

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 26 juni 2018 - Openbare zitting

Aanwezig:

Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen
Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans
Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne
Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid
Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker,
Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon
Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,
Kerstin Hopf, Wesley Doms, Anne Delvoye, Indrani Muyldermans,
gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

**26. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring 'Biedingsleidraad: vervreemding van de
pastorij Sint-Amandusstraat 5 te Heffen'.**

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

- 07.10.2016 : gemeenteraad neemt kennis van het Ministerieel Besluit van 31 augustus 2016 tot desaffectatie van de presbyteria Sint-Amandus Heffen en Sint-Niklaas Leest
- Tussen eind oktober 2016 en heden : vragen van burgers wanneer de pastorij wordt verkocht
- 14.04.2017 : Landmeters Ibens wordt aangesteld om een schattingsverslag op te maken
- 11.05.2017 : datum schattingsverslag
- 09.06.2017 : college besluit de pastorij Leest openbaar te verkopen en de minimum-inzetprijs vast te leggen op € 275.000,-
- 04.05.2018 : college besluit om een leidraad voor vervreemding en herbestemming uit te schrijven voor de pastorij Sint-Amandusstraat 5 te Heffen
- 04.05.2018 : Equator advocaten worden aangeschreven om mee de leidraad uit te schrijven
- 15.06.2018 – punt 36: college verwijst de biedingsleidraad voor vervreemding van de pastorij Sint-Amandusstraat 5 door naar de gemeenteraad

Feiten en context

De geschiedenis van deze alleenstaande woning, schuin op de straat ingeplant dubbelhuis met lager aanbouwsel rechts gaat terug tot in de 18^{de} eeuw. De woning werd tijdens de Franse revolutie verworven door weduwe Anna Maria de Perceval en haar zoon. De bestaande woning werd wellicht in 1829 verbouwd tot pastorij.

De desaffectatie van de pastorij van Heffen is goedgekeurd op 31 augustus 2016, de stad beschikt over het volledige eigendomsrecht van de pastorij en kan vrij beslissen over de toekomst van de pastorij.

Het college besloot om een nieuwe bestemming te zoeken voor de pastorij en wenst de kandidaten een kans te bieden om zich bekend te maken via het uitschrijven van een leidraad.

Notaris Verhaevert is aangesteld om de belangen van de Stad te behartigen.

Juridische grond

- Artikel 42 § 2, 12° Gemeentedecreet : de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen, behoudens voor zover de verrichtingen nominatief in het vastgesteld budget is opgenomen (o.a. verkoop van een onroerend goed).
- Besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- De vervreemding van een Onroerend goed is niet onderworpen aan de reglementering betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De marktbevraging wordt wel gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.

Argumentatie

De Stad heeft er voor gekozen om de pastorie Sint-Martinusstraat 5 te Heffen te vervreemding via het uitschrijven van een leidraad. In deze leidraad is de vraag van het college opgenomen om te zoeken naar een publieke activiteit die de levendigheid in het dorpshart verhoogt.

De leidraad tot vervreemding van de pastorie werd opgesteld om kandidaten te vinden die een nieuwe bestemming aan de pastorie kunnen geven. In deze leidraad wordt zowel de vervreemding van de pastorie als de toekomstvisie toegelicht.

De beoordelingscriteria zijn de volgende:

- | | | |
|------------------------------|---|------------------|
| • Prijs | - | weging 30 punten |
| • Kwaliteit van het voorstel | - | weging 70 punten |
| - Visienota | - | 18 punten |
| - Stedenbouwkundig concept | - | 10 punten |
| - Financiële nota | - | 10 punten |
| - Visie op de mobiliteit | - | 12 punten |
| - Duurzaamheid | - | 5 punten |
| - Binding met Heffen | - | 10 punten |
| - Kind-vriendelijkheid | - | 5 punten |

De kandidatuurstellingen moeten ten laatste op 16 augustus 2018 om 10u ingediend worden bij de stad. De kandidaten kunnen op aanvraag de pastorie bezoeken.

De beoordelingscommissie bestaat uit volgende afgevaardigden:

- Afdeling financiën
- Dient Monumentenzorg
- Mechelen Kinderstad
- Dienst Economie
- Duurzaamheidsambtenaar
- Afdeling Projecten en Planning
- Bouwdienst
- Juridische zaken
- Dienst Vastgoedbeleid
- Schepen Greet Geypen
- Schepen Katleen De Roover

Deze leidraad zal na goedkeuring in de gemeenteraad gepubliceerd worden op de Mechelse website en Immoweb tot 15 augustus 2018.

Timing

- 26.06.2018 : goedkeuring leidraad door de Gemeenteraad
- 01.07.2018 tot 15.08.2018 : publicatie van de leidraad
- 16.08.2018 om 10u : einddatum inschrijvingen kandidaten

Financiële gevolgen

Voor de verkoop werd op budgetsleutel 2018/2610000/10/0050/01 – ramingsnummer 2018143604 een budget opgenomen van € 275.000,-.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de 'Biedingsleidraad: vervreemding van de pastorie Sint-Amandusstraat 5 te Heffen'.

(bijlage)


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, 28 juni 2018


Christiaan Backx
voorzitter

BIEDINGSLEIDRAAD

*Vervreemding van de Pastorie te Sint-
Amandusstraat 5 te Heffen*

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

I.	Algemene bepalingen	4
I.1.	Doel van dit document	4
I.2.	Definities	4
I.3.	Voorwerp van de procedure	4
I.4.	Voorwerp van de vervreemding	5
I.5.	Contracterende dienst	5
I.6.	Afwijzing van aansprakelijkheid	5
II.	Uitgangspunten voor de voorliggende bevraging	6
II.1.	Algemeen	6
a)	Omschrijving van het onroerend goed	6
b)	Omschrijving in de inventaris bouwkundig erfgoed	6
c)	Staat van het onroerend goed	6
d)	De huidige onderverdeling	6
II.2.	Overzicht van de randvoorwaarden waaronder de vervreemding zal plaatsvinden	6
a)	Minimumprijs	6
b)	Voorstel	7
c)	Stedenbouwkundige voorschriften	7
d)	Bijkomende vergunningen	8
e)	Milieu-voorschriften	8
III.	Procedure	8
III.1.	Algemeen	8
III.2.	Publicatie Biedingsleidraad	8
III.3.	Controle van de selectievoorwaarden/uitsluitingsgronden	9
a)	Algemeen	9
b)	Beoordelingsmethodiek	9
c)	Uitsluitingsgronden	9
d)	Selectievoorwaarden	10
III.4.	Beoordeling Voorstellen	10
a)	Prijs (30 punten)	10
b)	Kwaliteit van het Voorstel (70 punten)	11
III.5.	Aanduiding Voorkeursbieder/contractsluiting/onderhandelingen	12
III.6.	Finale contractbesprekingen met de Voorkeursbieder	12
III.7.	Contractsluiting	12
III.8.	Afbreken van de procedure	13
III.9.	Wederzijdse verbintenissen tijdens de Procedure	13
a)	Instemming met de procedure	13

