

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 29 mei 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,
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, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Indrani
Muyldermans, Patrick Riguelle, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

61. VASTGOEDBELEID.

- 1) Intrekking van gemeenteraadsbesluit van 19 december 2017 punt 38.**
- 2) Goedkeuring notariële akte houdende eigendomsoverdracht door de heer en mevrouw Van Loon – Panis aan de stad van een perceel grond (deel van de vroegere vliet Oude Melaan) gelegen Zakstraat 22-24.**

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 11.03.2016 : college verklaart zich akkoord met de aankoop van de braakliggende grond van de vliet ter hoogte van de Zakstraat 22-24 mits de prijs van € 290.000 (exclusief notariskosten). Notariskosten zijn ten laste van de stad Mechelen. De meerkost voor het bouwrijp maken van deze grond wordt vergoed aan Vastgoed Van Loon voor een bedrag van € 53.272,20.
- 14.07.2017 : college neemt kennis van de stand van zaken van de aankoop van de vliet 'Oude Melaan'
- 25.09.2017 : ontvangst van goedgekeurd plan
- Oktober-november 2017 : onderhandelingen tussen de stadsdiensten en de heer Van Loon over de voorwaarden van aanleg van de toekomstige vliet
- 23.11.2017 : ontvangst van aankoopakte
- 08.12.2017 – punt 88: college verwijst "Goedkeuring notariële akte houdende eigendomsoverdracht door de heer en mevrouw Van Loon – Panis aan de stad van een perceel grond (deel van de vroegere vliet Oude Melaan) gelegen Zakstraat 22-24 (gekadastréerd als afd. C deel nummers 339/L en 340/G, thans gekadastréerd wijk C deel van nummer 339LP0000 en nummer 340G)" door naar de gemeenteraad
- 19.12.2017 : gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan de notariële akte houdende eigendomsoverdracht door de heer en mevrouw Van Loon – Panis aan de Stad van een perceel grond gelegen Zakstraat 22-24
- Begin 2018 : de heer Van Loon deelt mee niet akkoord te gaan met de voorwaarden opgenomen in de akte – de voorwaarden worden opnieuw besproken met de stadsdiensten
- 02.05.2018 : ontvangst van aankoopakte – de heer en mevrouw Van Loon – Panis gaan akkoord met het ontwerp
- 18 mei 2018 – punt 101: college verwijst naar de gemeenteraad:
 - Intrekking van gemeenteraadsbesluit van 19 december 2017 punt 38.

- Goedkeuring notariële akte houdende eigendomsoverdracht door de heer en mevrouw Van Loon – Panis aan de stad van een perceel grond (deel van de vroegere vliet Oude Melaan) gelegen Zakstraat 22-24.

Feiten en context

De Socialistische mutualiteit en vastgoed Van Loon hebben een koopbelofte voor de gronden langsheen de Zakstraat. Vastgoed Van Loon bouwt hier een nieuwbouwproject, dit project werd gegund op 7 april 2017.

De nieuwbouw van de socialistische mutualiteit is voltooid. De gronden zijn intussen eigendom van Vastgoed Van Loon.

Op 11 maart 2016 verklaarde het college zich akkoord met de aankoop van de oude vliet 'Oude Melaan' gelegen aan de Zakstraat.

Op 25 september 2017 werd het omschrijvend plan van de vliet geprekadastreerd.

Juridische grond

- Artikel 43 Artikel 43 §2, 12° van het Gemeentedecreet : De gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen, behoudens voor zover de verrichting nominatief in het budget is opgenomen (o.a. aankoop van een onroerend goed).
- Artikel 57 § 3, 8° van het Gemeentedecreet: Bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen voor het stellen van daden van beschikking: b) met betrekking tot onroerende goederen, voor zover de verrichting nominatief in het vastgestelde budget is opgenomen.
- Wederbeleggingsvergoeding voor aankoop van gronden : uitspraak Vlaams Minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting

Argumentatie

De aankoop van bedoeld perceeltje grond is noodzakelijk met het oog op het doortrekken van de vliet tussen de Muntstraat en de Zakstraat.

Vastgoed Van Loon heeft de bouwvergunning op 7 april 2017 ontvangen voor het nieuwbouwproject Zakstraat 22-24. Het project houdt volledig rekening met de heraanleg van de vliet.

