

**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,  
Katieleen 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

---

**62. VASTGOEDBELEID.**

- 1) Goedkeuring van de overeenkomst inzake de vervreemding van het gebouw met aanhorigheden, op en met grond gelegen te 2800 Mechelen, Zwartzustersvest 47, tussen de OCMW-vereniging Dodoens en de Stad Mechelen.**
- 2) Goedkeuring van de verkoopovereenkomst inzake de verkoop van het gebouw, met aanhorigheden, op en met grond, gelegen te 2800 Mechelen, Zwartzustersvest 47 tussen de Stad Mechelen en het Zorgbedrijf Rivierenland.**

---

De beslissing wordt genomen met 28 stemmen voor (Christiaan Backx, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katieleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Frank Nobels, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 11 onthoudingen (Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer, Indrani Muyldermans, Patrick Riguelle)

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- Op 30 juni 2006 stapte de VUB uit de 'AV Dodoensziekenhuis', werd de ziekenhuisactiviteit stopgezet en bleef het OCMW Mechelen als enige deelgenoot over. De OCMW-vereniging 'AV Dodoensziekenhuis' werd omgevormd tot de huidige OCMW-vereniging 'Dodoens'. Het gebouw aan de Zwartzustersvest werd vervolgens door de OCMW- vereniging Dodoens verhuurd aan de vzw Emmaüs. Een deel van het statutair aangesteld personeel van Dodoens werd ter beschikking gesteld aan de vzw Emmaüs en een ander deel aan de vzw St-Jozef voor tewerkstelling op respectievelijk de campussen van Mechelen en Willebroek. De integrale loonkost van de terbeschikking gestelde statutaire personeelsleden werd ten laste genomen door respectievelijk de vzw Emmaüs en de vzw St-Jozef. Met de integrale loonkost worden de direct toewijsbare personeelskosten van toepassing op de contractuele personeelsleden van de vzw's bedoeld. De meerkost blijft ten laste van de vereniging 'Dodoens'.

- Raad van Bestuur van het Zorgbedrijf Rivierenland van 18 april 2018 neemt principiële beslissing tot ontwikkeling van innovatieve woonzorgsite Hof van Egmont op de site Zwartustersvest.
- College van Burgemeester en Schepenen van 4 mei 2018, punt 79: Notaris Veerle Geens met kantoor te 2800 Mechelen, Stuivenbergvaart 94, werd aangesteld mbt de 2 eigendoms- overdrachten.
- Raad voor Maatschappelijk Welzijn heeft op 14 mei 2018 ingestemd met de overeenkomst met betrekking tot de overdracht van de site Zwartustersvest door de OCMW- vereniging Dodoens aan de Stad.
- De Raad van Bestuur van de OCMW- vereniging Dodoens heeft op 14 mei 2018 de overeenkomst met betrekking tot de overdracht van de site Zwartustersvest aan de Stad goedgekeurd.
- Het college verwijst op 18 mei 2018 (punt 75) de overeenkomsten m.b.t. verwerving van de site Zwartustersvest van de OCMW-vereniging Dodoens en de verkoop ervan aan het Zorgbedrijf naar de gemeenteraad.

### **Feiten en context**

Half oktober 2018 verhuist het St-Maartenziekenhuis – campus Zwartustersvest naar de nieuwbouw aan de Liersesteenweg. De huidige huurovereenkomst tussen Dodoens en Emmaüs loopt tot 31 december 2018. De ziekenhuissite, eigendom van de OCMW-vereniging Dodoens, komt dan leeg te staan.

Het Zorgbedrijf Rivierenland heeft ondertussen zijn interesse laten blijken om op deze site de innovatieve woonzorgsite Hof van Egmont te realiseren i.p.v. op de site Speequest (beslissing Raad van Beheer van het Zorgbedrijf van 18 april 2018).

Op basis van het schattingverslag van 23.04.2018 kan de waarde van de ziekenhuissite op de Zwartustersvest bepaald worden op 17.340.000 euro.

Het is de bedoeling om de overdracht op volgende manier te laten plaatsvinden:

- De OCMW- vereniging Dodoens draagt de eigendom van de hele site over aan stad Mechelen.  
Als tegenprestatie verbindt de stad Mechelen zich er toe om in te staan voor het nakomen van alle financiële verplichtingen van Dodoens, moest Dodoens daar zelf niet meer toe in staat zijn.
- Het Zorgbedrijf Rivierenland koopt de site van de stad Mechelen tegen schattingsprijs (= € 17.340.000). De Stad zal zich borg stellen voor de leningen van het Zorgbedrijf die gepaard gaan met deze aankoop, en een redelijke inspanning leveren om de financiering te faciliteren van bouwkosten (fase 1 en 2) van het renovatieproject.

### **Juridische grond**

- Artikel 43§ 2,12° Gemeentedecreet : de gemeenteraad is bevoegd het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen, behoudens voor zover de verrichting nominatief in het vastgestelde budget is opgenomen.

### **Argumentatie**

Wanneer het St-Maartenziekenhuis de site Zwartustersvest verlaat, is het belangrijk om eventuele langdurige leegstand en verkrotting op deze site te vermijden.

Gezien de interesse van het Zorgbedrijf Rivierenland om op deze site de nieuwe woonzorgsite Hof van Egmont te realiseren en deze realisatie ook aan een strikte timing is gebonden, hebben alle betrokken partijen (Zorgbedrijf Rivierenland, stad Mechelen, Dodoens en Sociaal Huis Mechelen) er baat bij om hun medewerking te verlenen aan deze overdracht.