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

b)	Fouten, leemten, onduidelijkheden en/of onwettigheden	13
IV.	Administratieve bepalingen	13
IV.1.	Termijn en wijze van indiening van het Voorstel	13
a)	Algemeen	13
b)	Vorm	13
c)	Indiening	13
IV.2.	Taalgebruik	14
IV.3.	Samenwerkingsverbanden	14
Bijlage 1.	Modelformulier Biedingsformulier	16
Bijlage 2.	Algemene verkoopsvoorwaarden	18

I. Algemene bepalingen

I.1. Doel van dit document

Onderhavig document, de **Biedingsleidraad**, heeft tot doel nadere informatie te verschaffen in verband met de bevraging(s-) en bieding(s)procedure in het kader van de vervreemding van de Pastorij te Heffen, gelegen op de Sint-Amandusstraat 5 te 2801 Heffen.

Volgens de kadastrale gegevens wordt de Pastorij gelegen Sint-Amandusstraat 5 te Heffen omschreven als een pastorie, met kadastrale nummer Mechelen 7^{de} afdeling, sectie A nummer 345 BPO000. De oppervlakte van het perceel bedraagt 756,71 m². Het gebouw dateert van voor 1850 en is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. (Voor een uitgebreide beschrijving wordt er verwezen naar II.1.)

De **Biedingsleidraad** heeft als doelstelling geïnteresseerde marktpartijen in staat te stellen zich een concreet beeld te vormen van het voorwerp en de wijze van de huidige procedure.

I.2. Definities

Volgende begrippen met hoofdletter hebben volgende betekenissen:

- **Bieder:** de (rechts)persoon die een Voorstel indient met betrekking tot de koop van de Pastorij
- **Biedingsformulier:** het formulier gevoegd als bijlage 1 bij deze Biedingsleidraad;
- **Biedingsleidraad:** onderhavig document van de Stad op grond waarvan de Bieders een Voorstel kunnen indienen met betrekking tot deze Procedure;
- **Bod:** het uitgebrachte bod in euro, wat deel uitmaakt van het Voorstel;
- **Pastorij:** de Pastorij zoals hierboven werd omschreven, evenals onder II.1.;
- **Procedure:** de bevragings- en biedingsprocedure met als oogmerk de Pastorij onder voorwaarden zoals uiteengezet in de Biedingsleidraad te vervreemden;
- **Stad:** de Stad Mechelen, de contracterende dienst inzake deze Procedure, als verder toegelicht onder punt I.5.;
- **Voorstel:** het voorstel van een Bieder met betrekking tot de vervreemding van de Pastorij, voorwerp van deze Procedure met inbegrip van een omschreven Bod;
- **Voorkeursbieder:** de Bieder met wie de Stad onderhandelingen voert om te komen tot een definitief Voorstel en een overeenkomst.

I.3. Voorwerp van de procedure

De Procedure heeft tot doel om de Pastorij onder voorwaarden te vervreemden.

Deze Procedure betreft geen overheidsopdracht. De Stad beoogt immers de vervreemding van de Pastorij onder bepaalde randvoorwaarden.

Het gebruik van terminologie in de Biedingsleidraad die eventueel geassocieerd zou kunnen worden met de wetgeving overheidsopdrachten doet geenszins afbreuk aan de niet-toepasselijkheid ervan in het voorliggende geval.

Onderhavige procedure wordt wel gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.

De van toepassing zijnde wet- en regelgeving bij de vervreemding en herbestemming van de Pastorij worden hieronder op niet-limitatieve wijze opgesomd:

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

- De stedenbouwkundige verordening van de Stad Mechelen dd. 25 april 2015 (<http://oud.mechelen.be/5958/content/19142/stedenbouwkundige-verordening.html>).
- De Pastorij behoort tot het juridisch vastgestelde erfgoed volgens het Besluit van de administrateur-generaal van 9 november 2011 houdende vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed en vastgestelde lijst;
- De vigerende wetgeving naargelang de herbestemming.

1.4. Voorwerp van de vervreemding

Het opzet van de Stad Mechelen is om de Pastorij te vervreemden aan een private partij. De Stad zal, behoudens bij eventuele stopzetting van de procedure, het Voorstel van de Bieder kiezen dat aan de Biedingsleidraad gestelde voorwaarden voldoet en aan de beoordelingscriteria uit deze Biedingsleidraad het best beantwoordt. Daartoe worden de Bieders uitgenodigd om te voorzien in een wel omschreven plan waarbij de toekomst van de Pastorij wordt gegarandeerd.

1.5. Contracterende dienst

De contracterende dienst is de **Stad Mechelen**, afgekort de "Stad". De Stad voert onderhavige biedingsprocedure.

De zetel van de Stad bevindt zich:

Stad Mechelen
Grote Markt 21
2800 MECHELEN
Tel.: 015 29 75 08
E-mail: vastgoedbeleid@mechelen.be
Contactpersoon: mevrouw Ragna Scheers

Inlichtingen in verband met de Procedure kunnen worden verkregen bij de hierboven vermelde contactpersoon.

1.6. Afwijzing van aansprakelijkheid

De informatie aangaande het voorwerp van de bevraging die in de Biedingsleidraad en haar bijlagen verstrekt wordt, is louter bedoeld om in dit stadium de bevraging te situeren zonder echter volledigheid na te streven. De gegevens zijn louter indicatief en bedoeld als hulpmiddel bij de Procedure.

De Biedingsleidraad (en de gebeurlijke wijzigingen/aanvullingen eraan) kunnen niet worden beschouwd als een advies of aanmoediging van een geïnteresseerde marktpartij om een Voorstel in te dienen.

De Bieder wordt geacht zelf een onafhankelijke analyse en inschatting van de opgenomen gegevens te verrichten en waar nodig de juistheid, volledigheid en accuraatheid van de informatie te controleren.

Door een Voorstel in te dienen aanvaardt de Bieder vermelde afwijzing van aansprakelijkheid van de Stad.

