

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 27 januari 2020 - Openbare zitting

Aanwezig:

Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëje, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

28. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring voor het verlenen door de nv B&TD Mechelen (eigenaar van het gebouw) aan de stad (opstalhouder) van een opstalrecht op het dak van het gebouw "De Waterduivel" gelegen nabij de Nekkerhal te Mechelen met het oog op de plaatsing van zonnepanelen.

De beslissing wordt genomen met 33 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëje, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch) en 3 onthoudingen (Karel Geys, Farid Bennasser, Thijs Verbeurgt)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 08.12.2017: ondertekening notariële akte waarbij door de stad (eigenaar/opstalgever) een recht van opstal werd toegestaan aan de nv B&TD Mechelen op een perceel grond gelegen nabij de Nekkerhal te Mechelen met het oog op de realisatie en de terbeschikkingstelling van infrastructuur voor de brandweer van de zone Rivierenland en de uitvoeringsdiensten van de stad.
- 2018/2019: oprichting gebouw voor brandweer en uitvoeringsdiensten, genaamd "De Waterduivel".
- 26.08.2019: ondertekening notariële akte houdende wijzigingen aan het hiervoor vermeld opstalrecht (o.a. wijziging oppervlakte en gedeeltelijk opvolgend opstalrecht in voordeel van de Hulpverleningszone Rivierenland).
- 2019: intentie tot plaatsing zonnepanelen (in voordeel van de stad) en antennes (in voordeel van de Hulpverleningszone Rivierenland) op het dak van het gebouw.
- 19.09.2019: voorlopige oplevering van gebouw "De Waterduivel".
- 07.10.2019: ondertekening afsprakennota tussen de nv B&TD Mechelen en de stad met betrekking tot de zonnepanelen in het kader van het DBFM-project De Nekker.
- 08.11.2019: opmaak meetplan voor plaatsing zonnepanelen op het dak van het gebouw "De Waterduivel".
- Januari 2020: voorlegging ontwerpakte van opstalrecht voor plaatsing zonnepanelen (in voordeel van de stad) en antennes (in voordeel van de Hulpverleningszone Rivierenland).
- Collegevergadering 13.01.2020 - punt 46: ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

In uitvoering van de notariële akte van 08.12.2017 werd door de nv B&TD Mechelen het gebouw "De Waterduivel" opgericht nabij de Nekkerhal en nadien ter beschikking gesteld van de brandweer van de zone Rivierenland en de uitvoeringsdiensten van de stad. Blijkens akte van 26.08.2019 werd voormeld gebouw opgesplitst in 2 afzonderlijke kavels, te weten "Kavel Stad Mechelen" en "Kavel Hulpverleningszone Rivierenland".

De stad wenst thans de zonnepanelen die geplaatst zijn op de stadsmagazijnen Grote Nieuwedijkstraat 429 te Mechelen te verplaatsen naar en op het dak van het gebouw "De Waterduivel".

Hiertoe dient door de eigenaar van het gebouw "De Waterduivel" (nv B&TD Mechelen) aan de stad (gebruiker van een deel van het gebouw) een recht van opstal te worden verleend. Door notaris Coppens te Vosselaar (optredend voor de nv B&TD Mechelen) en notaris Vanden Weghe te Mechelen (optredend voor de stad) werd hieromtrent een ontwerpakte van opstalrecht voorgelegd. De belangrijkste voorwaarden en bepalingen van dit opstalrecht zijn o.a.:

