaak van het RUP Leest-Dorp zal eerst moeten nagegaan worden of dit perceel nuttig is voor de verdere ontwikkeling van het achtergelegen gebied. Zo niet kan dit perceel eventueel later verkocht worden. De collegebeslissing van 30.09.2016 (punt 27) dient in die zin dan ook te worden aangepast.

In zitting van 22.11.2016 besloot de Raad van bestuur van het AGB SAM reeds akkoord te gaan met dit erfpacht- en gebruiksrecht.

In uitvoering van de tussen de stad en het AGB SAM afgesloten beheersovereenkomst wordt thans tussen partijen volgende overeenkomst opgemaakt, waarvan de belangrijkste voorwaarden en bepalingen o.a. zijn:

- 1. Minnelijke beëindiging huurovereenkomst:
  - De stad en het AGB SAM komen overeen om, met ingang van 01.10.2016, een einde te stellen aan de overeenkomst van 21.12.2006 houdende verhuring door de stad aan het AGB SAM van 2 voetbalterreinen met tribune, cafétaria en kleedkamers gelegen aan de Dorpstraat te Mechelen/Leest, gekadastraerd Mechelen 6° afdeling sectie B nummers 197/G/2, 205/F en 206/B.
  - Partijen zijn hiervoor aan elkaar geen enkele vergoeding verschuldigd.
- 2. Vestiging recht van erfpacht:
  - De stad (eigenaar/erfpachtgever) verleent aan het AGB SAM (erfpachtnemer) een erfpachtrecht op navolgende eigendommen:
    - ✓ een sportgebouw, gekend als "Omnihal", op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Dorpstraat +71 te Mechelen/Leest, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 205/E, groot volgens kadaster 93a 40ca;
    - ✓ een sportgebouw op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Dorpstraat te Mechelen/Leest, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 206/B, groot volgens kadaster 1ha 23a 94ca,
    - ✓ een perceel grond gelegen nabij de Dorpstraat te Mechelen/Leest, ter plaatse "Het Dorp", gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 190/B, groot volgens kadaster 17a 30ca,
    - ✓ een perceel grond gelegen nabij de Dorpstraat te Mechelen/Leest, ter plaatse "Het Dorp", gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 205/F, groot volgens kadaster 19a48ca,
    - ✓ een perceel grond gelegen nabij de Dorpstraat te Mechelen/Leest, ter plaatse "Het Dorp", gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 197/G/2, groot volgens kadaster 1ha 24a 32ca.
  - Duur van de erfpacht: 27 jaar vanaf 01.10.2016.
  - Erfpachtvergoeding (canon): 1 euro per jaar.
  - Het erfpachtrecht wordt toegestaan op de goederen in de staat en de toestand waarin ze zich bevinden, met alle zicht- en onzichtbare, heersende en lijdende, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden.
  - Het AGB SAM heeft het recht op de in erfpacht gegeven goederen gebouwen op te trekken op eigen initiatief en met behoud van het exclusief eigendomrecht op die gebouwen tot het einde van het erfpachtrecht, mits naleving van alle stedenbouwkundige voorschriften.
  - De stad Mechelen doet afstand ten voordele van het AGB SAM van het recht van natrekking dat zij heeft op de gebouwen, verbouwingen, beplantingen en werken die op voormelde goederen zijn opgericht of zullen opgericht worden en dit voor de duur van de erfpachtperiode.
  - De hiervoor beschreven goederen worden in erfpacht gegeven vrij en onbelast van alle voorrechten of van gelijk welke hypotheecaire schulden.
  - Het AGB SAM mag slechts een hypotheek nemen op de in erfpacht gegeven goederen wanneer de hypotheekhoudende schuldeiser bereid is een afzonderlijke overeenkomst af te sluiten met de stad.
  - Het AGB SAM mag zijn erfpachtrecht en/of de door hem opgerichte gebouwen niet geheel of gedeeltelijk overdragen aan een derde of met zakelijke rechten bezwaren dan na het schriftelijk akkoord van de stad.
  - Bij het einde van het erfpachtrecht gaan de erfpachtrechten automatisch en zonder kosten over naar de stad Mechelen als vergoeding voor grondderiving/eigendomsderiving. Het AGB SAM zal op dat ogenblik de bestaande constructies evenals de aangebrachte verbeteringen en/of verfraaiingen overlaten aan de stad, zonder hiervoor enige vergoeding of schadeloosstelling te mogen vorderen.
  - Het erfpachtrecht zal van rechtswege verbroken zijn ingeval van niet naleving door de erfpachtnemer van één of meerdere van de in de overeenkomst opgenomen verplichtingen.