De Bieder aanvaardt door het indienen van een Voorstel onvoorwaardelijk de inhoud van deze Biedingsleidraad en de correctheid van de gevolgde Procedure.

II. Uitgangspunten voor de voorliggende bevraging

II.1. Algemeen

De vervreemding van de Pastorij gebeurt onder een aantal randvoorwaarden, welke hieronder worden toegelicht.

Het Voorstel dat de Bieder zal indienen zal de randvoorwaarden dienen te respecteren.

De vervreemding van de Pastorij kadert in een ambitieus en positief project om Mechelen als aantrekkingspool naar voor te schuiven. De beleidsmakers willen van Mechelen voor haar inwoners een kwalitatieve stad in volle vaart maken. Naast de andere stadsvernieuwingsprojecten in Mechelen zelf, heeft het stadsbestuur de ambitie om ook de randgemeente uit te bouwen tot een dynamische, warme en toonaangevende gemeente.

a) Omschrijving van het onroerend goed

Volgens de kadastrale gegevens wordt de Pastorij gelegen Sint-Amandusstraat 5 te Heffen omschreven als een pastorie, met kadastrale nummer Mechelen 7de afdeling, sectie A nummer 345 BP0000. De oppervlakte van het perceel bedraagt 756,71 m². Het gebouw dateert van voor 1850 en is volgens het gewestplan gelegen in woongebied.

b) Omschrijving in de inventaris bouwkundig erfgoed

De inventaris bouwkundig erfgoed omschrijft Sint-Amandusstraat 5 als volgt:

Deze alleenstaande woning, schuin op de straat ingeplant dubbelhuis met lager aanbouwsel rechts gaat terug tot in de 18de eeuw. De woning werd tijdens de Franse revolutie verworven door weduwe Anna Maria Perceval en haar zoon. De bestaande woning werd wellicht in 1829 verbouwd tot pastorie.

c) Staat van het onroerend goed

De Pastorij is volledig te renoveren.

d) De huidige onderverdeling

De huidige onderverdeling is :

- Gelijkvloers : centrale inkomhal die toegang geeft naar een vergaderplaats, salon, bureel en eetkamer. Via de eetkamer komt men in de keuken van de aanbouw met bijkeuken. Toegang tot technische ruimte, apart toilet en bergplaats. Geheel aan de achterzijde via sas toegang tot de garage.
- Eerste verdieping : centrale gang, vier slaapkamers, berging en badkamer
- Zolderverdieping : de zolder is open onder het hellend dak met aan de zijkant een lokaal
- Kelder : gedeeltelijk onder het hoofdgebouw

II.2. Overzicht van de randvoorwaarden waaronder de vervreemding zal plaatsvinden

a) Minimumprijs

De Bieder dient zijn Voorstel in waarbij zijn Bod wordt gebaseerd op basis van een minimumprijs van **275.000,00 EUR**. Dit bedrag dient volledig betaald te worden aan de Stad en is exclusief gebeurlijke bijkomende kosten, welke derhalve niet van de minimumprijs mogen worden afgetrokken. Een voorschot van 10% is verschuldigd bij het ondertekenen van het koopcompromis.

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

b) Voorstel

De Bieder maakt een Voorstel op waarbij hij uitlegt wat hij wenst te realiseren en welke investeringen hij zal doen en wanneer (uitbating/ontwikkeling/..., al naargelang).

De Bieder voorziet hierbij bij voorkeur dat de Pastorie een publieksgerichte functie blijft bekleden welke inpasbaar is binnen de visie voor het dorpshart Heffen.

De Bieder houdt in zijn Voorstel, voor zover relevant en van toepassing, rekening met eventuele kosten met betrekking tot renovatie-/verbouwingskosten van de Pastorie in overeenstemming met het concept uit zijn Voorstel. Voor zover vereist volgens het Voorstel zal de Bieder zelf moeten instaan voor de verkrijging van de nodige vergunningen die vereist zijn voor de realisatie van zijn Voorstel.

Het Voorstel dient door de Bieder te worden opgemaakt in overeenstemming met de indeling en volgorde die onder punt III.4 wordt vooropgesteld.

De gegevens dienen in het Voorstel door middel van tabbladen of anderszins eenduidig van elkaar te worden gescheiden. De op te geven informatie moet op een bondige en duidelijke manier worden gestructureerd.

c) Stedenbouwkundige voorschriften

Het Voorstel dient te allen tijden de geldende en toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften te respecteren.

Louter informatief kan erop worden gewezen dat de bouwdienst eerder reeds heeft bekeken of het pand kan gebruikt worden om een horecagelegenheid / met desgevallend hotel in het gebouw onder te brengen, een voor de eigenaar logische piste die ook strookt met de beleidsambities.

De Pastorie is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/1576>). Hoofdstuk II van de stedenbouwkundige verordening vraagt het behoud, herstel en de revalorisatie van zowel de gevels als de historische bouwstructuren en -elementen van de Pastorie. Zowel het hoofdvolume van de Pastorie als de zijdelingse uitbreiding aan de straatzijde zijn vanuit het erfgoedluik waardevol en te behouden (interieur en exterieur).

Het is belangrijk dat de bestaande indeling van de Pastorie behouden blijft, namelijk de centrale gang met aan weerszijden de (woon)vertrekken. Dit neemt niet weg dat er (beperkte) openingen kunnen worden gemaakt om het pand geschikt te maken.

Alleszins dienen de verbouwingswerken aan de binnen- en buitenkant nauwgezet en gedetailleerd te worden opgetekend, inclusief fotodossier.

De stedenbouwkundige verordening (<https://www.mechelen.be/stad-mechelen-stedenbouwkundige-verordening-web-2-1>) is van toepassing.

Artikel 60 van de stedenbouwkundige verordening bepaalt voor een restaurant als parkeernorm 8 parkeerplaatsen en min. 8 fietsenstallingen per 100m² bruto vloeroppervlakte.

Voor eventuele gastenkamers worden 0,7 parkeerplaatsen per kamer en min. 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 4 kamers (min. 5 fietsenstallingen) opgelegd. Het aantal gasten-/hotelkamers is niet nader gespecificeerd. Conform de verordening dienen deze parkeerplaatsen op eigen terrein of in de buurt (privé) te worden gevonden.

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

Gelet op het feit dat de mogelijkheid bestaat dat er een restaurant gecombineerd wordt met gastenkamers kunnen ook gezamenlijke plaatsen worden berekend.