- de nv B&TD Mechelen (eigenaar gebouw "De Waterduivel" – 2° C nr. 421/V/P0000) verleent aan de stad een opstalrecht met het oog op het plaatsen van zonnepanelen op een deel van het dak van dit gebouw, met name:
 - de zone op het dak van de derde verdieping (gebouw A op het meetplan), groot 1584,16 m², gekadastraerd of gekadastraerd geweest 2° afdeling sectie c nr. 421/V/P0005.
 - de zone op het dak van de vierde verdieping (gebouw B op het meetplan), groot 706,15 m², gekadastraerd of gekadastraerd geweest 2° afdeling sectie c nr. 421/V/P0006.
- duur opstalrecht: 25 jaar vanaf 19.09.2019 (= datum oplevering gebouw).
- opstalrecht wordt kosteloos toegestaan.
- alle belastingen en taksen, zowel op de grond en de reeds bestaande gebouwen als op de op te richten constructie, vallen gedurende de periode van het opstalrecht ten laste van de stad.
- de afsprakennota tussen de nv B&TD Mechelen en de stad van 07.10.2019 alsook het toegangsprotocol die verplichtingen vastlegt voor de toegang tot/van het dak maakt integraal deel uit van onderhavig opstalrecht.
- de te plaatsen zonnepanelen blijven eigendom van de stad tijdens de duur van het opstalrecht.
- de te plaatsen zonnepanelen, hun draagstructuren, aansluitingen en kabels zijn uitgesloten van enige onderhoudsplicht vanwege de nv B&TD Mechelen.
- de stad dient op haar kosten in te staan voor alle onderhouds-, vervangings-, schoonmaak- en herstellingswerken van welke aard ook aan de op te richten constructies en alle aanverwante apparatuur.
- de stad zal de nv B&TD Mechelen vrijwaren voor enige schade, inkomstenverlies, meerkosten of aansprakelijkheid als gevolg van de op te richten constructies.
- de stad dient de nodige verzekeringen af te sluiten.
- bij het einde van het opstalrecht zullen de opgerichte constructie overgaan op de nv B&TD Mechelen zonder dat deze tot enige vergoeding gehouden is. De stad mag de constructies, verbouwingen en verbeteringen niet afbreken of wegnemen zonder het schriftelijk akkoord van de nv B&TD Mechelen.
- de vestiging van het opstalrecht geschiedt in hoofde van de stad voor openbaar nut.
- alle kosten verbonden aan de akte van opstalrecht zijn ten laste van de stad.

De voorgelegde akte van recht van opstal 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 opstalrecht op een onroerend goed).

Financiële gevolgen

De kosten verbonden aan de notariële akte van opstalrecht (geraamd op ca. 2 à 3.000,- euro) zijn ten laste van de stad.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan het verlenen door de nv B&TD Mechelen (eigenaar van het gebouw) aan de stad (opstalhouder) van een opstalrecht op het dak van het gebouw "De Waterduivel" gelegen nabij de Nekkerhal te Mechelen met het oog op de plaatsing van zonnepanelen.

(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 opstalrecht 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:

Mechelen, 29 januari 2020



Erik Laga
algemeen directeur



Fabienne Blavier
voorzitter

Recht van opstal
121953/2192906/SVH

Vrij van recht op geschriften ingevolge artikel 21, 1° van het Wetboek van Diverse Rechten en Taksen.

Vrij van registratierechten ingevolge artikel 161, 2° Wetboek registratierechten.

Heden de *

Voor mij, meester Tom Coppens, notaris met standplaats te Vosselaar, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Tom en Jan Coppens", geassocieerde notarissen, met zetel te 2350 Vosselaar, Cingel 14, houder der minuut, en notaris Jean-Pierre Vanden Weghe met standplaats te Mechelen (Walem), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Jean-Pierre Vanden Weghe Notaris", met zetel te 2800 Mechelen (Walem), Koning Albertstraat 227.

ZIJN VERSCHENEN:

1. "**B&TD Mechelen**", naamloze vennootschap, opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Coppens Jan te Vosselaar op 7 november 2016, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 9 november 2016 onder het nummer 16322742. De maatschappelijke zetel is gevestigd te 2310 Rijkevorsel, Oostmalsesteenweg 261, ondernemingsnummer 0665.773.257 RPR Antwerpen afdeling Turnhout.