- 3. Toekenning van een gebruiksrecht:

- De stad staat aan het AGB SAM een gebruiksrecht toe op navolgend eigendom:
    - ✓ een perceel grond gelegen aan de Wagenmakersstraat te Mechelen/Leest, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 191/B, groot volgens kadaster 6a 18ca;
  - het AGB SAM is hiervoor aan de stad geen enkele vergoeding verschuldigd.
  - de stad heeft de mogelijkheid om te allen tijde een einde te stellen aan dit gebruik mits het betekenen bij aangetekend schrijven van een opzeg van één maand;
  - behoudens een vroegtijdige stopzetting eindigt dit gebruiksrecht van rechtswege gelijktijdig met de hiervoor vermelde erfpacht, zijnde 30 september 2043, tenzij verlenging met wederzijds akkoord van de partijen;
  - het AGB SAM mag zijn gebruiksrecht niet geheel of gedeeltelijk overdragen aan een derde of met zakelijke rechten bezwaren dan na het schriftelijk akkoord van de stad Mechelen.
- Algemene bepalingen:
    - De in erfpacht en in gebruik gegeven onroerende goederen zijn geen risicogoederen zoals bedoeld in het bodemsaneringsdecreet (bodemattesten dd. 10.10.2016 en 18.10.2016).
    - De notariële akte van erfpacht- en gebruiksrecht zal verleden worden voor notaris Veerle Geens te Mechelen.
    - Alle belastingen, kosten of uitgaven die betrekking hebben op de hiervoor vermelde onroerende goederen zijn ten laste van het AGB SAM.
    - De kosten en rechten die voortvloeien uit de authentieke akte van erfpacht- en gebruiksrecht zijn eveneens ten laste van het AGB SAM.
    - Voor alle aangelegenheden met betrekking tot de erfpachtvestiging die niet uitdrukkelijk in de overeenkomst worden geregeld verwijzen partijen naar de wet van 10.01.1824 betreffende het recht van erfpacht.

### **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. verlenen van een erfpachtrecht op een onroerend goed).

### **Argumentatie**

De overeenkomst tot vestiging van een recht van erfpacht en het gebruiksrecht geschiedt in uitvoering van de tussen de stad en het AGB SAM afgesloten beheersovereenkomst. De voorgelegde overeenkomst is conform de gemaakte afspraken en dient, overeenkomstig de bepalingen van het gemeentedecreet, nog te worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

### **Financiële gevolgen**

De opbrengst van dit erfpachtrecht (in totaal 27,- euro) is te boeken op budgetsleutel 7004000/10/0050/01 – raming 2016140938 (opbrengst verhuringen). Ingevolge dit erfpachtrecht kan het AGB SAM als bouwheer optreden voor geplande werken en kan als dusdanig de BTW op erelonen en werken onmiddellijk recupereren.

## **Besluit:**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad besluit tot de minnelijke beëindiging van de huurovereenkomst van 21.12.2006 tussen de stad en het AGB SAM betreffende 2 voetbalterreinen met tribune, cafétaria en kleedkamers gelegen aan de Dorpstraat te Mechelen/Leest.

### **Artikel 2**

De gemeenteraad besluit tot het verlenen door de stad aan het AGB SAM van een erfpachtrecht op stadseigendommen gelegen achter de sporthal aan de Dorpstraat te Mechelen/Leest, o.a. omnisportthal, 2 voetbalterreinen met tribune, cafétaria en kleedkamers,.....

### **Artikel 3**

De gemeenteraad besluit tot het verlenen door de stad aan het AGB SAM van een gebruiksrecht op een perceel stadsgrond gelegen aan de Wagenmakersstraat te Mechelen/Leest.

**Artikel 4**

De gemeenteraad verleent volmacht aan de heren burgemeester en stadssecretaris om de authentieke akte houdende minnelijke beëindiging van de huurovereenkomst en het verlenen van een erfpacht- en gebruiksrecht te ondertekenen namens de stad Mechelen.

Namens de gemeenteraad:

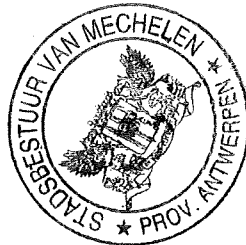
De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening.

Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 22 december 2016

Rita Van den Bossche  
voorzitter

STAD MECHELEN

Vastgoedbeleid

C:\Word\documenten\erfpacht\Omnihal Leest

## **OVEREENKOMST VAN ERFPACHT- en GEBRUIKSRECHT**

TUSSEN:

De **STAD MECHELEN**, vertegenwoordigd door de heer Bart SOMERS, burgemeester, en de heer Erik LAGA, stadssecretaris, beiden handelend in opdracht van het college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van de beraadslaging van de gemeenteraad van de stad Mechelen van .....2016; hierna genoemd "de stad Mechelen" en/of "erfpachtgever";

EN

Het **Autonoom Gemeentebedrijf Sport Actief Mechelen**, afgekort "**AGB SAM**", met zetel te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, opgericht bij besluit van de gemeenteraad van de stad Mechelen op 29 september 2004, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 21 december 2004, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 januari 2005. Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door de heren Walter SCHROONS, voorzitter, en Koen ANCIAUX, secretaris, in uitvoering van een beslissing van de Raad van Bestuur van het AGB SAM van 22 november 2016; Ondernemingsnummer 871.106.718 hierna genoemd "het AGB SAM" en/of "erfpachtnemer".

Wordt overeengekomen wat volgt:

### **A. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

- Blijkens overeenkomst van 21 december 2006 werden 2 voetbalterreinen met tribune, cafétaria en kleedkamers gelegen aan de Dorpstraat te Mechelen/Leest, gekadastréerd Mechelen 6° afdeling sectie B nummers 197/G/2, 205/F en 206/B, door de stad Mechelen in huur gegeven aan het AGB SAM. Deze overeenkomst werd geregistreerd te Mechelen, 3° kantoor der registratie, op 5 februari 2007, boek 6<sup>2</sup>/19, blad 45, vak 11, ontvangen 27,- euro.
- Blijkens akte verleden op 30 september 2016 voor notarissen Marc De Backer te Mechelen en Benedikt Cuypers te Heist-op-den-Berg werd per 1 oktober 2016 een einde gesteld aan:
  - het recht van erfpacht dat destijds door de stad Mechelen werd verleend aan de bvba Flanders On Ice (thans bvba Ice Skating Center Mechelen) op een sportgebouw (gekend als "Omnihal") en een aanpalend perceel grond gelegen aan de Dorpstraat +71 te Mechelen/Leest, thans gekadastréerd Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 205/E, groot 93a 40ca;
  - het gebruiksrecht dat destijds door de stad Mechelen werd toegestaan aan de bvba Flanders On Ice (thans bvba Ice Skating Center Mechelen) op een perceel grond gelegen aan de Wagenmakersstraat te Mechelen/Leest, thans gekadastréerd Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 191/B, groot 6a 18ca.

### **B. OVEREENKOMST**

#### **B.1. Minnelijke beëindiging huurovereenkomst**

Beide partijen komen overeen om, met ingang van 1 oktober 2016, een einde te stellen aan de hiervoor onder sub A vermelde huurovereenkomst van 21 december 2006. Partijen zijn hiervoor aan elkaar geen enkele vergoeding verschuldigd.

#### **B.2. Vestiging recht van erfpacht**

Beide partijen komen overeen om, met ingang van 1 oktober 2016, een erfpachtovereenkomst af te sluiten zoals hierna bepaald.

### Artikel 1: Erfpachtvestiging

De erfpachtgever kent aan de erfpachtnemer, welke uitdrukkelijk verklaart te aanvaarden, een recht van erfpacht toe, overeenkomstig de bepalingen van de wet van 10 januari 1824, met voorbehoud van wijzigingen die uit onderhavige overeenkomst zullen spruiten, op navolgende onroerende goederen:

- een sportgebouw, gekend als "Omnihal", op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Dorpstraat +71 te Mechelen/Leest, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 205/E, groot volgens kadaster 93a 40ca;
- een sportgebouw op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Dorpstraat te Mechelen/Leest, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 206/B, groot volgens kadaster 1ha 23a 94ca,
- een perceel grond gelegen nabij de Dorpstraat te Mechelen/Leest, ter plaatse "Het Dorp", gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 190/B, groot volgens kadaster 17a 30ca,
- een perceel grond gelegen nabij de Dorpstraat te Mechelen/Leest, ter plaatse "Het Dorp", gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 205/F, groot volgens kadaster 19a48ca,
- een perceel grond gelegen nabij de Dorpstraat te Mechelen/Leest, ter plaatse "Het Dorp", gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 197/G/2, groot volgens kadaster 1ha 24a 32ca,

Voormelde eigendommen samen worden hierna verder genaamd het '**Onroerend Goed**'.