In samenwerking met GD&A-advocaten werden dan ook 2 overeenkomsten opgesteld:

- Een overeenkomst inzake de vervreemding van het gebouw met aanhorigheden, op en met grond, gelegen te 2800 Mechelen, Zwartustersvest 47, tussen de OCMW- vereniging Dodoens en de Stad Mechelen.
- Een verkoopsovereenkomst inzake de verkoop van het gebouw, met aanhorigheden, op en met grond, gelegen te 2800 Mechelen, Zwartustersvest 47 tussen de Stad Mechelen en het Zorgbedrijf Rivierenland.

In het college van 4 mei 2018 werd Notaris Veerle Geens met kantoor te 2800 Mechelen, Stuivenbergvaart 94, reeds aangesteld m.b.t. de 2 eigendomsoverdrachten.

### Financiële gevolgen

In BW1/2018 werd een aanpassing verwerkt op de voorziene opbrengst van ramingnummer 2018171997.

Deze wordt teruggebracht van €20.350.000 naar €17.340.000.

### Besluit:

#### Artikel 1

De gemeenteraad keurt de overeenkomst inzake de vervreemding van het gebouw met aanhorigheden, op en met grond, gelegen te 2800 Mechelen, Zwartzustersvest 47, tussen de OCMW-vereniging Dodoens en de Stad Mechelen goed.

(bijlage)

#### Artikel 2

De gemeenteraad keurt de overeenkomst inzake de verkoop van het gebouw, met aanhorigheden, op en met grond, gelegen te 2800 Mechelen, Zwartzustersvest 47, tussen de Stad Mechelen en het Zorgbedrijf Rivierenland goed.

(bijlage)

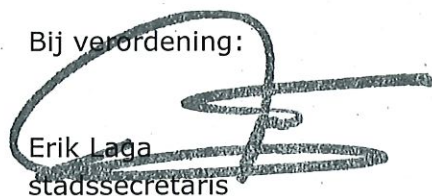
Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

  
Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 1 juni 2018

  
Christiaan Backx  
voorzitter

## OVEREENKOMST

*inzake de vervreemding van het gebouw met aanhorigheden, op en met grond, gelegen te 2800 Mechelen, Zwartzustersvest 47  
(de 'Overeenkomst')*

### TUSSEN ONDERGETEKENDEN:

**Dodoens**, OCMW-vereniging van publiekrecht, met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Lange Schipstraat 27, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0267.313.291, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door :

- mevrouw Patricia Verbeeck, in haar hoedanigheid van voorzitter, met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Lange Schipstraat 27;
- de heer Eduard Leemans, in zijn hoedanigheid van bestuurder, met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Lange Schipstraat 27;

Tot onderhavige Overeenkomst gemachtigd ingevolge het besluit van de raad van bestuur van 14 mei 2018 waarvan een uittreksel aan deze overeenkomst wordt gehecht.

Overeenkomstig artikel 228 §1 juncto artikel 248 e.v. van het Decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn is dit besluit van de raad van bestuur van 14 mei 2018 onmiddellijk uitvoerbaar doch onderworpen aan het algemeen administratief toezicht van het college van burgemeester en schepenen en de provinciegouverneur;

Hierna genoemd de '**OCMW-vereniging Dodoens**'

### EN

De **stad Mechelen**, gevestigd te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- De burgemeester, zijnde de heer Bart Somers, met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Grote Markt 21;
- De stadssecretaris, zijnde de heer Erik Laga, met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Grote Markt 21;

Tot onderhavige Overeenkomst gemachtigd ingevolge het besluit van de gemeenteraad van [9], waarvan een uittreksel aan deze overeenkomst wordt gehecht.

Overeenkomstig artikel 252 e.v. van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 is dit besluit van de gemeenteraad onmiddellijk uitvoerbaar doch onderworpen aan het algemeen administratief toezicht van de provinciegouverneur;

Hierna genoemd de '**Stad Mechelen**'

Hierna gezamenlijk de '**Partijen**' en afzonderlijk de '**Partij**' genoemd;

## **WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

### **Artikel 1 - voorwerp**

OCMW-vereniging Dodoens wenst, onder de hierna gestelde voorwaarden, het gebouw met aanhorigheden gelegen op de site 'Zwartzustersvest' te 2800 Mechelen, Zwartzustersvest 47 te vervreemden en Stad Mechelen wenst, tegen de hierna gestelde voorwaarden, voormelde gebouw met aanhorigheden te verwerven.

### **Artikel 2 - Beschrijving van het Onroerend Goed**

Onderhavige Overeenkomst heeft betrekking op een onroerend goed (het "**Onroerend Goed**"), met name het gebouw van het Algemeen Ziekenhuis Sint-Maarten met aanhorigheden op en met grond, gelegen te 2800 Mechelen, Zwartzustersvest 47, kadastraal gekend als eerste afdeling sectie B nr. 569/E002 P, met een oppervlakte van 1 hectare 32 are 32 centiare, een bebouwde oppervlakte van 8.657 m<sup>2</sup> en bestaande uit:

- een betonbouw in L-vorm, met vijf verdiepingen en een kelderverdieping;
- een voorbouw, met vier bouwlagen en een kelder;
- een achterbouw, met drie bouwlagen en een kelder;
- +/- 233 autostaanplaatsen, als volgt verdeeld:
  - o een ondergrondse parking met +/- 170 autostaanplaatsen;
  - o +/- 48 bovengrondse autostaanplaatsen, boven voormelde ondergrondse parking;
  - o +/- 4 bovengrondse autostaanplaatsen, achteraan het gebouw ter hoogte van het kruispunt Zwartzustersberg - Blokstraat - Lange Heergracht;
  - o +/- 11 bovengrondse autostaanplaatsen, voor de hoofdingang langs de Zwartzustersvest.