Alhier vertegenwoordigd, ingevolge artikel 7.5 van de statuten, door 2 bestuurders:

- "Groep Van Roey", naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 2310 Rijkevorsel, Oostmalsesteenweg 261, ondernemingsnummer 0422.924.651 RPR Antwerpen afdeling Turnhout, waarvoor hier optreedt haar vaste vertegenwoordiger mevrouw Vervoort Nancy, wonende te 2330 Merksplas, Hoevestraat 7;
- "Van Roey Vastgoed", naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 2310 Rijkevorsel, Oostmalsesteenweg 261, ondernemingsnummer 0446.230.385 RPR Antwerpen afdeling Turnhout, waarvoor hier optreedt haar vaste vertegenwoordiger de heer Cox Eddy, wonende te 2960 Brecht (Sint-Job-in-'t-Goor), Guldensporenlei 14;

beide hiertoe benoemd bij de oprichting.

Hierna genoemd "de eigenaar".

2. a) "**Stad Mechelen**", met administratieve zetel te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, ondernemingsnummer 0207.499.430, RPR Mechelen.

Alhier vertegenwoordigd volgens artikel 279 §1 van het Decreet Lokaal Bestuur door:

- Mevrouw Blavier, Fabienne Emile Annette, Voorzitter van de gemeenteraad van de Stad Mechelen, geboren te Vilvoorde op 26 januari 1979 (rijksregisternummer 79.01.26-118.89), wonende te 2800 Mechelen, Battelsesteenweg 264;

- De heer Bal, Jan Irma Paul, waarnemend Algemeen Directeur van de Stad Mechelen, geboren te Wilrijk op 16 oktober 1970 (rijksregisternummer 70.10.16-365.16), wonende te 2590 Berlaar, Brandestraat 6.

Handelend in uitvoering van een besluit van de gemeenteraad van *, hieraan gehecht, en die mij ondergetekende notaris, bevestigen dat dit gemeenteraadsbesluit uitvoerbaar is ingevolge het verstrijken van de termijn waarbinnen het door de toezichthoudende overheden kon worden geschorst of vernietigd.

- b) "**Hulpverleningszone Rivierenland**", hulpverleningszone met maatschappelijke zetel te Grote Markt 21, 2800 Mechelen, ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen onder het nummer 0500.913.839.

Hier vertegenwoordigd door *, voorzitter van de zoneraad Hulpverleningszone Rivierenland, geboren te Mechelen op 12 mei 1964 (rijksregisternummer 64.05.12-117.29), wonende te 2811 Hombeek (Mechelen), Kapelseweg 159.

Handelend in uitvoering van een besluit van de zoneraad van *, hieraan gehecht.

Hierna genoemd "de opstalhouder".

Welke comparanten, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, mij, notaris, verklaard hebben te zijn overeengekomen wat volgt:

Voorafgaande uiteenzetting.

De eigenaar verklaart de volle eigendom te bezitten van het hierna beschreven onroerend goed:

De opstalrechten met betrekking tot:

Stad MECHELEN - tweede afdeling

Een spektakelzaal volgens kadaster, doch in werkelijkheid gebouwen voor de stadsdiensten en de brandweer, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te Mechelen, tweede afdeling, Mechelsbroekstraat, gekadastréerd volgens de huidige kadastrale legger sectie C nummer 421NP0000 en vervolgens 421VP0000, met een oppervlakte van 2 hectare 2 are 61 centiare 30 decimilliare.

Volgens de laatst overgeschreven titel: sectie C nummer 421FP0000, met een oppervlakte van 2 hectare 13 are 92 centiare

Oorsprong van eigendom.

De stad Mechelen was oorspronkelijk eigenaar van voormelde grond:

- Deels om deze te hebben aangekocht ingevolge akte verleden voor de heer Willy Avermaete, commissaris bij het comité tot aankoop van onroerende goederen te Mechelen op 28 januari 1966 jegens 1/ mevrouw Georgina Maria Henri Louise Fris, 2/ mevrouw Louisa Apolline Marie Georgine Decot, 3/ mevrouw Maud Jeanne Julienne Prosper Borlée, 4/ mevrouw Yolande Julienne Louisa Camille Borlée en 5/ mevrouw Lucie Marie Hubertine Rose Decot, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Mechelen op 3 maart 1966, boek 6645, nummer 43.
- Deels om deze te hebben aangekocht ingevolge akte verleden door de heer Willy Avermaete, commissaris bij het comité tot aankoop van onroerende goederen te Mechelen op 25 juni 1965 jegens mevrouw Joanna Elisabeth Neutjens, welke akte werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van Mechelen op 30 juli 1965, boek 6589, nummer 7.