### Artikel 2: Staat van het goed

Het erfpachtrecht wordt toegestaan en aanvaard op het in artikel 1 beschreven onroerend goed in de staat en de toestand waarin het zich bevindt op het ogenblik van het vestigen van dit erfpachtrecht. De erfpachtnemer verklaart de eigendommen goed te kennen en er geen verdere beschrijving van te vragen.

De oppervlakten die hiervoor worden opgegeven worden niet gewaarborgd; het gebeurlijk verschil tussen deze oppervlakten en de werkelijk vormt voor- of nadeel voor de erfpachtnemer, ook al overtrof het één/twintigste, zonder enig verhaal tegen de erfpachtgever.

### Artikel 3: Bestemming van het goed

De erfpachtnemer beschikt over het vrij genot en gebruik van het onroerend goed overeenkomstig de bepalingen van onderhavige overeenkomst. Het onroerend goed blijft de blote eigendom van de stad Mechelen tijdens de duur van de erfpacht. Het onroerend goed wordt in erfpacht gegeven met het oog op het uitbouwen en uitbaten van sportinfrastructuur.

De erfpachtnemer zal deze bestemming gedurende de volledige duur van deze erfpacht respecteren en ze niet kunnen veranderen dan na het schriftelijk akkoord van de erfpachtgever. De erfpachtnemer verbindt er zich bovendien toe alle noodzakelijke vergunningen aan te vragen en te bekomen die nodig zijn met het oog op de verwezenlijking van voormelde bestemming.

De erfpachtgever heeft het recht toe te zien op de naleving van deze verplichting tot instandhouding van de bestemming door het in erfpacht gegeven goed te bezoeken.

### Artikel 4: Duur van de erfpacht

Het erfpachtrecht waarvan sprake in artikel 1 wordt toegestaan voor een ondeelbare periode van 27 jaar, ingaande op 1 oktober 2016 om van rechtswege te eindigen op 30 september 2043, behoudens verlenging met wederzijds akkoord van de partijen.

### Artikel 5: Erfpachtvergoeding

Het erfpachtrecht wordt toegestaan en aanvaard mits een symbolische vergoeding van één euro (1 EUR) per jaar. Ter vereenvoudiging gaan beide partijen akkoord de jaarlijkse betalingen te vervangen door een éénmalige betaling van zevenentwintig euro (27,00 EUR) bij de ondertekening der authentieke akte van erfpacht voor de aangestelde notaris.

#### Artikel 6: Erfdienstbaarheden - Staat van het goed

De erfpachtnemer aanvaardt het onroerend goed in de staat waarin het zich momenteel bevindt, met inbegrip van al de zichtbare en onzichtbare gebreken, de heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn, niettegenstaande zijn recht om zich hiertegen te verzetten en het genot te hebben van de heersende erfdiensbaarheden, steeds op zijn eigen risico, zonder enige vorm van verhaal te de erfpachtgever en zonder aan een derde partij meer rechten toe te kennen dan degene die voortvloeien uit de wet of geldige niet-vervallen titels. In geen geval mag de erfpachtnemer het in erfpacht gekregen goed met bijkomende erfdiensbaarheden bezwaren dan na het schriftelijk akkoord van de erfpachtgever.

#### Artikel 7: Wijze van uitoefening van het erfpachtrecht – Afstand van het recht van natrekking

De erfpachtnemer heeft het recht op het bij deze in erfpacht gekregen onroerend goed gebouwen op te trekken op eigen initiatief en met behoud van het exclusief eigendomsrecht op die gebouwen tot het einde van de erfpacht.

De erfpachtnemer verbindt er zich toe alle stedenbouwkundige voorschriften na te leven bij het oprichten van gebouwen of bij het aanleggen van infrastructuurwerken. De erfpachtnemer verklaart immers te weten dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting mag opgericht worden op het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, zolang de bouwvergunning niet verkregen is.

Indien de erfpachtnemer wil overgaan tot het aanbrengen van enige constructie op het hiervoor beschreven onroerend goed, moet voorafgaandelijk een bouwvergunning bekomen worden op de stedelijke bouw dienst.