En aansluitend een klein perceel Mechelen 1 ste afdeling sectie B569/00K00 P, Blokstraat 15, met een oppervlakte van 0,34 are.

### **Artikel 3 - Staat van het Onroerend Goed**

#### **3.1 Het Onroerend Goed wordt verkocht:**

- voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, beslagen, inschrijvingen, voorrechten, recht van hypotheek of hypothecair mandaat, persoonlijke- of zakelijke rechten (uitgezonderd hetgeen hieronder inzake erfdiensbaarheden en gebruiksrecht is bepaald-) en alle belastende overschrijvingen of belemmeringen van welke aard ook, behoudens onderhavige Overeenkomst expliciet anders bepaalt
- zonder waarborg van maat of oppervlakte. Elk verschil in min of meer, zelfs indien het meer dan 1/20<sup>ste</sup> bedraagt, zal ten bate of schade komen van Stad Mechelen;
- in de staat waarin zij zich bevindt met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond als de ondergrond;

- met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn zij niet bekend.

OCMW-vereniging Dodoens verklaart dat het Onroerend Goed bezwaard of bevoordeeld is met de erfdienstbaarheden, zoals opgenomen in de huurovereenkomst (en haar bijlagen-) in bijlage 4 van onderhavige Overeenkomst;

OCMW-vereniging Dodoens verklaart dat het Onroerend Goed bezwaard of bevoordeeld is met volgende erfdienstbaarheden, zoals opgenomen in de verkoopakte van 26 november 2007 m.b.t. verkoop van de oude vleugel aan de Regie der Gebouwen:

*Het bij deze akte vervreemde goed maakte oorspronkelijk deel uit van een groter geheel dat volledig toebehoorde aan de verkopende partij. Ten gevolge van "bestemming door de huisvader" ontstaan door de huidige verkoop wederzijdse zichtbare en voortdurende erfdienstbaarheden ten bate en ten laste van het niet mee verkochte gedeelte, zoals bedoeld in artikel 692 van het Burgerlijk Wetboek. Deze erfdienstbaarheden ontstaan van rechtswege, ook indien zij hierna niet expliciet vermeld of gedetailleerd worden.*

*Dit uiteengezet zijnde en voor zoveel deze erfdienstbaarheden niet zijn opgelegd door de wet en/of de voormelde bestemming door de huisvader komen partijen tevens het volgende overeen :*

*De hierna bepaalde rechten worden als erfdienstbaarheid op het verkochte goed ten voordele van het niet verkochte deel gevestigd :*

*1. Het recht van doorgang voor de riolering van het niet verkochte ziekenhuisgebouw in de kelder van het verkochte goed. De afvoerleidingen die dienstig zijn voor het aanpalend ziekenhuis blijven eigendom van de verkopende partij. De eigenaar van het niet verkochte deel heeft het recht deze leiding te hebben, te behouden en te vervangen in een perimeter van één meter volgens het huidig tracé, zoals aangeduid op het bijgevoegd plan en waarvan foto's, genummerd van 1 tot en met 5 gehecht worden aan deze akte.*

*2. De kelder van het verkochte goed zal ten voordele van het naastliggend ziekenhuis, bezwaard zijn met een erfdienstbaarheid van overgang en doorgang, zodat de eigenaar van de leidingen en diens aangestelden, toegang hebben tot de leidingen ten einde bezichtiging, onderhoud, herstelling, hernieuwing en alle maatregelen van toezicht mogelijk te maken.*

*3. De traphal, links aangebouwd, wordt op gelijkvloers en eerste ondergrondse verdieping bezwaard met een erfdienstbaarheid van toegang en doorgang ten voordele van de ondergrondse parking, gelegen in het aanpalend deel van het ziekenhuis.*

*De hierna bepaalde rechten worden als erfdienstbaarheid op het niet verkochte deel van het huidig kadastraal perceel ten voordele van het verkochte deel gevestigd :*

*1. Het recht regenafvoerleidingen, rioleringen en toezichtputten te hebben, te behouden, te vervangen en aan te leggen in een perimeter van één meter volgens het huidig tracé .*

*2. Het recht van zichten en lichten in zij- en achtergevels van het verkochte goed. Dit recht wordt behouden zelfs bij een zodanige renovatie van het gebouw dat dit zou resulteren in afbraak en heropbouw.*

*3. In een zone van 3 m ten opzichte van de zij- en achtergevels van het verkochte goed : het recht van overgang en doorgang en een ladderrecht zodat de eigenaar van het overgedragen goed en diens aangestelden onderhoudswerken, herstellingswerken, renovatie of zelfs nieuwbouwwerken tot op de perceelsgrens kunnen uitvoeren en aan de leidingen die betrekking hebben op het verkochte goed maar gelegen zijn in het niet-verkochte deel, zoals hierboven beschreven. De gevels en de strook voor onderhouds- en herstellingswerken moet steeds kunnen bereikt worden door de eigenaar van het verkochte goed of zijn aangestelden,*



*te voet of met voertuigen of materieel zoals hoogtewerkers beperkt tot de aslast 'zwaar verkeer' en brandweerwagens.*

*Indien bij de uitoefening van één der bovenvermelde rechten aan het lijdende erf schade berokkend wordt, zal de eigenaar van het heersende erf deze schade betalen naar schatting door een expert benoemd door de plaatselijke vrederechter ten verzoeken van de eerstoptredende partij*