Ingevolge akte verleden voor notaris Jean-Pierre Vanden Weghe te Mechelen (Walem) op 8 december 2017, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Mechelen onder nummer 56-T-13/12/2017-19654 werd door de stad Mechelen een recht van opstal toegestaan in voordeel van de opstalhouder "B&TD Mechelen" en dit met betrekking tot het perceel nummer 421FP0000 met een oppervlakte van 2 hectare 13 are 92 centiare.

Ingevolge akte verleden voor notaris Jean-Pierre Vanden Weghe te Mechelen (Walem), houder der minuut, en notaris Tom Coppens te Vosselaar op 26 augustus 2019, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Mechelen onder nummer 56-T-09/10/2019-16034 werden volgende wijzigingen/aanvullingen aan het bestaande opstalrecht aangebracht:

- a) Ingevolge een materiële vergissing werd een foutieve oppervlakte vermeld in de oorspronkelijke opstalakte; dit werd gecorrigeerd en het betreft thans sectie C nummer 421NP0000 groot 2 hectare 2 are 61 centiare 30 decimilliare.
Enkele modaliteiten van het opstalrecht werden eveneens gewijzigd.
- b) Er werd een opvolgend opstalrecht gevestigd ten voordeel van "Hulpverleningszone Rivierenland" voor een periode van 50 jaar te rekenen vanaf het tijdstip van de beëindiging van het opstalrecht gevestigd bij akte verleden op 8 december 2017 overeenkomstig de bepalingen van "Artikel 4 – Duur", doch enkel en alleen met betrekking

tot voormelde kavel “Kavel Hulpverleningszone Rivierenland”, te weten sectie C nummer 421VP0002.

OVEREENKOMST.

Artikel 1 - Recht van opstal zonnepanelen.

“B&TD Mechelen” voormeld, te weten de huidige opstalhouder, verklaart hierbij overeenkomstig de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig en overeenkomstig nagemelde voorwaarden aan de opstalhouder die verklaart te aanvaarden een recht van opstal te verlenen op het hiervoor beschreven onroerend goed als volgt:

- a) Eerzijds in voordeel van “Stad Mechelen” met het oog op het plaatsen van zonnepanelen en met betrekking tot volgend goed:

Stad MECHELEN - tweede afdeling

Volgende zones op het dak van de gebouwen voor de stadsdiensten en de brandweer, gelegen te Mechelen, tweede afdeling, Mechelsbroekstraat, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger sectie C deel van huidig nummer 421VP0000:

- De in het groen aangeduide zone op het dak van de derde verdieping (gebouw A op het plan) met een oppervlakte volgens meting van 15 are 84 centiare 16 decimilliare, gereserveerde perceelsidentificatienummer 421VP0005.
- De in het groen aangeduide zone op het dak van de vierde verdieping (gebouw B op het plan) met een oppervlakte volgens meting van 7 are 6 centiare 15 decimilliare, gereserveerde perceelsidentificatienummer 421VP0006.

Plan: Zoals deze zones omschreven en afgebeeld staan in groene kleur op een opmetingsplan opgemaakt door Chris Claes, landmeter-expert te Kontich, op 8 november 2019.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, Gewestelijke Directie Antwerpen, onder referentienummer 12402/10586 en werd, naar verklaring van de comparanten, sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit opmetingsplan zal – na door partijen en de notarissen ne varietur te zijn getekend – aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en artikel 1, 4° Hypotheekwet.

- b) Anderzijds in voordeel van “Hulpverleningszone Rivierenland” met het oog op het plaatsen van antennes en met betrekking tot volgend goed:

Stad MECHELEN - tweede afdeling

Volgende zone op het dak van de gebouwen voor de stadsdiensten en de brandweer, gelegen te Mechelen, tweede afdeling, Mechelsbroekstraat, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger sectie C deel van huidig nummer 421VP0000:

de in het blauw aangeduide zone op het dak van de zesde verdieping (gebouw C op het plan) met een oppervlakte volgens meting van 3 are 73 centiare 66 decimilliare, gereserveerde perceelsidentificatienummer 421VP0007.