De stad Mechelen verklaart hierbij uitdrukkelijk afstand te doen ten voordele van de erfpachtnemer, die verklaart te aanvaarden, van het recht van natrekking dat hij heeft krachtens artikelen 546, 551, e.v. van het Burgerlijk Wetboek op de gebouwen, verbouwingen, beplantingen en werken die op voormeld onroerend goed zijn opgericht of zullen opgericht worden en dit voor de duur van erfpachtperiode.

De erfpachtnemer dient de bestaande en/of nieuw opgerichte gebouwen gedurende de ganse duurtijd van het erfpachtrecht te onderhouden en alle herstellingen, grote of kleine, zonder uitzondering, hieraan uit te voeren zonder enige geldelijke of andere tussenkomst van de erfpachtgever op straffe van dadelijke verbreking van het erfpachtrecht.

De erfpachtnemer dient de bestaande en/of nieuw opgerichte gebouwen bij een door de erfpachtgever aanvaarde Belgische maatschappij tegen brandgevaar verzekerd te houden en ingeval van brand ze te herstellen in de staat van voor de ramp. De erfpachtnemer blijft bovendien verantwoordelijk voor alle andere voorziene of onvoorziene, gewone of buitengewone ongevallen, zelfs in geval van heirkraft, die aan het in erfpacht gegeven goed zouden kunnen overkomen.

De erfpachtnemer zal, op vraag van de erfpachtgever, het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van de premies bewijzen.

#### Artikel 8: Hypothecaire toestand en hypotheekvestiging

Het hiervoor beschreven onroerend goed wordt in erfpacht gegeven vrij en onbelast van alle voorrechten of van gelijk welke hypothecaire schulden, en met vrijwaring tegen alle stoornissen of andere beletselen die de erfpachtnemer in de uitvoering van zijn rechten verhinderen.

In afwijking van artikel 6 van de wet van 10 januari 1824 zal de erfpachtnemer slechts een hypotheek mogen nemen op het erfpachtrecht en op het in erfpacht gekregen onroerend goed met de door hem aangebrachte bouwwerken, wanneer de hypotheekhoudende schuldeiser bereid is een afzonderlijke overeenkomst af te sluiten met de erfpachtgever over de voorwaarden die gesteld worden aan de verkoop van het met een hypotheek belaste goed in geval de erfpachtnemer in gebreke blijft.

#### Artikel 9: Verhuring, gebruik of overdracht van de erfpacht

De erfpachtnemer mag zijn erfpachtrecht en/of de door hem opgerichte gebouwen niet geheel of gedeeltelijk overdragen aan een derde of met zakelijke rechten bezwaren dan na het schriftelijk akkoord van de erfpachtgever.

De erfpachtnemer blijft met de overnemer hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor



de uitvoering van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### Artikel 10: Einde van de erfpacht

Het in erfpacht gegeven onroerend goed zal, samen met de nog op te richten gebouwen, constructies, inrichtingen, e.a., bij het einde van onderhavige overeenkomst, ingevolge het verstrijken van de termijn van de overeenkomst of ingevolge een vroegtijdige beëindiging omwille van het verdwijnen van de bestemming van het goed voorzien in artikel 3 hiervoor, ter beschikking van de erfpachtgever moeten worden gesteld, vrij van alle zakelijke rechten en van alle welkdanige lasten, en vrij van alle erfdiensbaarheden andere dan diegene welke bij de ondertekening van onderhavige overeenkomst zouden bestaan.

Bij het einde van onderhavige overeenkomst, ingevolge het verstrijken van de termijn van de overeenkomst of ingevolge een vroegtijdige beëindiging omwille van het verdwijnen van de bestemming van het goed voorzien in artikel 3 hiervoor, gaan de erfpachtrechten automatisch en zonder kosten over op de erfpachtgever als vergoeding voor de gronderving/eigendomserving. De erfpachtnemer zal op dat ogenblik de bestaande constructies evenals de aangebrachte verbeteringen en/of verfraaiingen aan de erfpachtgever overlaten, zonder hiervoor enige vergoeding of schadeloosstelling te mogen vorderen.

Onverminderd het recht op schadevergoeding, zal de erfpachtovereenkomst van rechtswege verbroken zijn indien de erfpachtnemer de verplichtingen, vastgesteld in deze overeenkomst, niet nakomt.