OCMW-vereniging Dodoens verklaart dat op het Onroerend Goed een gebruiksovereenkomst werd toegekend voor het gebruik van een kippenren voor een buurtproject (zie [bijlage 5](#))

### 3.2 OCMW-vereniging Dodoens verklaart inzake het Onroerend Goed:

- dat het op datum van ondertekening van onderhavige Overeenkomst niet volledig of gedeeltelijk het voorwerp vormt van een aan-/verkoopoptie, een verdeling, een conventioneel recht van voorkoop, een recht van wederinkoop, uitgezonderd het voorkooprecht van waterwegen en zeekanaal;
- dat het - overeenkomstig de modaliteiten uit de huurovereenkomst in bijlage 4 van onderhavige Overeenkomst - wordt verhuurd aan vzw Emmaüs tot 31.12.'18 (hetzij met een mogelijkheid tot verlenging, zoals voorzien in voormelde huurovereenkomst) en dat het door vzw Emmaüs overeenkomstig de modaliteiten van voormelde huurovereenkomst wordt verzekerd;
- dat het tot op heden niet het voorwerp uitmaakt van geschillen met om het even wie;
- dat er 2 bovengrondse stookolietanken in-/op aanwezig zijn;
- dat er geen weet is van asbest;
- dat het niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, noch in de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. OCMW-vereniging Dodoens verklaart evenmin door de administratie gewaarschuwd te zijn dat het Onroerend Goed, behoudens gegronde betwistingen, op één van die inventarissen zal gezet worden

Stad Mechelen verklaart zich tevreden te stellen met voormelde verklaringen-/waarborgen én de stedenbouwkundige- en bodeminformatie uit artikel 4 en 5 van onderhavige Overeenkomst, in die zin dat Stad Mechelen tot geen andere vrijwaring-/waarborg(-en) inzake (de staat van-) het Onroerend Goed gehouden kan worden.

### **Artikel 4 – Stedenbouwkundige informatie**

OCMW-vereniging Dodoens verklaart voor het Onroerend Goed die zij volgens onderhavige Overeenkomst overdraagt:

(a) dat volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:

- 1981/0572 - uitbreiden ziekenhuis: vergund;
- 1984/0284 - gedeeltelijke afbraak oud ziekenhuis: vergund;
- 1984/0487 - verbouwen eigendom: vergund;
- 1991/0008 - aanleg parking en vellen bomen: vergund;
- 1992/0058 - oprichten tijdelijk paviljoen pediatrie: vergund;

- 1993/0740 - uitbreiden van het bestaande ziekenhuis, nieuwe vleugel: vergund;
  - 1995/0508 - uitbreiden van ziekenhuis, nieuwe vleugel: vergund;
  - 1996/0510 - wijzigen bouwaanvraag, gevel keizerstraat - parking - riolering: vergund;
  - 1996/0941 - wijzigen gevels: vergund;
  - 1999/0365 - plaatsen neon kunstwerk: vergund;
  - 1999/0636 - wijzigen uitbreiden ziekenhuis: vergund;
  - 2001/0400 - wijzigen uitbreiden ziekenhuis: vergund;
  - 2005/1120 - plaatsen mast met antennes + technische installatie: vergund;
- (b) dat die volgens het Gewestplan Mechelen is gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Er zijn op het Onroerend Goed geen niet-vervallen verkavelingsvergunningen, bijzondere plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing;
- (c) dat voor het Onroerend Goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch dat er enige beslissing in dit verband werd gewezen;
- (d) dat er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing is;
- (e) dat er een recht van voorkoop bestaat voor Waterwegen en Zeekanaal;
- (f) dat die geen voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- (g) dat het in artikel 4.2.12, § 2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vernoemde as-buittattest nog niet kan worden uitgereikt en gevalideerd;
- (h) dat er geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd noch een archeologisch advies is aangevraagd.

Er werd op (9), zijnde minder dan 1 jaar voor heden, voor het Onroerend Goed een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd, waarvan Partijen verklaren kennis te hebben en voldoende inlichtingen te hebben ontvangen.

Zie bijlage 2 – integraal deel uitmakende – van onderhavige Overeenkomst.

Partijen verklaren beiden kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetgeen zij uitdrukkelijk bevestigen:

*„Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:*

*1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :*

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*

*2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;*

*3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;*



*4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;*

*5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :*

*a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,*

*b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*

*c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;*

*6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;*

*7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*

*8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad."*

## **Artikel 5 – Bodeminformatie**

- (a) Partijen verklaren op de hoogte te zijn van het Decreet van het Vlaamse Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de Bodemsanering, evenals van de wijziging ervan op 12 december 2008.
- (b) Partijen verklaren grondig kennis te hebben genomen van de lijst van activiteiten en inrichtingen, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van voormelde Vlaamse Bodemsaneringsdecreet.
- (c) Partijen verklaren dat zij vóór het sluiten van onderhavige Overeenkomst, overeenkomstig artikel 36 van het Vlaamse Bodemsaneringsdecreet, op de hoogte zijn gebracht van de inhoud van volgende bodemattesten, afgeleverd door OVAM op 19 februari 2018 en op 17 mei 2018.

Zie bijlagen 3 en 3bis– integraal deel uitmakende van onderhavige Overeenkomst..

- (d) OCMW-vereniging Dodoens verklaart voor het Onroerend Goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, andere dan de (historische-) bodemverontreiniging vermeld in voormeld bodemattest, die schade kan berokkenen aan de andere Partij 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.