Wat betreft het parkeren kan, mits een goede motivatie, een afwijking van de parkeernorm (naar aantallen) worden gevraagd aan het schepencollege. Of deze afwijking ook wordt toegestaan, wordt door het college van burgemeester en schepenen beslist.

d) Bijkomende vergunningen

Los van het stedenbouwkundige aspect is voor het uitbaten van een restaurant/hotel ook een horecaverunning vereist, die online kan worden aangevraagd mits het toevoegen van de nodige documenten (verzekering, inschrijving KBO, ed.). Het is ook aangewezen op basis van concrete bouwplannen een voortraject te starten met de Bouwdienst, de brandweer (info@bwzr.be) en het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen (ann.maes@ato-vzw.be). Het advies van deze instanties (brandweer en ATO) wordt immers gevolgd bij het behandelen van een toekomstige omgevingsaanvraag. Ook milieuaspecten worden mee in kaart gebracht (vetafscheider,...).

In het kader van mogelijke vergunningen dient een voortraject te worden doorlopen met de vergunningsverlenende overheid.

e) Milieu-voorschriften

Bij een invulling van een horeca functie dient er rekening te worden gehouden met het volgende :

- De afvalgassen (keuken, oven, ...) dienen waar ze ontstaan opgevangen en, na de eventueel noodzakelijke zuivering, geëmitteerd. De emissie dient plaats te vinden via een schoorsteen die minstens 1 meter hoger is dan de nok van het dak van de gebouwen die gewoonlijk door mensen bezet zijn, gelegen in een straal van 50 rond de schoorsteen.
- Om te voorkomen dat er vetten in de riolering terecht komen dient het afvalwater van de keuken via een vetvanger geloosd te worden in de openbare riolering.
- Verder neemt men de nodige maatregelen om de geluidsproductie aan de bron (koeling, airco, afvoerinstallatie afvalgassen, e.d.) en de geluidsoverdracht naar de omgeving te beperken.
- Bij het plaatsen van publiciteit dienen de bepalingen in verband met de beheersing van lichthinder van Vlarem II te worden nageleefd.

III. Procedure

III.1. Algemeen

Zoals hoger aangegeven betreft deze procedure geen overheidsopdracht. Teneinde een maximale transparantie en gelijke behandeling na te streven en een maximale bekendheid te verlenen aan de procedure, heeft de Stad ervoor gekozen een bevrags- en biedingsprocedure te organiseren.

De Stad behoudt het recht om in de loop van deze procedure de voormelde voorwaarden bij te stellen, aan te vullen, of nader te preciseren. Eventuele bijstellingen en/of aanvullingen en/of preciseringen van de procedure zullen tijdig ter kennis worden gebracht aan de Bieders en gebeuren alleszins in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel.

Onder voorbehoud van latere wijzigingen en hetgeen bepaald in de Biedingsleidraad zal voorliggende Procedure verlopen volgens onderstaande stappen.

III.2. Publicatie Biedingsleidraad

De procedure neemt een aanvang met de aankondiging van de beoogde vervreemding via de publicatie van de Biedingsleidraad houdende de beschrijving van de procedure.

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

De leidraad wordt gepubliceerd op de website van de Stad Mechelen en op Immoweb.

Het is mogelijk om het pand te bezoeken. Hiervoor moet voorafgaandelijk per e-mail een afspraak te worden gemaakt via het e-mailadres: vastgoedbeleid@mechelen.be.

III.3. Controle van de selectievoorwaarden/uitsluitingsgronden

a) Algemeen

De geïnteresseerde Bieders dienen een Voorstel in met daarbij de nodige documenten zodat kan worden nagegaan dat de Bieder voldoet aan de hieronder vermelde selectievoorwaarden.

Elke Bieder kan slechts één voorstel indienen. In het geval de Bieder een samenwerkingsverband is, kunnen de deelnemers van dat samenwerkingsverband niet elk afzonderlijk een (bijkomend) Voorstel indienen, dit op straffe van wering.

b) Beoordelingsmethodiek

De Voorstellen worden als volgt beoordeeld:

- Formeel onderzoek: o.a. de volledigheid/tijdigheid van het Voorstel
In geval van onvolledigheid, heeft de Stad het recht om het Voorstel hetzij:
 - als onregelmatig te beschouwen;
 - te beoordelen op grond van de wel overgemaakte documenten;
 - door de Bieders te laten aanvullen en bijkomende documenten te laten overmaken, voor zover toegelaten door het gelijkheidsbeginsel.
- Inhoudelijk onderzoek: beoordeling van:
 - *Uitsluitingsgronden* (via impliciete verklaring op eer via indiening en ondertekening van het Biedingsformulier conform **bijlage 1**, zie *infra*);
 - *Selectievoorwaarden*

c) Uitsluitingsgronden

De Bieders, respectievelijk deelgenoten (in het geval van een samenwerkingsverband, zie *infra*), zullen individueel worden getoetst aan onderstaande uitsluitingsgronden.

Kan worden uitgesloten van de Procedure, in welk stadium ook, de Bieder:

- Die in staat van faillissement of van vereffening verkeert (dan wel aangifte heeft gedaan van faillissement), die zijn werkzaamheden heeft gestaakt of zich bevindt in een toestand van gerechtelijke reorganisatie, of die in een overeenstemmende toestand verkeert als van vereffening of van gerechtelijke reorganisatie of die het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- Die, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- Die niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen van de sociale zekerheid;
- Die niet in orde is met de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;

Door de ondertekening en de indiening van het Voorstel verklaart de Bieder op eer zich niet in een toestand van uitsluiting zoals voormeld te bevinden.

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

De Stad behoudt zich het recht voor om de stavingstukken en attesten effectief op te vragen in een latere fase van de procedure, ofwel bij de Bieder zelf dan wel bij de bevoegde instanties die deze kosteloos kunnen afleveren.

Indien in de loop van de Procedure zou blijken dat een Bieder, of in voorkomend geval een lid van een samenwerkingsverband, zich komt te bevinden in een situatie die aanleiding kan geven tot uitsluiting, zal steeds nog tot uitsluiting kunnen worden besloten.

De uitsluiting van één (of meer) van de leden van het samenwerkingsverband heeft de uitsluiting van het samenwerkingsverband tot gevolg.

