

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 25 november 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur

31. VASTGOEDBELEID. Verlenen door de stad Mechelen (eigenaar/erfpachtgever) aan het autonoom gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur (erfpachter) van een erfpachtrecht op de bibliotheek, gekend als "voormalig Predikherenklooster", en een hoogspanningscabine aan de Goswin de Stassartstraat te Mechelen.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 28.01.2014: gemeenteraad hecht goedkeuring aan de aangepaste statuten van het autonoom gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur (AGB MAC).
- 14.05.2014: besluit van minister van binnenlands bestuur Geert Bourgeois houdende goedkeuring van de oprichting van het AGB MAC.
- 30.09.2014: beslissing gemeenteraad tot goedkeuring van de beheersovereenkomst tussen stad en AGB MAC.
- 14/05/2018: Raad van Bestuur van AGB MAC beslist een ruling aan te vragen over de geplande erfpacht van Het Predikheren van de Stad aan AGB MAC en inzake de exploitatie van de nieuwe bibliotheek onder AGB MAC.
- 28.09.2018: opmeting van de bibliotheek en een hoogspanningscabine gelegen aan de Goswin de Stassartstraat te Mechelen, gekend als "Predikherenklooster".
- 27.05.2019: college besluit het advies van GD&A advocaten inzake de ruling voor Het Predikheren te volgen en de ruling voor te leggen zonder de horeca-concessie en het deel horeca-concessie voor te leggen aan het KMO-Centrum. Dit met het oog om een gunstige ruling te bekomen voor 31 augustus 2019.
- 24.07.2019: brief Federale Overheidsdienst Financiën houdende mededeling dat de aanvraag om de hiervoor vermelde onroerende goederen met BTW te verkopen aanvaard is onder nr. 390/2019.
- Oktober 2019: opmaak ontwerp van erfpachtovereenkomst.
- 30.10.2019: de raad van bestuur van het AGB MAC hecht goedkeuring aan het in erfpacht nemen van een bibliotheek en een hoogspanningscabine gelegen Goswin de Stassartstraat te Mechelen.
- Collegevergadering 12.11.2019 (punt 46): ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

Het AGB MAC werd opgericht met als doel:

- het realiseren, beheren en exploiteren van infrastructuren bestemd voor activiteiten in de sector cultuur;
- het beheren, exploiteren, optimaliseren, valoriseren, efficiënt inzetten en desgevallend vervreemden van het openbaar en privaat domein van de Stad Mechelen;
- het beheren, exploiteren, optimaliseren, valoriseren, efficiënt inzetten en desgevallend vervreemden van haar eigen patrimonium dat de Stad Mechelen hiertoe inbrengt in het AGB MAC;
- het socio-culturele leven in Mechelen bevorderen, het nemen of steunen van initiatieven of activiteiten in dat verband;
- het op eigen initiatief organiseren van intramurale en extramurale activiteiten in de sector cultuur;
- het begeleiden, het ondersteunen en het verlenen van diensten aan organisatoren van activiteiten die plaatsvinden in de culturele infrastructuur en zo nodig het leveren van een bijdrage tot ondersteuning van en coördinatie in de culturele sector;
- het verlenen van aan de hoger vermelde doelstellingen verwante diensten.

In uitvoering van de tussen de stad en het AGB MAC afgesloten beheersovereenkomst wordt thans de bibliotheek en een hoogspanningscabine gelegen aan de Goswin de Stassartstraat te Mechelen, gekend als "Het Predikherenklooster", door middel van een overeenkomst van erfpacht, overgedragen aan het AGB MAC.

Met betrekking tot deze eigendommen wordt tussen partijen een erfpachtovereenkomst afgesloten. De belangrijkste voorwaarden en bepalingen van de voorgelegde erfpachtovereenkomst zijn o.a.:

- De stad (eigenaar/erfpachtgever) verleent aan het AGB MAC (erfpachter) een erfpachtrecht op navolgende eigendommen:
 - een bibliotheek, gekend als "voormalig Predikherenklooster", op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Goswin de Stassartstraat 88/90 te Mechelen, gekadastraerd geweest Mechelen 1° afdeling sectie B deel van nummers 5/K/P0000 en 5/M/P0000, thans met gereserveerd perceelnummer 1° afdeling B/5/R/P0000, groot volgens meting 22a 30ca;
 - een hoogspanningscabine op en met grond en aanhorigheden gelegen in het aanpalend kerkgebouw aan de Goswin de Stassartstraat te Mechelen, gekadastraerd geweest Mechelen 1° afdeling sectie B deel van nummer 5/K/P0000, thans met gereserveerd perceelnummer 1° afdeling B/5/S/P0000, groot volgens meting 18ca.
- Duur van de erfpacht: 33 jaar vanaf 01.09.2019
- Erfpachtvergoeding (canon):
 - 1 euro per jaar als erkenning van het eigendomsrecht van de stad.
 - een éénmalig bedrag van 21.112.000,- euro voor de gebouwen op en met grond.
 - 4.433.520,- euro, zijnde het bedrag van de btw op het hiervoor vermeld bedrag van 21.112.000,- euro.
- 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 onderhoud alsook alle herstellingen en vervangingen zijn ten laste van het AGB MAC.
- Alle belastingen, kosten of uitgaven die betrekking hebben op de goederen zijn ten laste van het AGB MAC.
- Het AGB MAC mag zijn erfpachtrecht op de onroerende goederen niet hypothekeren en met erfdienstbaarheden bezwaren tenzij mits voorafgaande toestemming van de stad.
- De stad heeft de mogelijkheid het geheel of een deel van de rechten die voortvloeien uit de overeenkomst over te dragen, zonder instemming van het AGB MAC.
- Gunstige bodemattesten dd. 30.09.2019.
- De notariële akte van erfpacht zal verleden worden voor notaris Veerle Geens te Mechelen.
- De kosten en rechten die voortvloeien uit deze authentieke akte zijn ten laste van het AGB MAC.
- Voor alle aangelegenheden die niet uitdrukkelijk in de overeenkomst worden geregeld verwijzen partijen naar de wet van 10.01.1824 betreffende het recht van erfpacht en naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.
- Met betrekking tot de btw verklaart de stad:
 - geen beroepsoprichter te zijn doch onderhavige erfpacht te stellen onder het regime van de BTW;
 - op te treden als toevallige belastingplichtige;

- dat de eerste ingebruikname van de in erfpacht gegeven goederen heeft plaats gehad op 1 september 2019.
- Het AGB MAC verklaart te weten dat BTW (4.433.520,- euro) zal verschuldigd zijn op de waarde van de in erfpacht gegeven onroerende goederen.

De overeenkomst van erfpacht geschiedt in uitvoering van de tussen de stad en het AGB MAC afgesloten beheersovereenkomst.

De voorgelegde erfpachtovereenkomst is conform de gemaakte afspraken en dient, overeenkomstig de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur, nog te worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

Juridische grond

Artikel 41 § 2, 11° van het decreet Lokaal Bestuur van 22.12.2017 (Belgisch Staatsblad dd. 15.02.2018): de gemeenteraad is bevoegd voor de daden van beschikking over onroerende goederen (o.a. verlenen van een erfpacht op een onroerend goed).

Financiële gevolgen

De erfpachtvergoeding bedraagt in totaal 25.545.553,- euro (21.112.000,- euro voor het onroerend goed + 4.433.520,- euro btw + 33,- euro jaarlijkse erfpachtvergoeding). De stad zal hiervoor aan het AGB MAC een doorgeeflening toekennen van 21.112.000,- euro. Het AGB kan de btw op de gebouwen of 4.433.520,- euro recupereren. De stad kan de btw die ze betaalde op de uitgevoerde nieuwbouw- en renovatiewerken (ongeveer 4.200.000,- euro) recupereren na het verlenen van het erfpachtrecht. Zowel het bedrag van de ontvangsten als de doorgeeflening zijn opgenomen in BW2 van de stad (gemeenteraad 30.09.2019).

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de overeenkomst houdende het verlenen door de stad Mechelen (eigenaar/erfpachtgever) aan het autonoom gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur (erfpachter) van een erfpachtrecht op de bibliotheek, gekend als "voormalig Predikherenklooster", en een hoogspanningscabine gelegen aan de Goswin de Stassartstraat te Mechelen.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad verleent volmacht aan de voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur (of bij afwezigheid hun aangestelde) om de authentieke akte van erfpacht te ondertekenen namens de stad Mechelen.


Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier


Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 27 november 2019


Fabienne Blavier
voorzitter

**ONDERHANDSE OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT
VAN ERFPACHT**

TUSSEN

De **stad Mechelen**, met zetel te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, hier vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie optreden:

- de heer Koen ANCLIAUX, schepen van de Mechelen, blijkens delegatie van 6 februari 2019 van mevrouw Fabienne Blavier, voorzitter van de gemeenteraad van de stad Mechelen, bij toepassing van artikel 281 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017; nationaal nummer 61.10.13-245.37, wonende Annonciadestraat 14 te 2812 Mechelen/Muizen;
- de heer Erik LAGA, algemeen directeur, geboren te Kamina (Belgisch Congo) op 1 juli 1959; nationaal nummer 59.07.01-433.49, wonende Zelestraat 82 te 2800 Mechelen;

beiden handelend in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van2019.

Deze gemeenteraadsbeslissing is uitvoerbaar ingevolge het verstrijken van de termijn waarbinnen het door de toezichthoudende overheid kon worden geschorst of vernietigd.