De verbreking van rechtswege zal evenwel slechts plaatshebben nadat de erfpachtgever, bij aangetekende brief, de erfpachtnemer in gebreke heeft gesteld de verplichting uit te voeren en de erfpachtnemer deze verplichting niet is nagekomen binnen de maand te rekenen van de ontvangst van de aangetekende brief. Ingeval van vereffening, al dan niet vrijwillige ontbinding of kennelijk onvermogen van de erfpachtnemer, zal de verbreking van rechtswege evenwel onmiddellijk plaatshebben.

#### **B.3. Toekenning van een gebruiksrecht**

Partijen komen overeen dat, buiten de hiervoor vermelde erfpacht, het AGB SAM het gebruik krijgt van navolgend onroerend goed:

- een perceel grond gelegen aan de Wagenmakersstraat te Mechelen/Leest, ter plaatse "Het Dorp", gekadastreerd of gekadastreerd geweest Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 191/B, groot volgens kadaster 6a 18ca.

Dit gebruiksrecht wordt toegestaan onder volgende voorwaarden:

- het AGB SAM is hiervoor aan de stad geen enkele vergoeding verschuldigd;
- de stad heeft de mogelijkheid om te allen tijde een einde te stellen aan dit gebruik mits het betekenen bij aangetekend schrijven van een opzeg van één maand;
- behoudens een vroegtijdige stopzetting eindigt dit gebruiksrecht van rechtswege gelijktijdig met de hiervoor vermelde erfpacht, zijnde 30 september 2043, tenzij verlenging met wederzijds akkoord van de partijen;
- het AGB SAM mag zijn gebruiksrecht niet geheel of gedeeltelijk overdragen aan een derde of met zakelijke rechten bezwaren dan na het schriftelijk akkoord van de stad Mechelen.

#### **DIVERSE BEPALINGEN**

##### Ruimtelijke Ordening

a) De erfpachtnemer wordt gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening:

**Art. 4.2.1.** "Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:  
1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

- b) *het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
- c) *het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*
- 2° *met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;*
- 3° *bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;*
- 4° *het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;*
- 5° *een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:*
  - a) *het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,*
  - b) *het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*
  - c) *het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;*
- 6° *de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;*
- 7° *een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*
- 8° *recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad."*

b) De stad Mechelen verklaart te beschikken over een plannen- en vergunningenregister. De stad Mechelen heeft hieromtrent volgende informatie afgeleverd:

- met brief van 25 oktober 2016 de vastgoedinformatie met betrekking tot de percelen, gekadastraerd Mechelen 6° afdeling sectie B nummers 190/B, 191/B, 197/G/2, 205/E, 205/F en 206/B;
- met brief van 17 oktober 2016 de stedenbouwkundige uittreksels met betrekking tot de percelen, gekadastraerd Mechelen 6° afdeling sectie B nummers 190/B, 191/B, 197/G/2 en 205/F;
- met brief van 25 oktober 2016 de stedenbouwkundige uittreksels met betrekking tot de percelen, gekadastraerd Mechelen 6° afdeling sectie B nummers 205/E en 206/B.

De stad Mechelen wordt ontslagen de inhoud van al deze documenten op te nemen in onderhavige overeenkomst doch de erfpachtner verklaart op heden reeds een kopie van deze documenten te hebben ontvangen.

#### Bodemattest

De erfpachtgever verklaart te weten dat er op betrokken onroerende goederen bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming.

De erfpachtgever verklaart tevens met betrekking tot het in erfpacht en in gebruik gegeven onroerend goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de erfpachtner of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Inzake het bij deze in erfpacht en in gebruik gegeven onroerend goed werden er door de OVAM op 10 en 18 oktober 2016 bodemattesten afgeleverd waarvan de inhoud

telkens luidt als volgt:

*"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

De erfpachtner verklaart in het bezit te zijn gesteld van een exemplaar van deze bodemattesten, conform artikel 101 § 1 van het Decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming.

Voor zover voorgaande verklaringen door de erfpachtgever te goeder trouw werden afgelegd, neemt de erfpachtner de risico's van eventuele bodemverontreiniging, de schade en de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en bevestigt de erfpachtner dat de erfpachtgever hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn voor de duur van de erfpacht en het gebruiksrecht.