De ingediende verklaring kan door de Stad worden geverifieerd met alle mogelijke middelen. Door deelname aan de procedure en het indienen van een Voorstel verklaren de Bieders zich akkoord met de bevoegdheid van de Stad of een door haar aangestelde derde om de ingediende verklaring te controleren op haar juistheid.

d) Selectievoorwaarden

Teneinde gekozen te kunnen worden dienen de Bieders aan de volgende selectievoorwaarden te voldoen (en de vermelde documenten te worden gevoegd bij het Voorstel):

- Een referentie/attest dat aantoont dat de Bieder kredietwaardig is, uitgevaardigd door een Belgische bankinstelling;

III.4. Beoordeling Voorstellen

De Stad zal de ingediende Voorstellen beoordelen op grond van onderstaande beoordelingscriteria:

Prijs	30 punten		
Kwaliteit van het voorstel	70 punten	Visienota	18 punten
		Stedenbouwkundig concept	10 punten
		Financiële nota	10 punten
		Visie op de mobiliteit	12 punten
		Duurzaamheid	5 punten
		Binding met Heffen	10 punten
		Kind-vriendelijkheid	5 punten

Het Voorstel dient opgemaakt te worden in overeenstemming met de indeling hierboven.

a) Prijs (30 punten)

De Bieder dient een gegarandeerde totaalprijs op te geven voor de aankoop van de Pastorij.

Deze totaalprijs dient minstens evenveel te bedragen als **275.000,00 EUR** voor de Pastorij in totaal.

Een voorschot van 10% is verschuldigd bij het ondertekenen van het koopcompromis. Het saldo dient volledig en in één keer betaald te worden aan de Stad ten laatste bij het verlijden van de akte en is exclusief gebeurlijke bijkomende kosten (notaris- en registratiekosten, edm.), welke derhalve niet van de minimumprijs mogen worden afgetrokken.

Dit criterium wordt beoordeeld volgens de "regel van drie". De Bieder met de hoogste totaalprijs krijgt de maximale score, waar de overige Bieders een score krijgen rekening houdend met de verhouding van hun aangeboden totaalprijs tot de laagste totaalprijs.

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

b) Kwaliteit van het Voorstel (70 punten)

De Bieder dient een uitgewerkt Voorstel in. Dit Voorstel licht, al naargelang, de voorgenomen investering, de (eventuele) uitbating van de Pastorie en de (eventuele) verdere ontwikkeling van de Pastorie gedetailleerd toe. De Stad zal daarbij de (inhoudelijke) kwaliteit van dit Voorstel beoordelen.

Dit Voorstel dient onder meer de elementen te bevatten zoals hierboven in II.2.b werden vernoemd en bevat minstens de volgende documenten:

- Een visienota op de Pastorie;
 - o Idealiter rekening houdend met een publieke horeca functie die de Pastorie bij voorkeur bekleedt en die zorgt voor een grote uitstraling;
 - o Idealiter rekening houdend met het huidige dorpshart van Heffen en de binding ervan;
 - o Een gestructureerde, duidelijke en volledige nota, met o.m. architecturale, stedenbouwkundige en functionele visie (rekening houdende met de erfgoedwaarde van de Pastorie);
- Een nota met betrekking tot het stedenbouwkundig concept/ de verdere bestemming van de Pastorie;
 - o De nodige plannen om het gehele concept en de relatie tot de omgeving duidelijk te maken;
 - o Alle grafische documenten en teksten nodig om het Voorstel te verduidelijken
- Een financieel plan (niet enkel de geplande investeringen – maar ook toekomstige visie op de rendabiliteit);
 - o De Bieder zal voor wat betreft hierbij afdoende waarborgen dienen voor te leggen (dit kan geschieden door middel van een bankgarantie);
 - o De bieder zal in het bijzonder ook preciseren welke investeringen hij de eerste twee jaar zal doen
- Een visie op de mobiliteit/ parkeernota welke rekening houdt met de mobiliteit van de voorgestelde invulling met het parkeren in het bijzonder;
 - o Er wordt daarbij verwacht dat de Bieder meezoekt naar oplossingen voor de parkeerdruk;
- Documenten met de duurzaamheid van het Voorstel;
 - o De Bieder geeft in het Voorstel aan hoe duurzaam (zuinig gebruik van en efficiënte omgang met water en energie, van duurzame en herbruikbare materialen, duurzame technieken, waterrecuperatie, energie, ...) het project zal zijn en in hoeverre de duurzaamheidsambities beter scoort dan de vigerende wetgeving. De Bieder brengt in het Voorstel de nodige garanties voor het waarmaken van de duurzaamheidsambities (zie *infra*) aan.

De bieder geeft ten slotte in zijn Voorstel ook informatie over de binding met Heffen (dorsphart) en kind-vriendelijkheid.

Bij de beoordeling van de kwaliteit van het Voorstel zal de Stad eveneens rekening houden met:

- Het vernieuwend karakter en de creativiteit van het Voorstel;
- Duurzaamheid van het Voorstel;
 - o De gemeenteraad keurde in zitting van 27 maart 2012 de toetreding goed tot het "Burgemeestersconvenant" en aanvaardde de bijhorende verbintenissen. Het belangrijkste engagement hierbij is verder te gaan dan de doelstellingen die de EU zich voor 2020 heeft gesteld door de CO₂-uitstoot op haar grondgebied met minstens 20% terug te dringen.

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

In haar beleidsakkoord stelt de Stad Mechelen dat ze op termijn klimaatneutraal wil zijn op het grondgebied.

De Bieder geeft in het Voorstel aan hoe duurzaam (zuinig gebruik van en efficiënte omgang met water en energie, van duurzame en herbruikbare materialen, duurzame technieken, waterrecuperatie, energie, ...) het project zal zijn en in hoeverre de duurzaamheidsambities beter scoort dan de vigerende wetgeving. De Bieder brengt in het Voorstel de nodige garanties voor het waarmaken van de duurzaamheidsambities aan.

- Indien er geopteerd wordt voor een horecafunctie dan sluit deze best aan bij de visie van de Stad over gezinsvriendelijke horeca en "Rommy", de mascotte van Mechelen Kinderstad.

De Stad heeft het recht na indiening van de Voorstellen de Bieders afzonderlijk uit te nodigen om hun Voorstel mondeling toe te lichten en hieromtrent vragen van de Stad te beantwoorden.

III.5. Aanduiding Voorkeursbieder/contractsluiting/onderhandelingen

Op grond van de beoordeling van de Voorstellen zal dan wel kan de Stad een Voorkeursbieder aanduiden, die het op grond van de beoordelingscriteria beste Voorstel heeft ingediend, met oog op het verder onderhandelen van zijn Voorstel en aansluitend dan wel onmiddellijk over te gaan tot contractsluiting. Vanuit die optiek wenst de Stad een Voorstel dat meteen bindend en onvoorwaardelijk is. De Bieder kan geen prestaties opleggen aan de Stad in zijn Voorstel.