In de voorgelegde aankoopakte worden de volgende elementen extra benadrukt :

- De koper bekomt het genot :
 - Ofwel vanaf 200 werkbare dagen na start van de werken door de verkoper aangaande de oprichting van een nieuwbouw-appartementsgebouw op het lot 3.
 - Ofwel op het ogenblik van de casco-afwerking van voormelde nieuwbouw. Partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat er de verkoper de werken aan de nieuwbouw kan starten nadat het archeologisch onderzoek is afgerond. De verkoper verklaart deze werken te starten uiterlijk 2 maanden nadat dit archeologisch onderzoek is afgerond.
- De verkoper doet het nodige voor het bouwrijp maken van deze grond.
- De grond wordt vrij doorgegeven aan de stad, dit betekent dat alle materialen, bovengronds puin, ... wordt verwijderd door de verkoper.
- De stad Mechelen verbindt zich ertoe het aangekochte perceel behoorlijk te onderhouden en onkruidvrij te houden vanaf voormelde ingenottreding, tot de effectieve aanleg van de vliet. Indien op 1 oktober 2019 niet is aangevangen met de aanleg van de vliet, verbindt de stad Mechelen er zich toe om vanaf die datum tot de aanvang van de werken, op haar kosten te voorzien in een groenaanleg van het door haar aangekochte perceel. Als op voormelde datum van 1 oktober 2019 niet is aangevangen met de aanleg van de vliet, mag de verkoper de grond nog gebruiken in het kader van zijn aanpalend nieuwbouwproject, welke zal opgericht worden op lot 3 op het hier bijgevoegd opmetingsplan.
- Er wordt een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van onderbouw gevestigd onder een deel van lot 2 in het voordeel van de huidige en toekomstige eigenaars van lot 3, zoals aangeduid op het voormelde metingsplan opgemaakt door landmeter Jelle Broothaerts op 21 september 2017. Boven deze onderbouw wordt de vliet gebouwd en deze onderbouw dient waterdicht te zijn en te voldoen aan de technische bepalingen zoals opgenomen in de bouwvergunning. Hierbij zal toezicht gehouden worden door de architecten en de stabiliteitsingenieur van de te bouwen nieuwbouw op lot 3, en dit alles in

overleg tussen partijen. Vooraleer de koper de werken aanvat voor de aanleg van de vliet, zal hieromtrent een plaatsbeschrijving worden opgemaakt tussen verkoper en koper, dit op kosten van de verkoper.

- De aansluiting/wijziging huidige riolering op het nieuwbouwproject Zakstraat 22-24 wordt kosteloos door de stad uitgevoerd, in overleg met de verkoper en op de aangegeven plaatsen
- De inname van het openbaar domein tijdens de nieuwbouwwerken Zakstraat 22-24, wordt niet aangerekend door de stad Mechelen.
- Langs het wandelpad in- en op de aan te leggen vliet zal de koper een toegang verzekeren tot de percelen met huidige huisnummers 16A en 22-24 (loten 1 en 3). Deze privé-toegang tot lot 1 en 3 zal bereikbaar zijn door aanleg van een ontsluiting/bruggetje over de vliet, welke door de koper zal worden aangelegd op zijn kosten. Onderhoud, herstelling, of vervanging van deze ontsluiting(en) zijn ten laste van de verkoper. Het gebruik hiervan wordt toegestaan aan eigenaar/bewoners van de bestaande en op te richten gebouwen op loten 1 en 3 (percelen met huisnummers 16A en 24). Deze privé-toegang zal tevens met een slot afsluitbaar zijn. De inplanting van de aan te leggen ontsluitingen zal worden beslist in samenspraak tussen verkoper en koper. Deze ontsluitingen dienen minimum 120 cm breedte te hebben en toegankelijk met een kruiwagen, fiets of dergelijke. Het poortje welke toegang geeft tot de ontsluiting zal zich bevinden ter hoogte van perceelsgrens. De stad engageert zich een buffer te voorzien tussen het aan te leggen publieke wandelpad en het lot 1, van minstens 1 meter, waarbij rekening zal worden gehouden met de privacy van de bewoners van eigendommen op lot 1. De Stad Mechelen verklaart dat het publieke wandelpad op minstens 1,8 meter van lot 3 komt te liggen. Specifieke modaliteiten aangaande de toegang van deze ontsluitingen zal later tussen partijen vastgelegd worden.
- De verkoper en koper komen overeen dat het regenwater komende van het te bouwen nieuwbouwproject Zakstraat 22-24 rechtstreeks naar de vliet zal voortvloeien, tot voeding van deze vliet.
- De koper verbindt zich er toe geen speltuigen en eventuele rustpunten te voorzien voor lot 2. Spelaanleidingen en/of rustpunten kunnen eventueel wel na overleg tussen partijen.