Plan: Zoals deze zone omschreven en afgebeeld staan in blauwe kleur op voormeld opmetingsplan opgemaakt door Chris Claes, landmeter-expert te Kontich, op 8 november 2019.

Akkoord overige partijen

De oorspronkelijke grondeigenaar te weten “Stad Mechelen” en de opvolgend opstalhouder “Hulpverleningszone Rivierenland” zoals blijkt uit voormelde aktes van 8 december 2017 en 26 augustus 2019 verklaren in die hoedanigheid voor zoveel als nodig akkoord te gaan met de bij deze gevestigde nieuwe opstalrechten.

Artikel 2 - Duur.

Het recht van opstal wordt toegestaan als volgt:

- a) in voordeel van “Stad Mechelen” met het oog op het plaatsen van zonnepanelen voor een termijn van 25 jaar; het neemt aanvang op 19 september 2019 om aldus van

rechtswege en zonder recht op vernieuwing te eindigen op 18 september 2044, tenzij de tussen partijen gekende DBFM-overeenkomst in onderling akkoord wordt beëindigd. In dit laatste geval is de datum van de beëindiging van de DBFM-overeenkomst de einddatum van de opstalovereenkomst.

- b) in voordeel van "Hulpverleningszone Rivierenland" met het oog op het plaatsen van antennes voor een termijn van 25 jaar; het neemt aanvang op 19 september 2019 om aldus van rechtswege en zonder recht op vernieuwing te eindigen op 18 september 2044, tenzij de tussen partijen getekende DBFM-overeenkomst in onderling akkoord wordt beëindigd. In dit laatste geval is de datum van de beëindiging van de DBFM-overeenkomst de einddatum van de opstalovereenkomst.

Indien de opstalhouder het goed bij het verstrijken van voormelde termijn blijft bezetten, dan zal dit in zijn hoofde beschouwd worden als een tijdelijke en preciaire bezetting, zonder recht noch titel, waaraan de eigenaar op ieder ogenblik een einde kan stellen. Zolang de eigenaar deze bezetting gedooft, zullen de voorschriften inzake opstalvergoeding (artikel 5 hierna) van toepassing blijven.

Artikel 3 – Bestemming.

De opstalhouder mag voorschreven onroerend goed uitsluitend bestemmen voor activiteiten die in overeenstemming zijn met huidige doelomschrijving en voor zover zij niet voorkomen op de door de Vlaamse regering opgestelde lijst van inrichtingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en dit in het bijzonder slechts voor het oprichten van voormelde zonnepanelen en antennes; wijziging van deze bestemming is enkel toegestaan mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar.

De opstalhouder verbindt er zich toe voor het einde van het opstalrecht (is een overdracht van grond bij toepassing van artikel 2, 18°, lid b van voornoemd Decreet) op zijn kosten:

- hetzij een bodemattest af te leveren overeenkomstig artikel 101 § 1 van genoemd Decreet;
- hetzij een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren en zo nodig alle verplichtingen na te leven voorzien in artikel 102 § 1 en volgende van meergemeld Decreet.

Zolang deze procedure niet is afgerond, voldoet de opstalhouder niet aan de juridische teruggave van het verpachte goed en zal hij aan de eigenaar een bezettingsvergoeding verschuldigd blijven tot op het ogenblik dat voldaan is aan de verbintenissen voorzien in artikel 102 § 1 en volgende van meergemeld Decreet.

De opstalhouder staat persoonlijk in voor het bekomen van de voor de uitoefening van zijn bedrijvigheid vereiste vergunningen van om het even welke aard; weigering of intrekking van deze vergunningen zal hem in geen geval recht geven tot ontbinding of nietigverklaring van deze overeenkomst noch tot enige vordering in schadevergoeding tegenover de eigenaar.