Hierna '**Eigenaar**' genoemd;

EN

Het **Autonoom Gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur**, met zetel te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, opgericht bij Besluit van de Gemeenteraad van de stad Mechelen d.d. 24 september 2013 en rechtspersoonlijkheid verkregen ingevolge de goedkeuring door de oprichting door de Vlaamse Minister van Binnenlandse aangelegenheden d.d. 14 mei 2014, waarvan de kennisgeving van de oprichting is verschenen in het Belgisch Staatsblad d.d. 3 juli 2014, hier vertegenwoordigd door de Raad van Bestuur, voor wie optreedt Björn Siffer, voorzitter, handelend in uitvoering van het besluit van de Raad van Bestuur van2019.

Hierna '**Erfpachter**' genoemd.

'Eigenaar' en 'Erfpachter' worden hierna samen '**Partijen**' genoemd.

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 – Voorwerp van de overeenkomst – Beschrijving van het onroerend goed

De Eigenaar verleent aan de Erfpachter, die aanvaardt, een recht van erfpacht met betrekking tot navolgende onroerende goederen:

- een bibliotheek, gekend als “voormalig Predikherenklooster”, op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Goswin de Stassartstraat 88/90 te Mechelen, gekadastraerd geweest Mechelen 1° afdeling sectie B deel van nummers 5/K/P0000 en 5/M/P0000, thans met gereserveerd perceelnummer 1° afdeling B/5/R/P0000, groot volgens meting 22a 30ca;
- een hoogspanningscabine op en met grond en aanhorigheden gelegen in het aanpalend kerkgebouw aan de Goswin de Stassartstraat te Mechelen, gekadastraerd geweest Mechelen 1° afdeling sectie B deel van nummer 5/K/P0000, thans met gereserveerd perceelnummer 1° afdeling B/5/S/P0000, groot volgens meting 18ca.

Deze eigendommen zijn afgebeeld onder respectievelijk lot 1 en lot 2 op het meetplan ervan opgemaakt door de heer Bruno Mertens, landmeter-expert te Mechelen op 28 september 2018. Dit plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met referentienummer 12025-10354 blijkens een schrijven van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie – Opmetingen en Waarderingen te Antwerpen op 3 december 2018. Aan dit plan werden nadien geen wijzigingen meer aangebracht.

De hiervoor vermelde onroerende goederen op en met grond en aanhorigheden worden hierna verder genoemd het ‘**Onroerend Goed**’.

De Erfpachter verklaart het Onroerend Goed voldoende te hebben onderzocht.

De Eigenaar bevestigt dat hij de enige eigenaar is en dat hij de vereiste bevoegdheid bezit om er over te beschikken.

Artikel 2 – Bestemming van het Onroerend Goed

De Erfpachter beschikt over het vrij genot en gebruik van het Onroerend Goed overeenkomstig de bepalingen van de onderhavige Overeenkomst. Het Onroerend Goed blijft de blote eigendom van de Eigenaar tijdens de duur van de erfpacht.

Artikel 3 – Duur en beëindiging van de overeenkomst tot erfpacht

De erfpacht wordt aangegaan voor een periode van 33 jaar, en vangt aan op 1 september 2019 en eindigt van rechtswege op 31 augustus 2052.

Deze erfpacht kan niet worden beëindigd dan:

- (a) in de gevallen uitdrukkelijk opgesomd in deze Overeenkomst;
- (b) op verzoek van de Eigenaar, in de gevallen voorzien in de wet van 10 januari 1824 betreffende de erfpacht, in zoverre hiervan niet wordt afgeweken door deze Overeenkomst.

Artikel 4 – Canon

4.1 Gelet op de financieringsbehoeften van de Eigenaar enerzijds en de beschikbare financiële middelen van de Erfpachter anderzijds, wordt er overeengekomen dat de vergoeding voor de erfpacht van het Onroerend Goed wordt vastgesteld en betaalbaar is als volgt:

* één euro per jaar (1,00 EUR/jaar) vanaf 1 september 2019 als erkenning van het eigendomsrecht van de Eigenaar. Ter vereenvoudiging gaan beide partijen

akkoord om de jaarlijkse betalingen te vervangen door een éénmalige betaling van drieëndertig euro (3,00 EUR) bij de ondertekening van de authentieke akte van erfpacht voor de aangestelde notaris.

* een éénmalig bedrag van éénentwintig miljoen honderd en twaalfduizend euro (21.112.000,00 EUR) voor het Onroerend Goed. Dit bedrag wordt bij de ondertekening van de notariële akte van de erfpacht betaald onder gesloten beurs en gecompenseerd met een doorgeeflening voor het zelfde bedrag die de Stad toekend aan het AGB.

* een bedrag van vier miljoen vierhonderddrieëndertigduizend vijfhonderdtwintig euro (4.433.520,00 EUR), zijnde het bedrag van de BTW op het hiervoor vermeld bedrag van 21.112.000,00 EUR. Dit bedrag is te betalen binnen de maand nadat de Erfpachter het heeft kunnen recupereren van de BTW.