De aankoop dient omgezet te worden in een notariële akte. De gemeenteraad dient deze akte goed te keuren.

In zijn vergadering van 19 december 2017 keurde de gemeenteraad het eerste ontwerp van akte goed. De heer en mevrouw Van Loon – Panis wensten enkele aanpassingen in de reeds goedgekeurde akte.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om zijn besluit van 19 december 2017 in te trekken.

Financiële gevolgen

De uitgave van deze aankoop wordt verrekend op: ramingsnummer 2018143427 (aankoop Hof van Palermo) en ramingsnummer 2018143412 – budget € 343.272,20 .

De kosten verbonden aan deze notariële akte zijn volledig ten laste van de stad.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht principiële goedkeuring aan de notariële akte opgemaakt door notaris F. Huygens te Mechelen van een perceel grond (deel van de vroegere vliet Oude Melaan) gelegen Zakstraat 22-24 (gekadastraerd als afd. C deel nummers 339/L en 340/G, thans gekadastraerd wijk C deel van nummer 339LP0000 en nummer 340G, oppervlakte 3a en 69 ca). De aankoop van deze grond gebeurt voor openbaar nut mits de prijs van € 290.000 voor de grond en te vermeerderen met € 53 272,- (+ btw € 11 187,12) voor het bouwrijp maken van deze grond.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad trekt de beslissing van 19 december 2017 - punt 38 in.

Artikel 3

De gemeenteraad verleent volmacht aan de heren burgemeester en stadssecretaris om de authentieke "akte van overdracht van onroerend goed" te ondertekenen namens de stad Mechelen.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 1 juni 2018


Christiaan Backx
voorzitter

V E R K O O P

In het jaar tweeduizend achttien.

Op

Te 2800 Mechelen, Stadhuis, Grote Markt 21, ten kantore.
Voor mij, meester Filip HUYGENS, geassocieerd notaris te Mechelen, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap HUYGENS & LEFEVRE, NOTARISKANTOOR BV BVBA, met zetel te 2800 Mechelen, Veemarkt 12, bewaarder van de minuut.

Zijn verschenen:

1. De heer VAN LOON Philip Anna Christiaan, geboren te Turnhout op 21 juni 1969 (rijksregister nummer 69.06.21-265.14), en zijn echtgenote mevrouw PANIS Martine Rita Claire Jozef, geboren te Hasselt op 6 januari 1971 (rijksregister nummer 71.01.06-340.08), samenwonende te 2800 Mechelen, Lekkernijstraatje 8.

Zij verklaren gehuwd te zijn onder het stelsel van scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Jozef Coppens te Vosselaar op één september negentienhonderd vierennegentig, gewijzigd bij akte verleden voor Notaris Filip Huygens te Mechelen, op datum van 18 augustus 2016.

Hierna "verkoper" genoemd.

Die mij verklaart verkocht te hebben onder de gewone rechtswaARBorgen, voor vrij en onbelast, aan en ten voordele van:

De "STAD MECHELEN", Grote Markt 21 te 2800 Mechelen, met ondernemingsnummer 0207.499.430, voor wie optreedt:

- de heer Bart SOMERS, burgemeester,
- de heer Erik LAGA, stadssecretaris;

beiden wonende te Mechelen, handelend in opdracht van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen en in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad van de Stad Mechelen in datum van

waarvan een uittreksel is gehecht aan onderhavige akte.

Hierna "koper" genoemd.

Hier aanwezig en aanvaardend, voor rekening van de vennootschap, het hierna beschreven onroerend goed.

BESCHRIJVING VAN HET GOEDSTAD MECHELEN - eerste afdeling

Een perceel grond (deel van de vroegere vliet 'Oude Melaan'), gelegen tussen de Muntstraat en Zakstraat, volgens kadaster Zakstraat 22-24, gekadastreerd volgens titel wijk C nummers 339/L en 340/G, thans gekadastreerd wijk C deel van nummer 339 L P0000 en nummer 340 G, groot volgens meting drie are negenenzestig centiare (3a 69ca), met huidige perceelsidentificatie C 785 B P0000.