## **Artikel 6 – Bijzondere verplichtingen van Partijen**

- 6.1. De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en lasten in verband met het Onroerend Goed worden door Stad Mechelen gedragen vanaf het verlijden van de authentieke akte.

OCMW-vereniging Dodoens verklaart dat er met betrekking tot het Onroerend Goed geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn en zo deze er toch zouden zijn, dient zij deze ten laste te nemen.

- 6.2. OCMW-vereniging Dodoens verbindt zich ertoe om het nodige te doen, opdat vzw Emmaüs (de huurder van het Onroerend Goed-) tegen uiterlijk eind januari 2019 het Onroerend Goed (met name: de gebouwen-) op haar kosten heeft ontruimd (met name: verwijderen van de inboedel-/activiteiten-).

### **Artikel 7 - Vervreemdingsmodaliteiten**

- 7.1 De koop-verkoop met betrekking tot het Onroerend Goed zoals vermeld in artikel 2 van de Overeenkomst wordt binnen de vier maanden na ondertekening van onderhavige Overeenkomst geformaliseerd in een authentieke akte.

Partijen duiden voor het verlijden van de authentieke akte beiden notaris Veerle Geens aan.

Stad Mechelen zal de volle eigendom en het genot van het Onroerend Goed verkrijgen bij het verlijden van de authentieke akte die het eigendomsrecht doet overgaan.

Het risico gaat op datzelfde moment over, tenzij Partijen overeen zouden komen dat Stad Mechelen vroeger in het genot zou treden. In dat laatste geval geldt de datum waarop Stad Mechelen het genot van het Onroerend Goed verkrijgt.

- 7.2 De verkoop geschiedt tegen de overname door Stad Mechelen van:

- (i) de schuld van OCMW-vereniging Dodoens voor de lopende schulden van het Onroerend Goed:

Zie bijlage 6: op 31.12.2017 bedroeg de openstaand schuld € 5.289.869,25

én;

- (ii) de schuld van OCMW-vereniging Dodoens aangaande het totaal huidig en toekomstig passief, inclusief het sociaal passief\*:

Zie bijlage 7: loonprognose mbt totale loonkost statutair aangestelden van de OCMW-vereniging Dodoens. Het grootste deel van deze loonkost wordt gerecupereerd bij vzw Emmaüs en vzw St-Jozefkliniek, afhankelijk van de locatie waar dit personeel is tewerkgesteld.

\* [Met betrekking tot het sociaal passief zal de Stad Mechelen er minstens voor zorgen dat de (financiële) verplichtingen ten aanzien van de statutaire aangestelden van de OCMW-vereniging Dodoens, dewelke in dienst zijn bij laatstgenoemde, evenwel gedetacheerd zijn aan enerzijds Emmaüs vzw en werkzaam zijn op de site Sint-Maarten te 2800 Mechelen en anderzijds Sint-Jozefkliniek vzw en werkzaam zijn op de site Sint-Jozef te 2830 Willebroek, worden gerespecteerd. OCMW-vereniging Dodoens verbindt er zich toe de Stad Mechelen periodiek in kennis te stellen van de evolutie van het sociaal passief, inclusief de eventueel verschuldigde responsabiliseringsbijdrage.

OCMW-vereniging Dodoens levert de nodige inspanningen om de overdracht van de respectievelijke schulden in artikel 7.2 (i) en (ii) van dit artikel ter kennis te brengen aan de betreffende schuldeisers en hun instemming daaromtrent te bekomen.

In de mate en in zoverre enige en alle bestaande afspraken tussen Partijen hieromtrent, worden die afspraken vervangen door voormelde afspraak.

Bovenvermelde betalingsverplichtingen zullen worden voldaan middels toekenning van werkingsdotaties vanwege Stad Mechelen, zodanig dat OCMW-vereniging Dodoens haar (toekomstige) financiële verplichtingen ononderbroken kan nakomen.

Stad Mechelen vrijwaart OCMW-vereniging Dodoens op eerste verzoek tegen de (eventuele) aanspraken van de kredietverstrekker(-s) van de overgenomen schulden van het Onroerend Goed en/of schuldeiser(-s) van het overgenomen passief van OCMW-vereniging Dodoens.

### **Artikel 8 - Sanctie(-s)**

Partijen verbinden zich ertoe om bij eventuele tekortkoming(-en) door de andere Partij aan (minstens) één van de bepalingen van onderhavige Overeenkomst, minstens in eerste instantie, de gedwongen uitvoering van onderhavige Overeenkomst (ook gerechtelijk-) na te streven.

### **Artikel 9 - Ontbindende voorwaarde**

Onderhavige Overeenkomst en haar onderliggende verbintenissen worden gesloten onder de (ontbindende-) voorwaarde dat het besluit van de gemeenteraad van de stad Mechelen en/of het besluit van de raad van bestuur van Dodoens tot de ondertekening van onderhavige Overeenkomst EN dat het besluit van de gemeenteraad van de stad Mechelen en/of het besluit van de algemene vergadering van het Zorgbedrijf en/of het besluit van de raad van bestuur van het Zorgbedrijf tot de ondertekening van de overeenkomst mbt tot verkoop niet wordt nietig verklaard in het kader van het algemeen administratief toezicht en/of een procedure voor de Raad van State en/of een procedure voor (één van-) de civiele rechtbanken (bijvoorbeeld, de Rechtbank van Koophandel).

Indien één of meerdere van voormelde besluiten zouden worden vernietigd, dan wordt deze Overeenkomst ontbonden en herneemt elke Partij haar rechten zonder ten aanzien van elkaar tot enige vorm van (schade-)vergoeding of betaling te zijn gehouden.