Hij verbindt zich er tevens toe alle vigerende wetgeving, verordeningen of besluiten van toepassing op de opgerichte opstallen na te leven en de eigenaar te vrijwaren.

Artikel 4 - Hypotheek - Verhuring.

De opstalhouder kan zijn recht met hypotheek bezwaren en kan het goed ook met erfdienstbaarheden belasten, maar maximaal voor de duurtijd van onderhavige overeenkomst en voor zover de eigenaar hiervoor zijn voorafgaandelijke, uitdrukkelijke en schriftelijke goedkeuring heeft gegeven. Bij het einde van de overeenkomst moet de opstalhouder zorgen voor eventuele doorhalingen.

Artikel 5 - Opstalvergoeding.

Partijen komen overeen dat dit opstalrecht kosteloos wordt toegestaan door de eigenaar aan de opstalhouder, zodat deze laatste tot geen enkele vergoeding van welke aard dan ook gehouden zal zijn.

Artikel 6 - Belastingen - Taksen.

Alle belastingen en taksen, zowel op de grond en de eventueel reeds bestaande gebouwen als op de op te richten gebouwen en werken, vallen gedurende de duur van deze overeenkomst uitsluitend ten laste van de opstalhouder.

Artikel 7 - Gebouwen en verbouwingen - Onderhoud en herstellingen.

Wat betreft het recht van opstal aan de Stad Mechelen, zoals gepreciseerd in artikel 1, a hierboven, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de afsprakennota de dato 7 oktober 2019 tussen de eigenaar en de Stad Mechelen alsook het toegangsprotocol van het gebouw voor wat betreft het opstalrecht aan de Stad Mechelen de dato *, waarvan de inhoud integraal deel uitmaakt van de modaliteiten van onderhavig recht van opstal. **Beide overeenkomsten zullen aan deze akte gehecht blijven zoals navermeld.**

Wat betreft het recht van opstal aan de hulpverleningszone Rivierenland, zoals gepreciseerd in artikel 1, b hierboven, wordt uitdrukkelijk verwezen naar het protocol omtrent de toegang, onderhoud en verdere afspraken betreffende de antennes de dato *, waarvan de inhoud integraal deel uitmaakt van de modaliteiten van onderhavig opstalrecht en **dat als bijlage aan deze akte gehecht zal blijven.**

Partijen komen evenwel dat het volgende overeen omtrent het recht van opstal onder artikel 1, a en b:

- De eventueel opgerichte gebouwen en werken blijven eigendom van de opstalhouder tijdens de duur van het contract.
- De eventueel opgerichte gebouwen en werken, hun draagstructuren, aansluitingen en kabels zijn uitgesloten van enige onderhoudsplicht vanwege de eigenaar en dat de opstalhouder op zijn kosten zelf alle onderhouds-, vervangings-, schoonmaak en herstellingswerken van welke aard ook aan de opgerichte gebouwen en werken en alle aanverwante apparatuur, zal moeten uitvoeren;
- De opstalhouder zal de eigenaar vrijwaren voor enige schade, inkomstenverlies, meerkosten of aansprakelijkheid als gevolg van de opgerichte gebouwen en werken.

Artikel 8 - Verzekeringen.

De opstalhouder verbindt er zich toe tijdens de duur van het contract de bestaande en/of door hem opgerichte gebouwen en/of werken verzekerd te houden tegen brand en andere risico's bij een door de eigenaar erkende verzekeringsmaatschappij. Op eerste vraag van de eigenaar zal hij het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van de premies bewijzen.

Artikel 9 - Verbreking van het recht van opstal.

Deze overeenkomst is van rechtswege verbroken op kosten van de opstalhouder indien de eigenaar zulks wenst en dit na één enkele ingebrekestelling of een bevel tot betalen:

- indien de opstalhouder geheel of gedeeltelijk verzuimt de beschikkingen van onderhavige overeenkomst betreffende de verzekeringen na te leven;
- indien de opstalhouder failliet wordt verklaard of zich in een andere gelijkaardige toestand bevindt.