GRONDPLAN

Dit eigendom komt voor als **lot 2** op een grondplan ervan opgemaakt door Jelle Broothaerts, landmeter te Mechelen, op datum van 21 september 2017.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 12025/10304 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 VCF en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van voormeld goed in volle eigendom om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van de vereniging zonder winstoogmerk "Arbeid en Gezondheid", met zetel te Antwerpen, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Huygens, en notaris Katrien Honinckx te Mechelen, op datum van 21 december 2017, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 29 december daarna, formaliteitsnummer 056-T-30.03.2017-20983. De voormelde vzw "Arbeid en Gezondheid" was er eigenares van als volgt:

-wat betreft het vroeger kadastrummer 339/L: om het te hebben aangekocht van de heer Maes Ivan Marie Philippe, te Kortenberg, en zijn echtgenote, mevrouw De Béthune Marie Pierre Thérèse Michèle Ghislaine, te Tervuren, ingevolge akte verleden voor notarissen Dick Van Laere te Antwerpen en Arnout Schotsmans te Mechelen, op 8 september 2008, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 23 september daarna, formaliteitsnummer 56-T-23.09.2008-13264. De voornoemden Maes-De Béthune waren er eigenaars van om het te hebben verkregen, deels om het te hebben aangekocht van mevrouw de Wit Marcella, te Brussel, blijkens akte verleden voor notaris Pierre-Etienne de Faye te Schaarbeek op 6 september 1990, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 25 september daarna, boek 10.036, nummer 16; en deels ingevolgevonnissen van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven op 20 april 1989, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 18 januari 1990, boek 10.931, nummer 9, lastens de heer de Wit Theodoor.

Mevrouw de Wit Marcella en de heer de Wit Theodoor waren er eigenaar van om het te hebben verkregen in de nalatenschappen van hun ouders de heer Wit Jan Lodewijk Gaspard en mevrouw Van den Bergh Maria, respectievelijk overleden op 8 juni 1971 en 27 juni 1979.

-wat betreft het vroeger kadastrummer 340/G: om het te hebben aangekocht van de heer Serneels Erwin Pierre Charles, ongehuwd, te Mechelen ingevolge akte verleden voor notaris Dick Van Laere te Antwerpen, met tussenkomst van notaris Leo Vlaeymans te Sint-Katelijne-Waver, op datum van 6 april

2009, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 22 april daarna, formaliteitsnummer 56-T-22.04.2009-05162. Het goed behoorde toe aan de heer Serneels Erwin voornoemd, om het te hebben verkregen ingevolge proces-verbaal van toewijzing gehouden voor het ambt van notaris Karel Vandekerckhove te Mechelen op 15 oktober 1990, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 11 december daarna, boek 11.169, nummer 17.

De heer Serneels Erwin was er eigenaar van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Deze verkoop wordt toegestaan en aanvaard mits volgende voorwaarden:

1. De koper bekomt onmiddellijk de volle eigendom van het verkochte goed.

2. De verkoper verklaart dat het goed vrij is van gebruik en verhuring.

De koper bekomt het genot :

- ofwel vanaf 200 werkbare dagen na start van de werken door de verkoper aangaande de oprichting van een nieuwbouw-appartementsgebouw op het lot 3 (aangeduid op het bijgaand plan). De verkoper meldt de startdatum van de werken aan de koper.

- ofwel op het ogenblik van de casco-afwerking van voormelde nieuwbouw.

Partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat er de verkoper de werken aan de nieuwbouw kan starten nadat het archeologisch onderzoek is afgerond. De verkoper verklaart deze werken te starten uiterlijk 2 maanden nadat dit archeologisch onderzoek is afgerond. De verkoper zal de startdatum van de werken aan de koper melden.

3. De grond- en andere belastingen zijn ten laste van de koper vanaf heden.

4. Het eigendom wordt verkocht:

- voor vrij en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek hoegenaamd;

- in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg van maat of oppervlakte, al bedroeg het verschil één/twintigste of meer;

- met alle zichtbare en verborgen gebreken;

- met alle erfdienstbaarheden;

- met alle eventuele gemeenschappen.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten geen enkele erfdienstbaarheid het goed bezwaart, en dat hij er zelf geen heeft toegestaan, behoudens hetgeen hierna vermeld bij de Bijzondere Voorwaarden.