Partijen worden er op gewezen dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

#### Postinterventiedossier

De erfpachtner verklaart door de erfpachtgever naar behoren ingelicht te zijn betreffende het postinterventiedossier, zoals bedoeld in het koninklijk besluit van 25 januari 2001.

De erfpachtgever verklaart dat aan het in erfpacht en in gebruik gegeven goed geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### Bijzondere voorwaarden / Erfdienstbaarheden

Met betrekking tot de bij deze in erfpacht en in gebruik gegeven onroerend goed verwijst de stad Mechelen eveneens naar de eventuele bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden die opgenomen zijn in volgende processen-verbaal/akten:

- het proces-verbaal van openbare toewijzing bij faillissement na rouwkoop van 15 januari 2001 van notaris M. De Backer te Mechelen, gevolgd door een bekrachtigingsakte van 20 maart 2001, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 3 april 2001 onder nummer 056-T-03-04-2001-03709, waarbij de eigendommen van de nv Omni in faling, zijnde de huidige percelen, gekadastréerd Mechelen 6° afdeling sectie nummers 191/B, 197/G/2, 205/E en 205/F, werden toegewezen aan de stad Mechelen.
- de akte verleden op 24 juni 2003 vóór notaris M. De Backer te Mechelen houdende aankoop door de stad Mechelen tegen de nv Sportcentrum Leest in faling van een sportgebouw op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Dorpstraat te Mechelen/Leest, gekadastréerd of gekadastréerd geweest Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 206/B, groot volgens kadaster 1ha 23a 94ca, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen onder nummer 056-T-14-07-2003-08406.
- de akte verleden op 10 oktober 2008 vóór notaris P. Schotte te Mechelen houdende aankoop door de stad Mechelen tegen de consoorten de Fontaine van een perceel grond gelegen nabij de Dorpstraat te Mechelen/Leest, ter plaatse "Het Dorp", gekadastréerd Mechelen 6° afdeling sectie B nummer 190/B, groot volgens kadaster 17a 30ca, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen onder nummer 056-T-18-12-2008-17878.

De erfpachtner wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen voortkomende uit de eventuele bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden vermeld in voormelde processen-verbaal/akten, voor zover deze thans nog van toepassing zijn.

De erfpachtner verklaart een kopie van voormelde processen-verbaal/akten ontvangen te hebben van de stad Mechelen.

#### Notaris

Beide partijen verklaren zich akkoord dat de notariële akte van erfpacht zal verleden worden op het stadhuis te Mechelen voor notaris Veerle Geens, Stuivenbergvaart 94 te 2800 Mechelen.

#### Belastingen

Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, geheven of te heffen op de in erfpacht en in gebruik gegeven onroerend goed en op de eventueel op te richten gebouwen zijn volledig ten laste van de erfpachtnemer.

Artikel 17: Kosten

Alle kosten, rechten en honoraria voortvloeiend uit deze overeenkomst zijn ten laste van de erfpachtnemer.

Artikel 18: Openbaar nut – verklaring pro fisco

Pro fisco wordt de waarde van het in erfpacht en in gebruik gegeven onroerend goed geschat op tachtigduizend euro (€ 80.000,-).

Voormelde vestiging van erfpachtrecht geschiedt in hoofde van de erfpachtnemer voor openbaar nut met het oog op het verder uitbouwen van de bestaande sportinfrastructuur met aanhorigheden.

De erfpachtnemer verzoekt om de kosteloze registratie, voorzien door artikel 161,2° van het Wetboek der Registratierechten en om vrijstelling van het recht op geschriften, voorzien in artikel 21,1° van het Wetboek diverse rechten en taksen.

Artikel 19: Interpretatie van deze overeenkomst

Al wat in deze overeenkomst niet werd geregeld met betrekking tot de erfpachtvestiging, moet worden beoordeeld met inachtneming van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van erfpacht.

Artikel 20: Geschillen

Elk geschil omtrent onderhavige overeenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Antwerpen, afdeling Mechelen.

Artikel 21: Woonstkeuze

Tot uitvoering dezer kiezen partijen woonplaats, te weten de erfpachtgever op het stadhuis te Mechelen en de erfpachtnemer in zijn hogervermelde maatschappelijke zetel.