Bij verbreking van deze overeenkomst komen partijen uitdrukkelijk overeen dat alle lasten en kosten die reeds betaald werden door de opstalhouder niet door de grondeigenaar moeten vergoed worden aan de opstalhouder; bovendien behoudt de grondeigenaar zich het recht voor vergoeding te vorderen voor alle schade die hij uit welken hoofde dan ook zou geleden hebben.

Artikel 10 - Einde van het opstalrecht.

Bij het beëindigen van het recht van opstal, hetzij door het verstrijken van de termijn, hetzij overeenkomstig de bepalingen van voorgaand artikel, zullen de door de opstalhouder opgerichte gebouwen en werken van rechtswege overgaan op de eigenaar zonder dat deze tot enige vergoeding gehouden is.

De opstalhouder mag de door hem opgerichte bouwwerken, verbouwingen en verbeteringen niet afbreken of wegnemen zonder het geschreven akkoord van de eigenaar.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

De eigenaar verklaart hierbij dat hij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd in het voor- of nadeel van voorschreven goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, behoudens deze opgenomen in:

- gemelde akte vestiging recht van opstal de dato 8 december 2017.
- gemelde akte wijziging recht van opstal en vestiging opvolgend opstalrecht de dato 26 augustus 2019.
- de akte vestiging erfdienstbaarheden in voordeel van "Pidpa" verleden voor notaris Jean-Pierre Vanden Weghe te Mechelen (Walem), houder der minuut, en notaris Tom Coppens te Vosselaar op 26 augustus 2019, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Mechelen onder nummer 56-T-09/10/2019-16035.

De opstalhouder wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar hieromtrent, voor zover van toepassing.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie wordt er bij de overschrijving van deze akte van ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen.

RUIMTELIJKE ORDENING.

1. De eigenaar verklaart dat er hem voor het voorschreven goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen kennis heeft van een geplande onteigening.
2. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de comparanten op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
3. De opstalhouder verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van deze akte werd verleend.

De instrumenterende notaris verklaart op basis van de door hem ingewonnen informatie dat:

- a) er met betrekking tot voorschreven onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt op:
 - 24 mei 2007 voor aanleg ontsluitingsweg
 - 18 maart 2016 voor tijdelijke inrichting collectieve vluchtelingenopvangsite
 - 31 augustus 2017 voor bouwen brandweerkazerne en gebouw voor uitvoeringsdiensten stad Mechelen
 - 10 juni 2011 voor afbraak magazijnen en bouwen turnhal en ceremonium
 - 7 april 1998 voor het verbouwen van de Nekkerhal
 - 30 september 1997 voor plaatsen stadsplanbord
 - 2 december 1997 voor plaatsen stadsplanbord
 - 30 september 1998 voor plaatsen stadsplanbord
 - 30 september 1997 voor plaatsen stadsplanbord
 - 30 september 1997 voor plaatsen stadsplanbord
 - 30 januari 1980 voor bouwen groentenmarkt
 - 19 november 1991 voor plaatsen stadsplanbord
 - 24 juli 2001 voor bouwen sanitair
 - 21 september 1999 voor plaatsen van publiciteit
 - 5 juli 2006 voor plaatsen technische installaties
 - 29 juni 2004 voor bouwen parkeerhok
 - 4 november 2015 voor technische werken
- b) voorschreven onroerend goed als meest recente stedenbouwkundige bestemming heeft: woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan en begrepen is in een bijzonder plan van aanleg de dato 22 januari 2003;
- c) voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- d) er op voorschreven onroerend goed geen voorkooprecht rust zoals voorzien in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
 - e) er voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
 - f) het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
4. De grondeigenaar verklaart dat hij voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft laten uitvoeren aan voorschreven onroerend goed, de vereiste vergunningen heeft verkregen. Hij verklaart bovendien te goeder trouw dat hij geen kennis heeft van vroegere stedenbouwkundige overtredingen.
 5. De instrumenterende notaris wijst partijen op de artikelen 5.2.5., 6.1.1. eerste lid, 4° en 6.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermits de onderhandse akte niet beantwoordde aan de voorschriften van voormeld artikel 5.2.5., waarop de opstalhouder uitdrukkelijk heeft verklaard te verzaken aan de eventuele vordering tot nietigverklaring.
 6. Overeenkomstig artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft ondergetekende minuuthoudende notaris bij aangetekende brief van 2 oktober 2019 aan het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente het plan van de verdeling evenals een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, toegestuurd. Hierop werd door het college van burgemeester en schepenen binnen de wettelijk voorziene termijn hetgeen volgt geantwoord:

...