5. Alle kosten, rechten en erelonen van deze akte zijn ten laste van de koper.

De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper.

6. De verkoper verklaart dat hij met betrekking tot het verkochte goed geen enkele achterstallige belasting verschuldigd is, noch periodiek, noch éénmaal opeisbaar.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. De verkoper doet het nodige voor het bouwrijp maken van deze grond.

2. De grond wordt vrij doorgegeven aan de stad, dit betekent dat alle materialen en bovengronds puin wordt verwijderd door de verkoper.

3. De stad Mechelen verbindt er zich toe het aangekochte perceel behoorlijk te onderhouden en onkruidvrij te houden vanaf voormelde ingenottreding, tot de effectieve aanleg van de vliet. Indien op 1 oktober 2019 niet is aangevangen met de aanleg van de vliet, verbindt de stad Mechelen er zich toe om vanaf die datum tot de aanvang van de werken, op haar kosten te voorzien in een groenaanleg van het door haar aangekochte perceel. Als op voormelde datum van 1 oktober 2019 niet is aangevangen met de aanleg van de vliet, mag de verkoper de grond nog gebruiken in het kader van zijn aanpalend nieuwbouwproject, welke zal opgericht worden op het lot 3 op het hierbijgevoegd opmetingsplan.

4. Er wordt een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van onderbouw gevestigd onder een deel van lot 2 in het voordeel van de huidige en toekomstige eigenaars van lot 3, zoals aangeduid op het voormelde metingsplan opgemaakt door landmeter Jelle Broothaerts op 21 september 2017.

Boven deze onderbouw wordt de vliet gebouwd en deze onderbouw dient waterdicht te zijn en te voldoen aan de technische bepalingen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Hierop zal toezicht gehouden worden door de architect(en) en de stabiliteitsingenieur van de te bouwen nieuwbouw op lot 3, en dit alles in overleg tussen partijen.

Vooraleer de koper de werken aanvat voor de aanleg van de vliet, zal hieromtrent een plaatsbeschrijving worden opgemaakt tussen verkoper en koper, dit op kosten van de koper.

5. De aansluiting/wijziging huidige riolering op het nieuwbouwproject Zakstraat 22-24 wordt kosteloos door de stad uitgevoerd, in overleg met de verkoper en op de aangegeven plaatsen.

6. De inname van het openbaar domein tijdens de nieuwbouwwerken Zakstraat 22-24, wordt niet aangerekend door de stad Mechelen.

7. In de hiernavermelde vastgoedinformatie van de stad Mechelen staat het volgende vermeld:

"Het perceel is belast met een ondergrondse inname voor afvalwatercollector/vliet. Detailinformatie is op aanvraag bij de Afdeling Openbaar Domein te bekomen."

8. Langs het wandelpad in- en op de aan te leggen Vliet zal de koper een toegang verzekeren tot de percelen met huidige huisnummers 16A en 22-24 (loten 1 en 3).

Deze privé-toegang tot lot 1 en 3 zal bereikbaar zijn door aanleg van een ontsluiting/bruggetje (over de vliet), welke door de koper zal worden aangelegd op zijn kosten. Onderhoud, herstelling, of vervanging van deze ontsluiting/bruggetje zijn ten laste van de verkoper. Het gebruik hiervan wordt toegestaan aan eigenaar(s)/bewoner(s) van de bestaande en op te richten gebouwen op loten 1 en 3 (percelen met huisnummers 16 A en 24).

Deze privé-toegang zal tevens met een slot afsluitbaar zijn. De inplanting van de aan te leggen ontsluiting(en) zal worden beslist in samenspraak tussen verkoper en koper. Deze ontsluiting(en) dienen minimum 120 cm breedte te hebben en toegankelijk met een kruiwagen, fiets of dergelijke. Het poortje welke toegang geeft tot de ontsluiting zal zich bevinden ter hoogte van de perceelsgrens.

*De Stad Mechelen engageert zich een buffer te voorzien tussen het aan te leggen publieke wandelpad en het lot 1, van minstens 1 meter, waarbij rekening zal worden gehouden met de privacy van de bewoners van het eigendom lot 1.