De hiervoor vermelde vergoedingen dienen betaald te worden middels overschrijving op het rekeningnummer BE47 0910 0010 2180 van de Eigenaar.

- 4.2 In geval van wanbetaling door de Erfpachter is van rechtswege, en zonder ingebrekestelling, interest verschuldigd, te berekenen aan de wettelijke intrestvoet vanaf het moment van niet-betaling tot op het moment van volledige betaling.

Artikel 5 – Rechten en plichten van de Erfpachter

- 5.1. De Erfpachter aanvaardt het Onroerend Goed in de staat waarin het zich momenteel bevindt, met inbegrip van de zichtbare en onzichtbare gebreken. Hij ondergaat de lijdende en heersende erfdienstbaarheden, voortdurend en niet-voortdurend, zichtbaar of onzichtbaar, waarmee het Onroerend Goed belast of bevoordeeld zou kunnen zijn, niettegenstaande zijn recht om zich hiertegen te verzetten en het genot te hebben van de heersende erfdienstbaarheden, steeds op zijn eigen risico, zonder enige vorm van verhaal tegen de Eigenaar en zonder aan een derde partij meer rechten toe te kennen dan degene die voortvloeien uit de wet of geldige niet-vervallen titels. Hij zal eveneens de voorwaarden inzake exploitatie naleven, zoals deze worden opgelegd door de bevoegde administratieve overheden, zonder enige vorm van verhaal tegen de Eigenaar.
- 5.2. Het onderhoud van het Onroerend Goed, evenals alle herstellingen en vervangingen, zowel geringe als belangrijke, met inbegrip van de grove herstellingen, zelfs indien zij nodig zijn tengevolge van toeval of overmacht, zullen uitsluitend ten laste van de Erfpachter zijn.
De noodzakelijkheid van herstellingen en vervangingen die kunnen omschreven worden als grote, substantiële en/of structurele werken, alsmede de conformiteit ervan met de wetgeving terzake (veiligheid, stedenbouw, e.a.) dient te worden aangetoond en zullen beoordeeld worden door de dienst stadsgebouwen van de stad Mechelen. Deze eventuele herstellingen en/of vervangingen aan het in erfpacht gegeven Onroerend Goed zullen slechts mogen uitgevoerd worden na goedkeuring ervan door het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen.

- 5.3. Alle belastingen, kosten of uitgaven die het Onroerend Goed belasten of zullen belasten naar aanleiding van het bestaan, gebruik of exploitatie ervan, zullen vanaf de aanvang van de erfpacht door de Erfpachter gedragen worden.
- 5.4. De Erfpachter zal het Onroerend Goed en zijn uitrusting, bewaren als een goede huisvader.
- 5.5. De Erfpachter mag zijn erfpachtrecht op het Onroerend Goed niet hypothekeren en met erfdiensbaarheden bezwaren tenzij mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.

Artikel 6 – Rechten en plichten van de Eigenaar

- 6.1. De Eigenaar heeft de mogelijkheid het geheel of een deel van de rechten die voortvloeien uit de onderhavige Overeenkomst over te dragen, zonder de instemming van de Erfpachter.
- 6.2. De Eigenaar heeft de mogelijkheid om na kennisgeving aan de Erfpachter, zijn zakelijke rechten in het Onroerend Goed over te dragen, onder de voorwaarde dat de opeenvolgende overdragers de bepalingen van de onderhavige Overeenkomst aanvaarden. De overdracht krachtens deze bepaling ontslaat de Eigenaar van zijn verplichtingen krachtens deze Overeenkomst.
- 6.3. In geval de Erfpachter één van zijn verplichtingen krachtens deze Overeenkomst niet nakomt, niettegenstaande een schriftelijke ingebrekestelling door de Eigenaar, en niet verhelpt aan deze toestand binnen een tijdspanne van drie maanden vanaf zulke ingebrekestelling, is de Eigenaar gerechtigd om de erfpacht te beëindigen zonder tussenkomst van de rechtbank, door middel van een aangetekend schrijven aan de Erfpachter.
- 6.4. In geval van beëindiging van deze Overeenkomst met toepassing van de voorgaande paragraaf is de Eigenaar gerechtigd de onmiddellijke teruggave van het Onroerend Goed te vorderen;

Artikel 7 – Einde van de erfpacht

De Erfpachter is niet gerechtigd om de bestaande gebouwen of de constructies door hem opgericht op het Onroerend Goed af te breken op het einde van de erfpacht, tenzij deze gebouwen of constructies door normale slijtage of ouderdom redelijkerwijze niet meer als bruikbaar kunnen beschouwd worden, in welk geval de Erfpachter gerechtigd doch niet verplicht is de gebouwen en/of constructies terug op te bouwen. De eigendomsoverdracht met betrekking tot zulke gebouwen en constructies neemt van rechtswege plaats door natrekking zonder enige vergoeding verschuldigd aan de Erfpachter.