### **Artikel 10 - Splitsbaarheid**

10.1 De nietigheid van één der artikelen, of een deel daarvan, van deze Overeenkomst tast niet de geldigheid aan van de overige bepalingen van deze Overeenkomst, noch van de Overeenkomst in haar geheel.

10.2 Ingeval van ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van deze Overeenkomst zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde deze te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Desgevallend zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet is voorzien in de Overeenkomst.

### **Artikel 11 - Kosten**

11.1 Stad Mechelen draagt de kosten (inclusief het ereloon van de notaris-), taksen en lasten verbonden aan het verwerven van het Onroerend Goed, in zoverre van toepassing/verschuldigd. De kosten verbonden aan de levering van het Onroerend Goed blijven ten laste van OCMW-vereniging Dodoens,.

- 11.2 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het Onroerend Goed, worden door Stad Mechelen gedragen, te rekenen vanaf het verlijden van Koop-/verkoopakte.

## **Artikel 12 - Bevoegde rechtbank en toepasselijk recht**

Deze Overeenkomst wordt beheerst door het Belgische recht en de Partijen erkennen dat elk geschil met betrekking tot deze Overeenkomst zal worden voorgelegd aan de bevoegde Rechtbanken van Mechelen en de hoven van Antwerpen.

Aldus opgemaakt in vier (4) exemplaren waarvan elke Partij erkent er één te hebben ontvangen

Te Mechelen, op [°]

Voor Stad Mechelen

B. Somers  
(burgemeester van Stad Mechelen)

E. Laga  
(stadssecretaris van Stad Mechelen)

Voor OCMW-vereniging Dodoens

Patricia Verbeeck  
(voorzitter raad van beheer)

Eduard Leemans  
(bestuurder)

### Bijlagen:

1. Opmetingsplan van het Onroerend Goed met aanduidingen;
2. Stedenbouwkundig attest;
3. Bodemattest 569 E 002
- 3bis. Bodemattest 569 K
4. Huurovereenkomst met Emmaus van 27.08.'13.
5. Gebruiksovereenkomst voor buurtproject "Het ei van St-Pieter"
6. Overzicht openstaande schuld Dodoens
7. Prognose loonkost Dodoens





## VERKOOPOVEREENKOMST

*inzake de verkoop van het gebouw, met aanhorigheden, op en met grond, gelegen te 2800 Mechelen,  
Zwartzustersvest 47  
(de "Overeenkomst")*

### TUSSEN ONDERGETEKENDEN

**STAD MECHELEN**, gevestigd te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, geldig vertegenwoordigd door:

- De burgemeester, zijnde de heer Bart Somers, met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Grote Markt 21;
- De stadssecretaris, zijnde de heer Erik Laga, met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Grote Markt 21;

Tot onderhavige overeenkomst gemachtigd ingevolge het besluit van de gemeenteraad van [°].

Overeenkomstig artikel 252 e.v. van het Gemeentedecreet is voormeld besluit van de gemeenteraad onmiddellijk uitvoerbaar doch onderworpen aan het algemeen administratief toezicht.

hierna genoemd de "**Stad Mechelen**"

EN

**ZORGBEDRIJF RIVIERENLAND**, OCMW-vereniging van publiek recht, gevestigd te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Wilsonstraat 28, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0680.439.360, geldig vertegenwoordigd door:

- de heer Koen Anciaux, in de hoedanigheid van voorzitter van de raad van beheer, met woonplaats te (°);
- de heer Peter Macken, in de hoedanigheid van algemeen directeur, met woonplaats te (°).

Tot onderhavige Overeenkomst gemachtigd ingevolge het besluit van de algemene vergadering van [°] en de raad van bestuur van [°], waarvan een uittreksel aan deze overeenkomst wordt gehecht.

Overeenkomstig artikel 228 §1 juncto artikel 248 e.v. van het Decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn is dit besluit van de algemene vergadering van [°] en de raad van bestuur van [°] onmiddellijk uitvoerbaar doch onderworpen aan het algemeen administratief toezicht van het college van burgemeester en schepenen en de provinciegouverneur;

hierna genoemd het "**Zorgbedrijf**"

hierna samen de "**Partijen**" en afzonderlijk de "**Partij**"

### WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

#### 1. Voorwerp

Stad Mechelen verkoopt overeenkomstig de modaliteiten van onderhavige Overeenkomst aan het Zorgbedrijf, die aanvaardt, de volle eigendom van het Onroerend Goed.

## 2. Beschrijving van het Onroerend Goed

Onderhavige Overeenkomst heeft betrekking op een onroerend goed (het "Onroerend Goed"), met name het gebouw van het Algemeen Ziekenhuis Sint-Maarten met aanhorigheden op en met grond, gelegen te 2800 Mechelen, Zwartzustersvest 47, kadastraal gekend als eerste afdeling sectie B nr. 569/E002 P, met een oppervlakte van 1 hectare 32 are 32 centiare, een bebouwde oppervlakte van 8.657 m<sup>2</sup> en bestaande uit:

- een betonbouw in L-vorm, met vijf verdiepingen en een kelderverdieping, met [kleur] markering aangeduid op het plan in bijlage 1 bij deze Overeenkomst;
- een voorbouw, met vier bouwlagen en een kelder;
- een achterbouw, met drie bouwlagen en een kelder;
- +/- 233 autostaanplaatsen, als volgt verdeeld:
  - een ondergrondse parking met +/- 170 autostaanplaatsen;
  - +/- 48 bovengrondse autostaanplaatsen, boven voormelde ondergrondse parking;
  - +/- 4 bovengrondse autostaanplaatsen, achteraan het gebouw ter hoogte van het kruispunt Zwartzustersberg - Blokstraat - lange Heergracht;
  - +/- 11 bovengrondse autostaanplaatsen, voor de hoofdingang langs de Zwartzustersvest.