*De Stad Mechelen verklaart dat het publieke wandelpad op minstens 1,80 meter van lot 3 komt te liggen.

Specifieke modaliteiten aangaande de toegang van deze ontsluiting(en) zal later tussen partijen vastgelegd worden.

9. Verkoper en koper komen overeen dat het regenwater komende van het te bouwen nieuwbouwproject Zakstraat 22-24 rechtstreeks naar de vliet zal voortvloeien, tot voeding dan deze vliet.

10. De koper verbindt er zich toe geen speltuigen en eventuele rustpunten te voorzien voor lot 2. Spelaanleidingen en/of rustpunten kunnen eventueel wel na overleg tussen partijen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

De verkoper verklaart :

1) dat voor het hiervoor beschreven onroerend goed **noch een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** werd uitgereikt, **noch een stedenbouwkundig attest** dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden;

2) dat bij gebreke van een dergelijke vergunning en attest, hij geen zekerheid kan geven omtrent de mogelijkheid om op het hiervoor beschreven goed te bouwen of er een vaste of verplaatsbare inrichting op te richten, die voor bewoning kan worden gebruikt;

3) dat geen constructie, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op dit goed mag worden opgericht, zolang daarvoor geen stedenbouwkundige vergunning werd verkregen, en dat bovendien geen ontginning, ontbossing of aanzienlijke

wijziging van het reliëf van de bodem mag worden uitgevoerd, zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

De verkoper verklaart:

1) dat het hiervoor beschreven goed voortkomt uit de **verdeling** van een groter goed, zonder dat voor deze verdeling een omgevingsvergunning of vergunning voor het verkavelen van gronden werd uitgereikt en dat, bij gebrek aan stedenbouwkundig attest, dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden, hij de kopende partij geen zekerheid kan geven dat op dit goed gebouwd kan worden, of enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, kan worden opgericht;

2) dat geen constructie, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op dit goed, zolang de omgevingsvergunning niet werd verkregen.

Met toepassing van artikel 5.2.2 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, heeft de ondergetekende notaris op 6 oktober 2017 het plan van verdeling tussen het verkochte en hetgeen eigendom blijft van de verkoper, alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, per aangetekende brief bezorgd ter inzage aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen.

De Stad Mechelen heeft tot op heden niet geantwoord.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

A. Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

B. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarvan hij verklaart een kopie ontvangen te hebben.

C. De stad Mechelen beschikt over een plannen- en vergunningenregister.

De koper erkent:

- a) Een kopie te hebben ontvangen van de vastgoedinformatie en de stedenbouwkundige uittreksels, afgeleverd door de Stad Mechelen op datum van 10 en 20 oktober 2017.
- b) Kennis te hebben genomen van de inhoud van deze documenten, hierover toelichting te hebben gekregen van ondergetekende notarissen en ontslaat deze ervan om de inhoud geheel of gedeeltelijk over te nemen in deze akte.

D. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

- vergunning 14 juli 2017 voor afbreken woning
- vergunning 7 april 2017 voor bouwen meergezinswoning
- vergunning 13 mei 2015 voor plaatsen van een bureelcontainer
- vergunning 15 juni 2005 voor restauratie en renovatie van een pand tot kantoren
- vergunning 11 juni 1991 voor het plaatsen van 3 dakvlakramen.

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan gelegen is in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

3° dat voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43, noch enige beslissing werd gewezen,

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCF.

5° dat er voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat krachtens artikel 4.2.12 §2, 2° het voor de overdracht verplichte as-builtontest nog niet werd uitgereikt.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit (complexe projecten).

E. De verkoper verklaart:

- dat voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste vergunningen werden verkregen. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was.

- dat er voor het hiervoor beschreven goed geen dagvaarding werd uitgebracht in overeenstemming met de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Onteigening en rooilijn

De verkoper verklaart dat er hem met betrekking tot het goed geen onteigeningsbesluit/rooilijnplan werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

Waterparagraaf

Overeenkomst het decreet van 19 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid - gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* van 1 oktober 2013, vermeldt de instrumenterende notaris, dat hij op 4 september 2017 een opzoeking heeft verricht op de website www.waterinfo.be waaruit blijkt :

- dat het onroerend goed NIET gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- dat het onroerend goed NIET gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- dat het onroerend goed NIET gelegen is in een afgebakende overstromingsgebieden
- dat het onroerend goed NIET gelegen is in een afgebakende oeverzone.
- dat het bij deze verkochte goed NIET gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het K.B. van 28 februari 2007 tot afbakening van risicozones.