Na het verstrijken van de erfpacht, zal de Erfpachter het Onroerend Goed in goede staat van onderhoud moeten teruggeven, behoudens normale slijtage en ouderdom, overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 8 – Onteigening

In geval van gehele of gedeeltelijke onteigening van het Onroerend Goed, zal de Eigenaar de Erfpachter verwittigen, zodat deze laatste kan tussenkomen. In geval van onteigening heeft de Erfpachter de mogelijkheid zich tot de onteigenende overheid te keren, zonder enige vorm van verhaal tegenover de Eigenaar.

Artikel 9 – Verzekeringen

9.1. De Erfpachter zal het Onroerend Goed op zijn kosten uitrusten met een afdoende installatie tot brandpreventie - en blussing, naar evenredigheid met zijn activiteiten en in overeenstemming met de vereisten gesteld door de bevoegde publieke overheden.

9.2. Voor de gehele duur van de erfpacht, zal de Erfpachter voor het Onroerend Goed en alle roerende goederen die zich daarin bevinden, op zijn kosten een enige verzekeringspolis afsluiten die zowel zijn risico's als deze van de Eigenaar zal dekken, namelijk:

- (a) Verzekering tegen brand, bliksem, ontploffing, neerstorten van vliegtuigen, zoals deze risico's gewoonlijk worden gedefinieerd in België. Deze verzekeringen zullen geschieden tegen nieuwbouwwaarde en zullen verder dekken: de tijdelijke onbruikbaarheid van het Onroerend Goed, het verhaal van de buren, huurders of gebruikers, de kosten voor blussen, de kosten voor reddings- en behoudswerken, voor opruiming en afbraak.
- (b) Verzekering "burgerlijke verantwoordelijkheid- Exploitatie" tegenover derden, die elke aansprakelijkheid van de Erfpachter en de Eigenaar dekt voor de schade die door het Onroerend Goed of het gebruik ervan kan veroorzaakt worden.

Deze polissen zullen een clause bevatten waarbij wordt afgezien van om het even welk verhaal tegen de Eigenaar. Een kopie van de polis dient overgemaakt te worden aan de Eigenaar.

9.3. Indien het Onroerend Goed tijdens de looptijd van deze erfpacht geheel of gedeeltelijk vernietigd wordt, of indien het genot van het Onroerend Goed geheel of gedeeltelijk tijdelijk wordt onderbroken, zelfs tengevolge van omstandigheden onafhankelijk van de wil van de Eigenaar (overmacht, toeval, handeling van een derde of enig andere externe oorzaak), wordt de erfpacht in ieder geval verdergezet, en kan deze overeenkomst niet worden beëindigd omwille van het gebrek aan voorwerp, zelfs indien, zonder dat deze hypothese limitatief is, deze omstandigheden niet gedekt zouden zijn door de verzekeringscontracten.

Artikel 10 – Bodemsaneringsdecreet

De door deze Overeenkomst beoogde rechtshandeling dient als een 'overdracht van grond' te worden beschouwd in de zin van het Decreet van Bodemsanering en Bodembescherming van 27 oktober 2006.

De Eigenaar verklaart dat er op de betreffende percelen (1° B nummers 5/K/P0000 en 5/M/P0000) geen inrichting gevestigd is of was, en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op de lijst van en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet van Bodemsanering en Bodembescherming.

De Erfpachter verklaart voor deze percelen in het bezit te zijn gesteld van een exemplaar van de bodemattesten afgeleverd door OVAM op 30 september 2019, conform artikel 101 paragraaf 1 van het Decreet van Bodemsanering en Bodembescherming.

Deze bodemattesten vermelden telkens wat volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden."

Inzake de hiervoor vermelde percelen 5/K/P0000 en 5/M/P0000 verklaart de Eigenaar geen kennis te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de Erfpachter of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid ter zake kan opleggen.

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

Artikel 11 – Ruimtelijke Ordening

De stad Mechelen verklaart te beschikken over een plannen- en vergunningenregister.

Bij brieven van 25.09.2019 en 30.09.2019 werden respectievelijk de stedenbouwkundige uittreksels en de vastgoedinformatie met betrekking tot de percelen 1° B nummers 5/K/P0000 en 5/M/P0000 afgeleverd. De stad Mechelen (Eigenaar) wordt ontslagen de inhoud van deze documenten op te nemen in onderhavige overeenkomst doch de Erfpachter verklaart op heden reeds een kopie van deze documenten te hebben ontvangen.

Artikel 12 - Gedeeltelijke nietigheid – Nalaten tot handelen

Indien één of meerdere bepalingen van deze Overeenkomst worden geacht ongeldig, onwettelijk of onafdwingbaar te zijn, zullen de overblijvende bepalingen hierdoor niet worden aangetast of beperkt, en zullen de Partijen al het mogelijke doen teneinde dergelijke bepaling te vervangen door een geldige, wettelijke en uitvoerbare bepaling met dezelfde juridische en economische gevolgen.