En aansluitend een klein perceel Mechelen 1 ste afdeling sectie B569/00K00 P, Blokstraat 15, met een oppervlakte van 0,34 are.

## 3. Koopprijs

De verkoop beschreven in artikel 1 van onderhavige Overeenkomst wordt gesloten voor een prijs van zeventien miljoen driehonderdveertigduizend euro (17.340.000 euro), die door het Zorgbedrijf wordt betaald aan Stad Mechelen op datum van het verlijden van de Koop-/verkoopakte.

## 4. Bijzondere verplichtingen van Partijen

4.1. Stad Mechelen zal alle redelijke inspanningen leveren om de financiering te faciliteren van:

- de bouwkosten, geraamd op vijfendertig miljoen achthonderdtweeënzeventigduizend honderdtachtig euro inclusief btw (35.872.180 euro incl. btw), voor de eerste fase van het beoogde renovatieproject met betrekking tot het Onroerend Goed, waarvan de uitgangspunten zijn omschreven in bijlage 6;
- de tweede fase van voormeld renovatieproject, met name de realisatie van commercieel exploiteerbare ruimtes, waarvan de uitgangspunten worden omschreven in bijlage 6;
- verhoging van het beoogde renovatiebudget indien er extra kosten zouden zijn ten gevolge van asbestverwijdering.

4.2. Stad Mechelen zal zich persoonlijk en hoofdelijk borg stellen, tegenover de kredietinstelling waarbij het Zorgbedrijf een krediet aangaat-/zal aangaan voor de financiering van de koopprijs uit artikel 3 van onderhavige Overeenkomst, overeenkomstig volgende modaliteiten:

- de borgstelling wordt verstrekt voor alle bedragen (inclusief interesten-), die het Zorgbedrijf in het kader van voormeld krediet, ten belope van zeventien miljoen driehonderdveertigduizend euro (17.340.000 euro), aan voormelde kredietinstelling verschuldigd zou zijn;
- Stad Mechelen zal haar verbintenissen als borg slechts uitvoeren, overeenkomstig de redelijke afbetalingstermijnen, die het Zorgbedrijf met voormelde kredietinstelling overeenkomt;
- de borgstelling wordt verstrekt voor onbepaalde duur en kan niet worden herroepen, zolang het Zorgbedrijf voormeld krediet (inclusief interesten-) niet volledig heeft afgelost, tenzij onderhavig Overeenkomst overeenkomstig haar artikel 10 ontbonden zou worden.

4.3. Overeenkomstig artikel 8 van onderhavige Overeenkomst draagt het Zorgbedrijf vanaf het verlijden van de Koop-/verkoopakte de risico's met betrekking tot het Onroerend Goed én is zij vanaf die datum verantwoordelijk om (eventueel-) verzekeringen met betrekking tot het Onroerend Goed af te (laten-) sluiten. Voormelde doet geenszins afbreuk aan de verplichtingen van eventuele huurders van het Onroerend Goed.

## 5. Staat van het Onroerend Goed

5.1. Stad Mechelen verklaart dat zij gelijktijdig met de ondertekening van onderhavige Overeenkomst een onderhandse overeenkomst tot aankoop van het Onroerend Goed heeft gesloten, waarin is voorzien (i) dat die overeenkomst uiterlijk binnen de 4 maanden zal worden verleden in een authentieke akte én (ii) dat de eigendom én -risico's van het Onroerend Goed pas bij het verlijden van die authentieke akte aan Stad Mechelen zullen worden overgedragen.

5.2. Rekening houdende met artikel 5.1 van onderhavige Overeenkomst, kan Stad Mechelen geen andere verklaringen of waarborgen inzake het Onroerend geven, dan hetgeen in voormelde onderhandse overeenkomst tot aankoop van het Onroerend Goed (bedoeld in artikel 5.1 van onderhavige Overeenkomst-) wordt vermeld:

*"Het Onroerend goed wordt verkocht:*

- voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, beslagen, inschrijvingen, voorrechten, recht van hypotheek of hypothecair mandaat, persoonlijke- of zakelijke rechten (uitgezonderd hetgeen hieronder inzake erfdienstbaarheden en gebruiksrecht is bepaald) en alle belastende overschrijvingen of belemmeringen van welke aard ook, behoudens onderhavige Overeenkomst expliciet anders bepaalt
- zonder waarborg van maat of oppervlakte. Elk verschil in min of meer, zelfs indien het meer dan 1/20<sup>ste</sup> bedraagt, zal ten bate of schade komen van Stad Mechelen;
- in de staat waarin zij zich bevindt met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond als de ondergrond;
- met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn zij niet bekend.

*OCMW-vereniging Dodoens verklaart dat het Onroerend Goed bezwaard of bevoordeeld is met de erfdienstbaarheden, zoals opgenomen in de huurovereenkomst (en haar bijlagen-) in bijlage 4 van onderhavige Overeenkomst;*

*OCMW-vereniging Dodoens verklaart dat het Onroerend Goed bezwaard of bevoordeeld is met volgende erfdienstbaarheden, zoals opgenomen in de verkoopakte van 26 november 2007 m.b.t. verkoop van de oude vleugel aan de Regie der Gebouwen:*

*Het bij deze akte vervreemde goed maakte oorspronkelijk deel uit van een groter geheel dat volledig toebehoorde aan de verkopende partij. Ten gevolge van "bestemming door de*

huisvader" ontstaan door de huidige verkoop wederzijdse zichtbare en voordurende erfdiensbaarheden ten bate en ten laste van het niet mee verkochte gedeelte, zoals bedoeld in artikel 692 van het Burgerlijk Wetboek. Deze erfdiensbaarheden ontstaan van rechtswege, ook indien zij hierna niet expliciet vermeld of gedetailleerd worden.