Leegstand

Het verkochte goed is niet opgenomen op de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, noch in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen. De verkoper verklaart evenmin door een administratie gewaarschuwd te zijn dat het goed, behoudens gegronde betwisting, op de inventaris zal gezet worden.

Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen bos is als bedoeld in het Bosdecreet.

Decreet onroerend erfgoed d.d. 12-07-2013 - BS 17-10-2013

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen of parken, doch wel in de inventaris archeologische zones.

De verkoper verklaart tevens dat het goed niet voorlopig, noch definitief werd beschermd.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen en dat een dergelijke opname ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

VOORKOOPRECHTEN - RECHT VAN WEDERINKOOP

1/ Bij overeenkomst

De verkoper verklaart geen voorkooprecht, recht van wederinkoop of voorkeurrecht te hebben toegestaan bij overeenkomst.

2/ Wettelijke voorkooprechten

Uit een opzoeking gedaan door ondergetekende notaris via het e-voorkooploket op 9 augustus 2017 blijkt dat er geen decretale voorkooprechten van toepassing zijn voor het perceelnummer 339 L, doch wel voor het perceelnummer 340 G, met uitzondering van het voorkooprecht Vlaamse Wooncode betreffende het perceelnummer 340 G P0000.

De begunstigen hebben laten weten dat dit voorkooprecht niet wordt uitgeoefend.

BODEMTOESTAND

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet, met uitzondering van perceelnummer 340 G P0000.

2. Uit de inlichtingen van de stad Mechelen de dato 23 januari 2015 blijkt het volgende :

MILIEU EN NATUUR

- voor zover bekend zijn er met betrekking tot het onroerend goed **GEEN** milieuvergunningen afgeleverd, of milieumeldingen ontvangen, met uitzondering van (voor perceelnummer 340 G P0000): bergplaats van 50 recipiënten zuurstof, 20 tuben acetyleen en 2000 kg calcium carbuur (vergunning tot 1958.09.24), opslagplaatsen 50 stalen flessen samengeperste zuurstof of opgelost acetyleen en 2000 kg calciumcarbide (vergunning tot 1989.11.17)
- voor zover bekend zijn op het onroerend goed **GEEN** overtredingen op een milieuvergunningsreglementering vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen.
- voor zover bekend is of was er **GEEN** inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inlichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO), met uitzondering van perceelnummer 340 G P0000.

3. De verkoper verklaart dat de koper vóór het ondertekenen van deze akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattesten, afgeleverd door OVAM op 6 oktober 2017 overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

*wat betreft perceelnummer 339 L P0000:

"2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd.
2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt U op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.
3. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet
5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt U op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

*wat betreft perceelnummer 340 G P0000:

"2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2. Uitspraak ver de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het siteonderzoek van 25.11.2015 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Extra informatie

Bij besluit van de OVAM gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 22 juli 2013 werd dit perceel opgenomen in de site 'Woonzone Mechelen Centrum'. Meer info op www.ovam.be/woonzones.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 25.11.2015

TYPE: Siteonderzoek

TITEL: Site-onderzoek diverse locaties te 2800 Mechelen

AUTEUR: Envirosoil NV

2.3.2 Extra informatie

DATUM: 22.07.2013

TYPE: Sitebesluit

TITEL: Woonzone Mechelen Centrum

AUTEUR: OVAM

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt U op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet

5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt U op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

7. Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage."

4. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, met uitzondering van hetgeen hierboven vermeld.

5. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

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

ONDERGRONDSE LEIDINGEN

De verkopers en de notarissen vestigen de aandacht van de kopers op de noodzaak om op de website www.klim-cicc.be te gaan of er zich op de hoger beschreven onroerende goederen ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende de hoger beschreven onroerende goederen.