De Stad behoudt zich evenwel het recht voor, zonder hiertoe enigszins verplicht te zijn, om na het ontvangen en beoordelen van de ingediende Voorstellen en vooraleer over te gaan tot het aanduiden van een Voorkeursbieder, één of meerdere Bieders uit te nodigen voor één of meerdere bijkomende onderhandelingsronde(s), om de Voorstellen verder te bespreken en verder te onderhandelen dan wel om verbeterde Voorstellen te vragen.

De Bieders kunnen suggesties doen voor de onderdelen van hun Voorstel die het voorwerp kunnen uitmaken van de onderhandelingen, zonder dat de Stad hierdoor gebonden is.

Tijdens de onderhandelingen kan de Stad vragen bepaalde onderdelen van de Voorstellen nader uit te werken, aan te passen en/of te optimaliseren. Op basis van deze bijkomende onderhandelingsrondes zal dan vervolgens worden overgegaan tot aanduiding van de Voorkeursbieder.

Ingeval van aanduiding van een Voorkeursbieder worden de overige Bieders in de spreekwoordelijke wachtkamer geplaatst. Indien er niet binnen een redelijke termijn wordt besloten tot een overeenkomst, dan kan de Stad zich wenden tot de andere Bieders om een nieuwe Voorkeursbieder aan te duiden.

III.6. Finale contractbesprekingen met de Voorkeursbieder

De Stad kan, zonder hiertoe enigszins verplicht te zijn, met de Voorkeursbieder nog finale contractbesprekingen aangaan met het oog op contractsluiting. Het initiatief daartoe ligt bij de Stad.

De Stad kan evenwel ook onmiddellijk overgaan tot contractsluiting zoals eerder vermeld.

III.7. Contractsluiting

Na aanvaarding van het definitieve Voorstel van de Voorkeursbieder door de Stad en na afsluiting van de eventuele finale contractbesprekingen gaan de Stad en de gekozen Bieder over tot contractsluiting.

III.8. Afbreken van de procedure

De Stad behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te beëindigen bijvoorbeeld – doch zonder dit recht tot dat geval te beperken – indien er in redelijkheid geen kans bestaat dat door onderhandelingen tot overeenstemming kan worden gekomen. Het afbreken van de procedure geeft de Bieders geen enkel recht op een kostenvergoeding.

III.9. Wederzijdse verbintenissen tijdens de Procedure

a) Instemming met de procedure

Door het indienen van een Voorstel aanvaardt de Bieder de invulling van de Procedure zoals in de Biedingsleidraad beschreven en aanvaardt hij zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn als ware het een voorcontract.

Indien een geïnteresseerde Bieder in dat verband een (wettigheids)bezwaar heeft, dient hij de procedure te volgen zoals beschreven onder titel b).

b) Fouten, leemten, onduidelijkheden en/of onwettigheden

Indien een Bieder fouten, leemten, onduidelijkheden en/of onwettigheden in de Biedingsleidraad opmerkt en zelfs indien deze fouten, leemten, onduidelijkheden en/of onwettigheden de Bieder zouden toelaten of niet zouden beletten een Voorstel in te dienen, dient zulke fouten, leemten, onduidelijkheden en/of onwettigheden onmiddellijk en uit eigen beweging schriftelijk en per aangetekende post binnen twee weken na publicatie van deze Biedingsleidraad te melden aan de Stad teneinde de Stad in de mogelijkheid te stellen de nodige correctieve acties te ondernemen ten aanzien van alle Bieders. Na het verstrijken van vermelde termijn worden Bieders geacht geen (wettigheids)bezwaren te hebben met betrekking tot de procedure en aanvaarden zij alsook geen dergelijke bezwaren te kunnen en willen formuleren.

De Stad stelt met dit document en haar bijlagen alle bij haar beschikbare en bekende informatie ter beschikking van de Bieders. De Bieders zijn verantwoordelijk voor het vergaren van alle door hen bijkomende benodigde informatie teneinde een Voorstel te kunnen indienen.

IV. Administratieve bepalingen

IV.1. Termijn en wijze van indiening van het Voorstel

a) Algemeen

De Bieders moeten een Voorstel indienen dat minimum bestaat uit:

- 1) Ingevulde en ondertekende Biedingsformulier (conform Modelformulier als **bijlage 1**);
- 2) Selectiedossier (voorwaarden met betrekking tot de selectie, zoals hierboven omschreven);
- 3) De vermelding van een Bod;
- 4) Een eigenlijk Voorstel met betrekking tot de toekomst van de Pastorie zoals eerder in deze biedingsleidraad omschreven.

b) Vorm

Het Voorstel moet in één (1) origineel (papieren versie) en één kopie (digitale versie: USB, SD-kaart, ...) worden ingediend.

c) Indiening

Het Voorstel kan ofwel aangetekend worden ingediend ofwel worden afgegeven tegen ontvangstbewijs.

In geval van aangetekende zending wordt dit gericht aan:

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

Stad Mechelen
t.a.v. Dienst Vastgoedbeleid
Grote Markt 21
2800 MECHELEN

In geval van afgifte tegen ontvangstbewijs (afgeven aan het loket van de Huis van de Mechelaar):

Huis van de Mechelaar
t.a.v. Dienst Vastgoedbeleid
Reuzenstraat 1
2800 MECHELEN

De openingsuren van het Onthaal van het Huis van de Mechelaar zijn terug te vinden op de website:
<http://www.mechelen.be/organisation/452#openingsuren>.

Op de gesloten omslag staat naast de adresgegevens en de datum van indiening vermeld:
"Bevragingsprocedure Pastorij Heffen, Voorstel".

Het Voorstel wordt ingediend ten laatste op **16 augustus 2018 om 10 uur**.

Een laattijdig Voorstel wordt niet aanvaard, noch beoordeeld, tenzij deze ten laatste vier kalenderdagen vóór de uiterste datum van indiening is verzonden per aangetekend schrijven.

IV.2. Taalgebruik

De Bieder gebruikt uitsluitend het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met de Stad. Van documenten die enkel in een andere taal beschikbaar zijn, kan de Stad desgevallend een beëdigde vertaling eisen.

IV.3. Samenwerkingsverbanden

De Voorstellen kunnen worden ingediend, hetzij door één enkele onderneming, hetzij door een combinatie van ondernemingen (hierna genoemd: "samenwerkingsverband") die de vorm aangaan van een special-purpose vehicle, SPV of een ander samenwerkingsverband.