Aldus opgemaakt te Mechelen op .....2016 in drie exemplaren. Elk der partijen verklaart één exemplaar ervan te hebben ontvangen. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

NAMENS DE STAD MECHELEN,  
Erfpachtgever,

NAMENS HET AGB SAM  
Erfpachtnemer,

E. LAGA  
Stadssecretaris

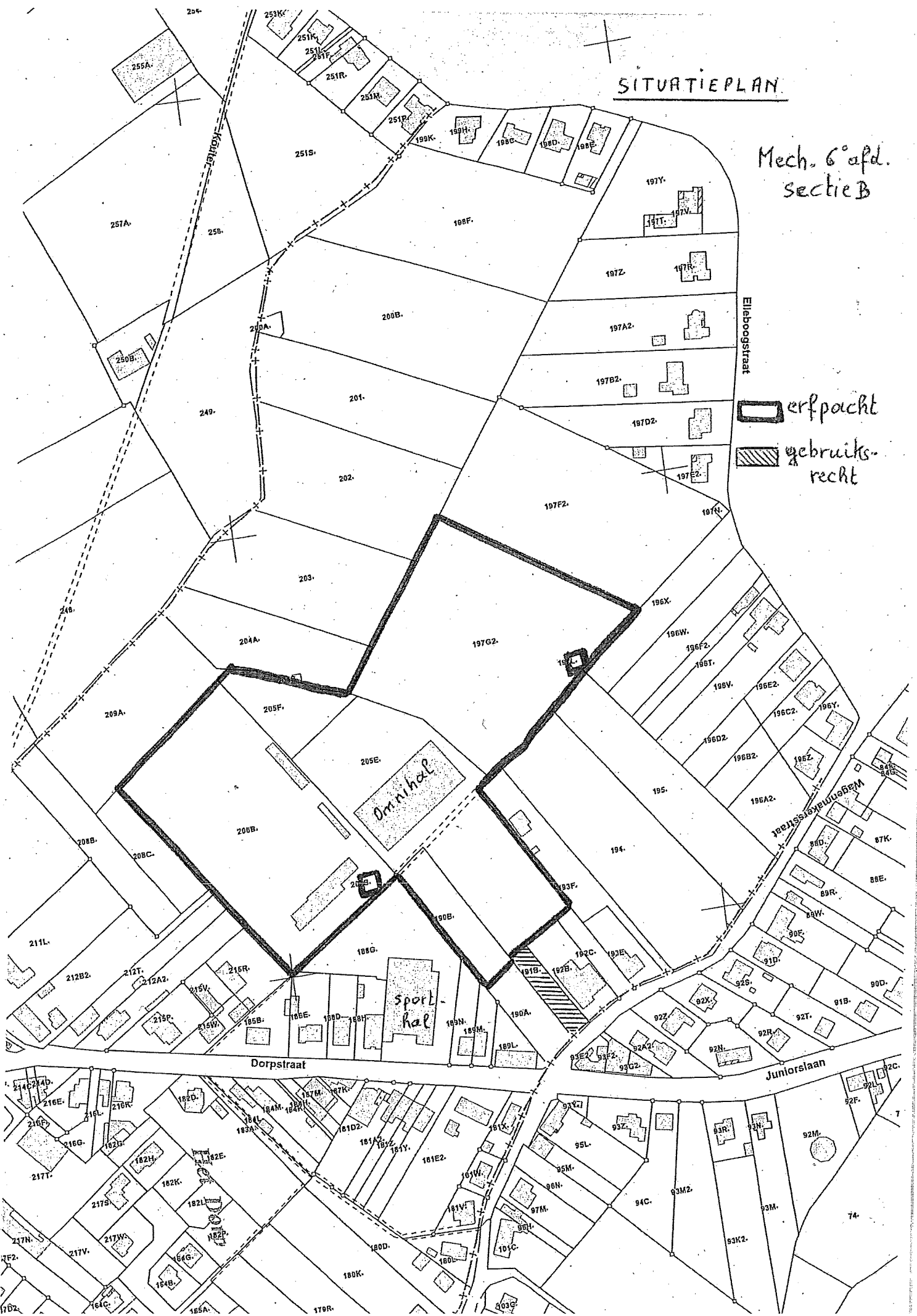
B. SOMERS  
Burgemeester



W. SCHROONS  
Voorzitter

K. ANCIAUX  
Secretaris

# SITUATIEPLAN

Mech. 6<sup>o</sup>afd.  
sectie B



 erfpacht  
 gebruiksrecht

Dorpphal

Sport hal

Dorpstraat

Elieboosstraat

PROFESSORWILHELMSTRAAT

Juniorslaan