Indien een Partij zich onthoudt van of nalaat haar rechten onder een bepaling van deze Overeenkomst uit te oefenen of af te dwingen, zal dit nooit een afstand inhouden van dergelijk recht of een afstand van het recht van deze Partij om eender welke andere bepaling van deze Overeenkomst af te dwingen, en geen enkele afstand door een Partij van een inbreuk op enige bepaling of voorwaarde van deze Overeenkomst zal geacht worden een afstand in te houden van een inbreuk op een andere bepaling of voorwaarde ervan.

Artikel 13 – Gehele Overeenkomst

Deze Overeenkomst is de weergave van een volledig akkoord tussen Partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst uiteengezette aangelegenheden. Zij vervangt alle voorafgaande mondelinge en schriftelijke akkoorden en overeenkomsten die tussen Partijen werden gesloten.

Artikel 14 - Toepasselijk recht - Bevoegde rechtbank

Deze Overeenkomst en de daardoor gevestigde erfpacht wordt beheerst door, en geïnterpreteerd in overeenstemming met de wetten van het Koninkrijk België. Alle geschillen, controverses of vorderingen voortvloeiend uit of met betrekking tot deze Overeenkomst en de daardoor gevestigde erfpacht, met inbegrip van alle vragen inzake het bestaan, de geldigheid of de beëindiging, zullen worden onderworpen aan de rechtbanken van het arrondissement waar het gerechtelijk Onroerend Goed gelegen is.

Artikel 15 – Authentieke akte – kosten en rechten

Binnen een tijdspanne van vier maanden volgend op de ondertekening van deze overeenkomst wordt de authentieke akte verleden voor de notaris Veerle Geens te Mechelen, aangesteld door beide partijen.

De kosten en rechten die voortvloeien uit deze authentieke akte en uit andere formaliteiten vereist voor de uitvoering ervan worden gedragen door de Erfpachter.

Artikel 16 – Recht van Erfpacht

Met betrekking tot alle aangelegenheden die niet uitdrukkelijk door deze Overeenkomst worden geregeld, verwijzen de Partijen naar de Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht, en naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 17 – B.T.W.

De Eigenaar verklaart:

- geen beroepsoprichter te zijn doch verklaart dat het zijn voornemen is huidige erfpacht te stellen onder het regime van de btw, voor zover de voorwaarden waarin de wet voorziet dit toelaten.

- in toepassing van artikel 159, 8° Wet Reg. op te treden als toevallige btw-belastingplichtige; dossiernummer 390/2019 afgeleverd door de Federale Overheidsdienst Financiën (KMO Mechelen Beheer Team 1) op 24 juli 2019.
- dat de eerste ingebruikname van de gerenoveerde gebouwen heeft plaatsgehad op 1 september 2019.

De Erfpachter verklaart dit te aanvaarden en te weten dat in voorkomend geval de btw zal verschuldigd zijn op de waarde van de erfpachtvergoeding voor het Onroerend Goed, meer bepaald éénentwintig miljoen honderd en twaalfduizend euro (21.112.000,00 EUR)

Artikel 18 – Bijzondere voorwaarden – vestiging erfdienstbaarheid.

Het Onroerend Goed wordt in erfpacht gegeven met alle eventuele gemeenschappen en al zijn erfdienstbaarheden, die het zou kunnen bezwaren of bevoordelen, alsook met alle eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen. Het staat de Erfpachter nochtans vrij de ene in zijn voordeel in te roepen en zich te verzetten tegen de uitoefening van de andere, maar op zijn risico en zonder tussenkomst van de Eigenaar, noch verhaal op hem.

De Eigenaar verklaart geen kennis te hebben van het bestaan van bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden en er zelf geen te hebben toegestaan, behoudens navolgende erfdienstbaarheden die vermeld staan op hogervermeld meetplan van de heer Bruno Mertens van 28 september 2018:

- een erfdienstbaarheid van doorgang op het gelijkvloers en de eerste verdieping, zowel ten voordele als ten laste van de bibliotheek (gekend als “voormalig Predikherenklooster” - perceel 1° B/5/R/P0000 – lot 1 van het meetplan) van en naar het aanpalend kerkgebouw,
- een erfdienstbaarheid van het nemen van licht en zicht, zowel ten voordele als ten laste van de bibliotheek (gekend als “voormalig Predikherenklooster” - perceel 1° B/5/R/P0000 – lot 1 van het meetplan) met betrekking tot het aanpalend kerkgebouw.
- een erfdienstbaarheid van doorgang vanaf de Jodenstraat naar de laad- en loszone van de bibliotheek (gekend als “voormalig Predikherenklooster” - perceel 1° B/5/R/P0000 – lot 1 van het meetplan) over het aanpalend eigendom van de stad Mechelen.
- erfdienstbare toegangen (voor wagens, personen,) in voordeel van de bibliotheek (gekend als “voormalig Predikherenklooster” - perceel 1° B/5/R/P0000 – lot 1 van het meetplan) op de aanpalende eigendommen van de stad Mechelen.
- de vrije hoogte van de hoogspanningscabine (perceel 1° B/5/S/P0000 – lot 2 van het meetplan) bedraagt 2,67 meter vanaf de gelijkvloerse vloerplaat. Het overblijvend gebouw (de kerk) heeft een recht van overbouw (boven en onder) deze hoogspanningscabine.
- het kerkgebouw is belast met de overbouw van een klein lokaal op de eerste verdieping. Dit lokaal hoort bij de bibliotheek (gekend als “voormalig Predikherenklooster” - perceel 1° B/5/R/P0000 – lot 1 van het meetplan).

Beide partijen verklaren het bestaan en de draagwijdte van deze erfdienstbaarheden goed te kennen en er geen verdere beschrijving van te vragen.

Beide partijen verbinden zich ertoe het bestaan van deze erfdiensbaarheid op te nemen in alle akten houdende verkoop of houdende vestiging of overdracht van zakelijke of andere rechten.

Artikel 19 – Openbaar nut

Onderhavige vestiging van erfpachtrecht geschiedt in hoofde van de Erfpachter voor openbaar nut met het oog op het bevorderen van het socio- culturele leven in Mechelen.

Opgesteld te Mechelen op2019, in drie originelen, waarvan iedere partij erkend er één te hebben ontvangen. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

**Voor de stad Mechelen,
Eigenaar,**

**Voor het Autonoom
Gemeentebedrijf Mechelen
Actief in Cultuur, erfpachter,**

Erik LAGA
Algemeen Directeur

Koen ANCIAUX
Schepen

Björn SIFFER
Voorzitter

Stad Mechelen - 1ste afdeling

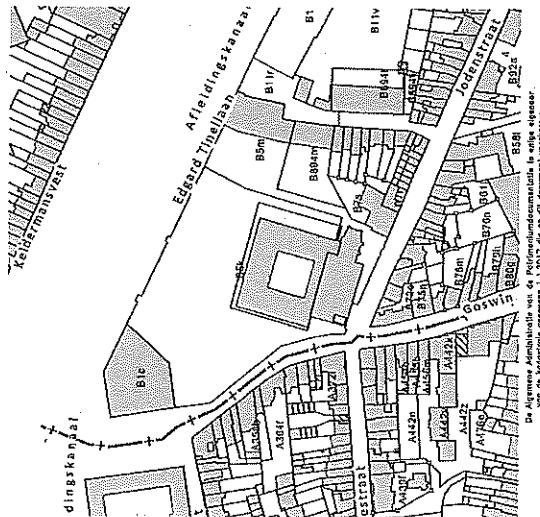
Lot 1
 Een bibliotheek "voormalig Predikherenlooster" met aanhorigheden op en met grond gelegen Goswin de Stassartstraat 88-90, kadastraal sectie 5 nrs. 5 K/deel en 5 M/deel. Groot volgens meting 22630cc.

Lot 2
 Een gebouwdeel - hoopspanningscabine - met aanhorigheden op en met grond gelegen in de kerk aan de Goswin de Stassartstraat. Kadastraal sectie B nr. 5 K/deel. Groot volgens meting 0a18cc.

Beknopte beschrijving van de aard van de grenzen en motivatie van abakenen:
 - de grenzen 2-7-8-9 werden bepaald in het midden van de gemene muur over gemeen gebruik
 - de grens 1-10 werd bepaald op muur, heksenstalling
 - de grens 11-12 werden bepaald op vijver, kerkmuur, kerkmuur, boordsteen
 - de grenzen 13-15-16 werden bepaald in het midden van de gemene muren over gemeen gebruik

- * erfdienstbaarheid van doorgang waarvan de modaliteiten in de notariële akte zullen worden vastgelegd
- ☆ erfdienstbaarheid van licht en zicht waarvan de modaliteiten in de notariële akte zullen worden vastgelegd
- erfdienstbare doorgang in voordeel van Lot 1 naar de laad- en loszone, waarvan de modaliteiten in de notariële akte zullen worden vastgelegd
- ☒ erfdienstbare besengelen over de aanpalende eigendom van Stad Mechelen (privé domein / park), waarvan de modaliteiten in de notariële akte zullen worden vastgelegd

KADASTERPLAN 1/2500



Dossier 2018.07.11
 Mechelen 28/09/2018
 landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Mechelen