Het samenwerkingsverband dat een Voorstel indient, wordt verder Bieder genoemd.

Wanneer een Voorstel uitgaat van een samenwerkingsverband:

- gelden, behoudens andersluidende vermelding, alle verplichtingen t.a.v. de Bieder ook voor alle leden van het samenwerkingsverband;
- zal ieder lid dat het Voorstel onderschrijft hoofdelijk en solidair jegens de Stad verbonden zijn;
- duidt de Bieder in het Voorstel één vennoot aan als contactpersoon en penhouder;
- dient het Voorstel door alle deelgenoten van het samenwerkingsverband te worden ondertekend.

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

BIJLAGEN

- 1) Modelformulier Biedingsformulier;
- 2) Algemene verkoopvoorwaarden.

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

Bijlage 1. Modelformulier Biedingsformulier BIEDINGSFORMULIER

Vervreemding van de Pastorij te Sint-Amandusstraat 5 te HEFFEN

1.

Ingeval de Bieder een rechtspersoon/natuurlijke persoon is [schrappen wat niet past]

NAAM BIEDER:	
Rechtsvorm:	
Nationaliteit:	
Woonplaats of maatschappelijke zetel:	
Ondernemingsnummer (indien van toepassing):	

Ingeval van een rechtspersoon vertegenwoordigd door [schrappen wat niet past]

NAAM VAN DE VERTEGENWOORIGER:	
Functie/hoedanigheid:	
Bevoegd op grond van: (relevante bepalingen uit de (gecoördineerde) statuten, benoemingsbesluit en/of volmacht, met aanduiding van nummer van bijlage bij het formulier waarin deze instrumenten zijn opgenomen)	

2.

Ingeval de Bieder een samenwerkingsverband is [schrappen wat niet past]

NAAM SAMENWERKINGSVERBAND:	
(Rechts)vorm:	
Nationaliteit:	
Woonplaats of maatschappelijke zetel:	

Bestaande uit de volgende leden [op te nemen per lid]

NAAM LID VAN HET SAMENWERKINGSVERBAND:	
Rechtsvorm:	
Nationaliteit:	
Woonplaats of maatschappelijke zetel:	
Ondernemingsnummer (indien van toepassing):	

Ingeval van een rechtspersoon, vertegenwoordigd door [schrappen wat niet past]

NAAM VAN DE VERTEGENWOORIGER:	
Functie/hoedanigheid:	
Bevoegd op grond van: (relevante bepalingen uit de (gecoördineerde)	

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

statuten, benoemingsbesluit en/of volmacht, met aanduiding van nummer van bijlage bij het formulier waarin deze instrumenten zijn opgenomen)	
--	--

3.

De Bieder heeft volgende contactpersoon

NAAM VAN DE VERTEGENWOORDIGER:	
Functie/hoedanigheid:	
Geboortedatum en plaats:	
E-mail:	
Adres:	
Telefoon:	

4.

De Bieder verklaart dat:

- zij heeft kennisgenomen van de Biedingsleidraad en bijlagen en instemt met de daarin neergelegde procedure, alle informatie die zij heeft ontvangen en alle informatie die zij aan de Stad verstrekt, geheim zal houden en niet aan derden zal verstrekken;
- alle informatie die zij in het kader van deze bevragingprocedure aan de Stad heeft verstrekt en zal verstrekken juist is;
- zij zich niet bevindt in één of meerdere van de uitsluitingsgevallen zoals bedoeld en vermeld in de Biedingsleidraad;
- zij haar Voorstel zal realiseren als met hem tot contractsluiting wordt gekomen;
- zij zich engageert om binnen de zes maanden na de ondertekening van de notariële akte een volledig aanvaardbaar bouwdoosier in te dienen en het Voorstel binnen de drie jaar te realiseren;
- het Voorstel werd opgebouwd aan de hand van de indeling als vermeld onder punt III.4. van de Biedingsleidraad.

Aldus getekend te [plaats], [datum]

[Naam Bieder]

Naam:

Functie:

Handtekening:

Bijlage 2. Algemene verkoopvoorwaarden

Artikel 1. Staat van het goed

Het goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich thans bevindt, goed gekend door de koper, die verklaart het bezocht te hebben en de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot zijn ligging, staat en bestemming.

Het staat de koper vrij op zijn kosten een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te laten opmaken.

De Stad Mechelen is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken.

De koper is zonder verhaal tegen de Stad Mechelen voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de Stad Mechelen daar geen kennis van had. De Stad Mechelen verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het verkochte goed.

Artikel 2. Bijzondere voorwaarden – erfdienstbaarheden en mandeligheden

Het goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de Stad Mechelen noch verhaal tegen hem.

De koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de Stad Mechelen die voortvloeien uit de eigendomstitel(s). De koper erkent hiervan kopie te hebben ontvangen.

Artikel 3. Hypothecaire toestand

De verkoop wordt gedaan onder de verplichting voor de Stad Mechelen, het goed vrij en zuiver te maken van alle schulden, voorrechten, hypothecaire inschrijvingen en lasten die het zou kunnen bezwaren.

Artikel 4. Oppervlakte

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van het goed is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één/twintigste is, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

Artikel 5. Belastingen

De koper zal alle belastingen en taksen dragen die het goed bezwaren, *pro rata temporis*, te rekenen vanaf de eigendomsoverdracht, zonder enig verhaal tegen de Stad Mechelen.

De koper verbindt er zich toe om aan de Stad Mechelen, bij de ondertekening van de authentieke akte, de onroerende voorheffing voor het lopende jaar terug te betalen, *pro rata temporis*, te rekenen vanaf de eigendomsoverdracht. Indien de onroerende voorheffing nog niet werd ingekohierd of ter kennis gegeven bij de ondertekening van de authentieke akte, zal het aandeel van de koper forfaitair en bij wijze van schikking berekend worden op basis van het voorgaande jaar (in voorkomend geval het geïndexeerd kadastraal inkomen), of op het bedrag medegedeeld door de fiscale administratie.

Artikel 6. Volle eigendom

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

De kopers krijgen de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dan ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

De Stad Mechelen verklaart dat het bij deze overeenkomst verkochte goed vrij van gebruik is.

Artikel 7. **Nutsvoorzieningen**

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het verkochte goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

De koper zal alle contracten of abonnementen met de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het verkochte goed bij een leverancier naar keuze moeten verder zetten en alle vergoedingen betalen vanaf de eerste vervalddag volgend op de datum van zijn ingenottreding.