PRIJS

Partijen verklaren dat deze verkoop toegestaan en aanvaard werd mits de prijs van **TWEEHONDERDNEGENTIGDUIZEND EURO (€ 290.000,00)**,

te vermeerderen met de som van **DRIEËNVIJFTIGDUIZEND TWEEHONDERDTWEEËNZEVENTIG EURO (€ 53.272,00)** voor het bouwrijp maken van deze grond (te vermeerderen met de Belasting over de Toegevoegde Waarde hetzij elfduizend honderdzevenentachtig euro twaalf cent (€ 11.187,12))

De verkoper erkent dit bedrag van de koper ontvangen te hebben als volgt:

- op heden, een som van **DRIEHONDERDVIERENVIJFTIGDUIZEND VIERHONDERDNEGENENVIJFTIG EURO TWAALF CENT (€ 354.459,12)**, zijnde de som van **driehonderddrieënveertigduizend tweehonderdtweeënzeventig euro (€ 343.272,00)** te vermeerderen met de BTW van elfduizend honderdzevenentachtig euro twaalf cent (€ 11.187,12).

Waarover kwijting.

WITWASREGELING

De instrumenterende notaris bevestigt dat de kopers de prijs ter beschikking hebben gesteld als volgt:

door middel van overschrijving van * bank van rekeningnummer
*

op rekeningnummer
van de minuuthoudende notaris.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van elke ambtshalve inschrijving om gelijk welke reden, ter gelegenheid van de overschrijving van deze akte.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering dezer akte doen partijen keuze van woonplaats op hun voormelde woonplaats en zetel.

BURGERLIJKE STAND

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de partijen te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaarten en het rijksregister.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van de identiteitskaarten.

FISCALE VERKLARINGEN

1 Registratierechten - prijsverzwijging - tekortschatting
Er wordt lezing gegeven aan partijen van artikel 3.4.7.0.6, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, dat letterlijk luidt: "Ingeval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd." In tegenstelling met de situatie bij prijsverzwijging, is bij tekortschatting alleen de kopers gehouden tot bijrechten en eventuele boeten.

2. Verkooprecht algemeen nut

De koper vraagt deze overdracht te doen voor algemeen nut en vraag dan ook de vrijstelling van het verkooprecht, voorzien in artikel 2.9.6.0.3., eerste lid, 1° VCF.

3. Teruggave van verkooprechten bij wederverkoop

De verkoper vraagt om toepassing van artikel 3.6.0.0.6, §2 VCF (wederverkoop binnen 2 jaar van verkrijging) en verklaart 1° het bij deze verkochte goed verkregen te hebben bij akte verleden voor geassocieerd notaris Filip Huygens te Mechelen op

2° bij toepassing van artikel 2.9.4.1.1. VCF voldaan verkooprecht: # (kohierartikel #)

3° het deel van de aanschaffingsprijs dat betrekking heeft op het bij deze verkochte gedeelte bedraagt #].

De verkoper verzoekt het bedrag van de teruggave te storten op de rekening # op naam van #.

BTW-VERKLARING

Partijen erkennen dat ondergetekende notaris lezing heeft gegeven van de artikelen 62, paragraaf 2, en 73 van het Wetboek van de BTW.

Op vraag van de ondergetekende notaris verklaart de verkoper geen belastingplichtige te zijn voor de toepassing van dit BTW-wetboek.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Onderhavige akte is voor openbaar nut en derhalve vrijgesteld van het recht op geschriften.

SLOTVERKLARINGEN

Partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun koop-verkoopovereenkomst, zelfs indien bedingen van deze akte afwijken van deze vermeld in de onderhandse overeenkomst of andere documenten.

De instrumenterende notaris heeft ondermeer partijen ingelicht omtrent de wetgeving aangaande de registratie van aannemers, de directe belastingen op de meerwaarden, het bekomen van premies.

Partijen erkennen dat ondergetekende notaris hen overeenkomstig artikel 9 van de Organieke Wet Notariaat heeft uitgelegd dat ingeval een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen, hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, hen volledig moet inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten voortvloeiend uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en aan alle partijen op onpartijdige wijze raad dient te verstrekken.

De partijen hebben vervolgens verklaard dat er zich in onderhavige akte geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen als evenwichtig beschouwen en aanvaarden. De partijen verklaren dat de notaris hen volledig ingelicht heeft over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en aan alle partijen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

De partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijk akkoord of een collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd.

Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat bevestigen de comparanten uitdrukkelijk dat de akten waarnaar in deze akte of haar eventuele bijlagen verwezen zou worden, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Mechelen, datum als voormeld.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de
comparanten getekend met ons notaris.