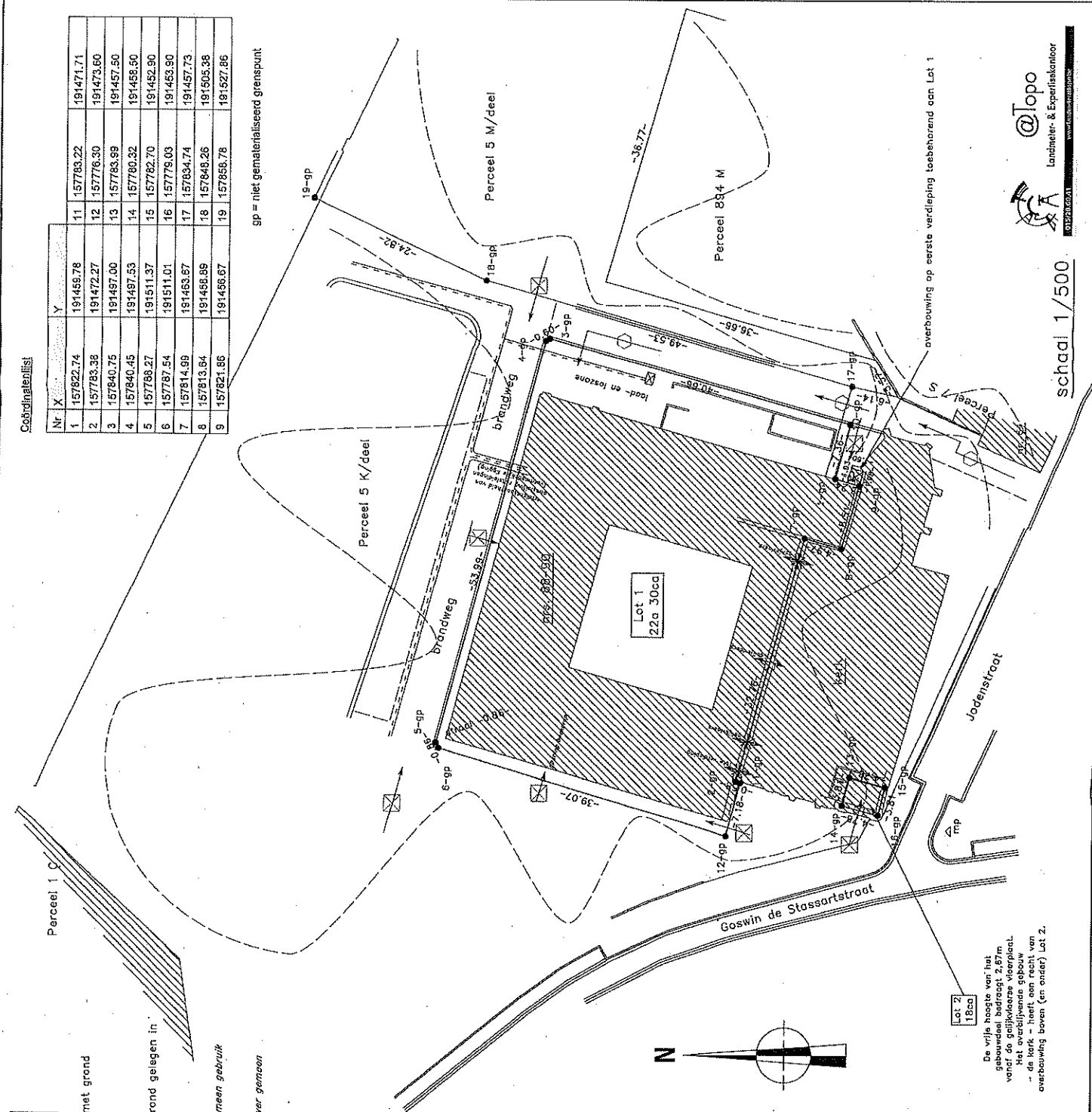
Bvba @TPO
 Fr. de Meesterstraat 111
 2800 Mechelen
 015/28.60.41
 bvba@topomechelen.be

Arno Mertens
 nr. LANG71302

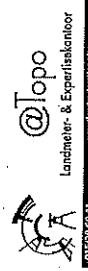
Cadefinancielijst

Nr	X	Y	
1	157822.74	191459.78	11 157783.22
2	157785.38	191472.27	12 157776.30
3	157840.75	191497.00	13 157783.99
4	157840.45	191497.53	14 157780.32
5	157788.27	191511.37	15 157782.70
6	157787.54	191511.01	16 157779.03
7	157814.99	191463.67	17 157834.74
8	157813.84	191498.99	18 157846.26
9	157821.86	191466.67	19 157858.78

gp = niet gemetraliseerd grenspunt



De vrije hoogte van het
 gebouwdeel bedraagt 2,87m
 vanaf de gelijkvloerse vloerplaat.
 Het overblijvende gebouw
 - de kerk - heeft een recht van
 overbouwning boven (en onder) Lot 2.



schaal 1/500