Artikel 8. **Terugkooprecht**

- a) Ingeval de koper en/of zijn algemene en/of zijn door de Stad Mechelen vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s):
 - i. de Pastorie gedurende meer dan drie jaar niet gebruikt of voor een andere bestemming gebruikt dan voor de bedrijvigheid als vermeld in het Voorstel;
 - ii. binnen een termijn van drie jaar te rekenen vanaf het verlijden van de akte niet overgaat tot het uitvoeren van de investeringen zoals in die periode gepland in het Voorstel

dan zal de Stad Mechelen of haar rechtsopvolger de bij deze verkochte goederen kunnen terugkopen in de hierna gestelde voorwaarden.

Nadat de Stad Mechelen of haar rechtsopvolger één van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld zal zij bij aangetekende brief de koper en/of zijn algemene en/of zijn door de Stad Mechelen vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s) uiterlijk binnen een periode van één jaar nadat ze kennis heeft gekregen van een feit dat haar toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze binnen 6 maanden op definitieve wijze ongedaan te maken.

Als de Stad Mechelen of haar rechtsopvolger vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van 6 maanden, vermeld in het vorige lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen zal zij tot de terugkoop kunnen overgaan uiterlijk binnen de termijn van 6 maanden na voormelde vaststelling in de zin van dit lid.

- b) De terugkoop van de grond (de eigenlijke grond zonder de opstallen) zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop (exclusief aankoopkosten), aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijs. Basisindex is deze van de maand voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de Stad Mechelen, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.¹ De prijs van de grond wordt bepaald in de authentieke akte.

- c) De opstallen evenals het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen, het materieel en de outillage op het moment van de beslissing van terugkoop. De venale waarde van de opstallen, het materieel en de outillage wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de Stad Mechelen en door de eigenaar van de opstallen, het materieel en de outillage. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen, het materieel en de outillage. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.
- d) Voor het geval de Stad Mechelen zou gebruik maken van het hierbij bedongen recht van terugkoop, verbindt de Stad Mechelen zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen te betalen die hen door de koper(s) in deze zouden verschuldigd zijn, en dit tot beloop van de koopsom door de Stad Mechelen te betalen voor de terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan worden gedaan aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.
- e) Dit terugkooprecht kan door de Stad Mechelen worden uitgeoefend uiterlijk vijf jaar na de verkoop van het goed conform de Biedingsleidraad, waarbij de datum van het verlijden van de akte zal worden gebruikt als aanvangsdatum van de termijn.
- f) Ingeval van uitoefening van het terugkooprecht zullen de eventuele notaris- en registratiekosten worden gedragen door de verkoper.

Artikel 9. Voorkooprecht

- a) In het geval van verkoop, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gerechtelijk ingevolge uitvoerend beslag, van het te dezen verkochte goed, zal de Stad Mechelen een recht van voorkoop hebben. Dit recht van voorkoop kan door de Stad Mechelen worden uitgeoefend 10 jaar na de verkoop van het goed conform de Biedingsleidraad, waarbij de datum van het verlijden van de akte zal worden gebruikt als aanvangsdatum van de termijn.
- b) In geval van vrijwillige onderhandse verkoop verbinden de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsoptvolger(s) zich ertoe de Stad Mechelen bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde bereid is dit (deel van het) goed te kopen.

De Stad Mechelen zal haar recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de drie maanden na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven bij middel van een ter post aangetekende brief, in welk geval de verkoop overeenkomstig art. 1583 BW tussen de

¹ Indien de toestemming stilzwijgend werd verleend, of indien de waarde van de grond afwijkt van de reële grondwaarde, dan zal de waarde van de grond bepaald worden op basis van een onafhankelijke schatting waarbij de waarde van de grond bepaald wordt op het ogenblik van de laatste verkoop waarvoor toestemming verleend werd.

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

partijen voltrokken zal zijn van zodra de aanvaarding van de Stad Mechelen ter kennis is gekomen van de koper of zijn aangestelde notaris.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de koper het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstigere voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de Stad Mechelen.

Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden bepaald in het vorige lid, zonder dat aan de Stad Mechelen een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan de Stad Mechelen heeft verleden moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de Stad Mechelen kennis geven binnen één maand na de registratie.

- c) In geval van vrijwillige of gedwongen openbare verkoop zal *mutatis mutandis* gehandeld worden zoals in artikel 48.2 van de Pachtwet (Wet van 25 november 1969; of de eventuele toekomstige wijziging ervan) is aan te treffen, omtrent de rechten die de verkooprechtbegunstigde te beurt vallen en de procedurele voorschriften om de voormelde rechten te vrijwaren.
- d) In geval van verkoop met miskennis van de rechten van voorkoop van de Stad Mechelen heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 25 pct. van de verkoopprijs.

De Stad Mechelen zal gerechtigd zijn om inzake het uitoefenen van haar optierecht met als finaliteit indeplaatsstelling zich te beroepen op de regelen zoals terug te vinden in artikel 51, tweede t.e.m. zesde lid van de Pachtwet of de eventuele toekomstige wijzigingen ervan.

Artikel 10. Doorverkoop en bezwaring/toekenning zakelijke en persoonlijke rechten

- a) Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om binnen de vijf jaar na het verlijden van de authentieke akte tussen de koper(s) en de Stad Mechelen, zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de Stad Mechelen, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te verkopen of over te dragen om niet of onder bezwarende titel, er gebruiks- of genotsrechten op toe te kennen of het te bezwaren met om het even welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad Mechelen.

Onder verkoop of overdracht om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke overdracht van enig zakelijk recht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, geheel of gedeeltelijk, ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: verkoop, leasing, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen,

De toestemming wordt gevraagd bij aangetekende brief waarbij minstens het ontwerp van akte wordt gevoegd.

- b) De Stad Mechelen deelt haar beslissing mee binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn, zonder afbreuk te doen aan de bepaling onder b). Indien de akte, bedoeld in a), betrekking

VERKOOP PASTORIJ HEFFEN

heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten met betrekking tot het recht van terugkoop en het recht van voorkoop als vermeld in deze overeenkomst. Zij dient eveneens een beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de algemene verkoopsvoorwaarden als opgenomen in deze overeenkomst.

Artikel 11. Kosten overeenkomst

Al de kosten van onderhavige overeenkomst zijn voor rekening van de kopers, evenals deze van de zogenaamde "levering van het goed", zoals de opmetingskosten van de gronden en van de stedenbouwkundige inlichtingen.