Besluit:

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen formuleert de volgende opmerkingen in het kader van de voorliggende aanvraag tot splitsing overeenkomstig artikel 5.2.2. VCRO van een perceel gelegen te Mechelsbroekstraat zn, met kadastrale gegevens afdeling 2, sectie C, perceelnummers 421F en 421N:

De antennes en de zonnepanelen dienen te worden geplaatst conform de vigerende regelgeving, zoals opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De grondeigenaar verklaart dat voor deze verdeling geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgegeven en dat er geen zekerheid is voor wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

BOSDECREET

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet heeft de grondeigenaar verklaard dat het eigendom niet valt onder de bepalingen van dit Decreet.

BODEMDECREET

Uit artikel 4,4° en 4,7° van Vlarebo blijkt dat respectievelijk antennes en een installatie voor het opwekken van zonne-energie voor de toepassing van het Bodemdecreet niet beschouwd worden als grond in de zin van artikel 2,18° van het Bodemdecreet. Bijgevolg is er geen bodemattest vereist voor onderhavige akte.

TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN (K.B. van 25 januari 2001).

Op vraag van de instrumenterende notaris of er betreffende het eigendom een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de eigenaar bevestigend. De comparanten komen overeen dat dit dossier ten allen tijde kan geraadpleegd worden op de kantoren van "Stad Mechelen"/"B&TD Mechelen".

RISICOZONES VOOR OVERSTROMINGEN

Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart overeenkomstig artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen dat voorschreven onroerend goed gelegen is in een risicozone voor overstroming.

DECREET INTEGRAAL WATERBELEID

Overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, gewijzigd bij Decreet van 19 juli 2013 verklaart ondergetekende minuuthoudende notaris dat voormeld onroerend goed gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (gebied dat recent nog onder water liep of waarvan modellen aangeven dat het er om de 100 jaar of frequenter overstroomt).

ONROERENDERFGOEDDECREET

De grondeigenaar verklaart dat het eigendom niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

VERKLARINGEN PRO FISCO.

1. Het recht op geschriften bedraagt 50,00 euro.
2. "Stad Mechelen" en "Hulpverleningszone Rivierenland" vragen om toepassing van artikel 161, 2° Wetboek registratierechten en verzoeken bijgevolg om kosteloze registratie, vermits deze vestiging van het opstalrecht gebeurt voor algemeen nut.

BEVESTIGING IDENTITEIT.

Om te voldoen aan de bepalingen van de wet van 16 maart 1803 bevestigt de instrumenterende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, evenals de woonplaats van de natuurlijke personen-comparanten overeenstemmen met de gegevens opgenomen in hun identiteitskaart.

BEKWAAMHEID.

Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet getroffen te zijn door enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

De notaris wijst de comparanten er op dat hen op diens eerste verzoek een eensluidend afschrift op papier kan bezorgd worden.

SLOTBEPALINGEN.

1. De kosten van deze akte zijn ten laste van de opstalhouder.
2. De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Afschrift akte.

De comparanten verzoeken de instrumenterende notaris om na vervulling van de vereiste formaliteiten het afschrift van de akte elektronisch door te sturen op volgend e-mailadres:

- christophe.vandenwyn@mechelen.be voor "Stad Mechelen" en "Hulpverleningszone Rivierenland";
- kris.peeraer@vanroey.pro voor "B&TD Mechelen".

De notaris wijst de comparanten er op dat hen op diens eerste verzoek een eensluidend afschrift op papier kan bezorgd worden.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Mechelen op datum als vermeld.

Na integrale voorlezing en toelichting hebben de partijen, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd samen met ons, notarissen, getekend.