Dit uiteengezet zijnde en voor zoveel deze erfdiensbaarheden niet zijn opgelegd door de wet en/of de voormelde bestemming door de huisvader komen partijen tevens het volgende overeen :

De hierna bepaalde rechten worden als erfdiensbaarheid op het verkochte goed ten voordele van het niet verkochte deel gevestigd :

1. Het recht van doorgang voor de riolering van het niet verkochte ziekenhuisgebouw in de kelder van het verkochte goed. De afvoerleidingen die dienstig zijn voor het aanpalend ziekenhuis blijven eigendom van de verkopende partij. De eigenaar van het niet verkochte deel heeft het recht deze leiding te hebben, te behouden en te vervangen in een perimeter van één meter volgens het huidig tracé, zoals aangeduid op het bijgevoegd plan en waarvan foto's, genummerd van 1 tot en met 5 gehecht worden aan deze akte.

2. De kelder van het verkochte goed zal ten voordele van het naastliggend ziekenhuis, bezwaard zijn met een erfdiensbaarheid van overgang en doorgang, zodat de eigenaar van de leidingen en diens aangestelden, toegang hebben tot de leidingen ten einde bezichtiging, onderhoud, herstelling, hernieuwing en alle maatregelen van toezicht mogelijk te maken.

3. De traphal, links aangebouwd, wordt op gelijkvloers en eerste ondergrondse verdieping bezwaard met een erfdiensbaarheid van toegang en doorgang ten voordele van de ondergrondse parking, gelegen in het aanpalend deel van het ziekenhuis.

De hierna bepaalde rechten worden als erfdiensbaarheid op het niet verkochte deel van het huidig kadastraal perceel ten voordele van het verkochte deel gevestigd :

1. Het recht regenafvoerleidingen, rioleringen en toezichtputten te hebben, te behouden, te vervangen en aan te leggen in een perimeter van één meter volgens het huidig tracé .

2. Het recht van zichten en lichten in zij- en achtergevels van het verkochte goed. Dit recht wordt behouden zelfs bij een zodanige renovatie van het gebouw dat dit zou resulteren in afbraak en heropbouw.

3. In een zone van 3 m ten opzichte van de zij- en achtergevels van het verkochte goed : het recht van overgang en doorgang en een ladderrecht zodat de eigenaar van het overgedragen goed en diens aangestelden onderhoudswerken, herstellingswerken, renovatie of zelfs nieuwbouwwerken tot op de perceelsgrens kunnen uitvoeren en aan de leidingen die betrekking hebben op het verkochte goed maar gelegen zijn in het niet-verkochte deel, zoals hierboven beschreven. De gevels en de strook voor onderhouds- en herstellingswerken moet steeds kunnen bereikt worden door de eigenaar van het verkochte goed of zijn aangestelden, te voet of met voertuigen of materieel zoals hoogtewerkers beperkt tot de aslast 'zwaar verkeer' en brandweerwagens.

Indien bij de uitoefening van één der bovenvermelde rechten aan het lijdende erf schade berokkend wordt, zal de eigenaar van het heersende erf deze schade betalen naar schatting door een expert benoemd door de plaatselijke vrederechter ten verzoeken van de eerstoptredende partij

OCMW-vereniging Dodoens verklaart dat op het Onroerend Goed een gebruiksovereenkomst werd toegekend voor het gebruik van een kippenren voor een buurtproject (zie bijlage 5)

OCMW-vereniging Dodoens verklaart inzake het Onroerend Goed:

- dat het op datum van ondertekening van onderhavige Overeenkomst niet volledig of gedeeltelijk het voorwerp vormt van een aan-/verkoopoptie, een verdeling, een conventioneel



recht van voorkoop, een recht van wederinkoop, uitgezonderd het voorkooprecht van waterwegen en zeekanaal;

- dat het - overeenkomstig de modaliteiten uit de huurovereenkomst in bijlage 4 van onderhavige Overeenkomst - wordt verhuurd aan vzw Emmaüs tot 31.12.'18 (hetzij met een mogelijkheid tot verlenging, zoals voorzien in voormelde huurovereenkomst) en dat het door vzw Emmaüs overeenkomstig de modaliteiten van voormelde huurovereenkomst wordt verzekerd;
- dat het tot op heden niet het voorwerp uitmaak van geschillen met om het even wie;
- dat er 2 bovengrondse stookolietanken in-/op aanwezig zijn;
- dat er geen weet is van asbest;
- dat het niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en-/of verwaarloosde bedrijfsruimten noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en-/of woningen, noch in de inventaris van de ongeschikte en-/of onbewoonbare woningen. OCMW-vereniging Dodoens verklaart evenmin door de administratie gewaarschuwd te zijn dat het Onroerend Goed, behoudens gegronde betwistingen, op één van die inventarissen zal gezet worden

Het Zorgbedrijf verklaart zich tevreden te stellen met voormelde verklaringen-/waarborgen én de stedenbouwkundige- en bodeminformatie uit artikel 6 en 7 van onderhavige Overeenkomst, in die zin dat Stad Mechelen tot geen andere vrijwaring-/waarborg(-en) inzake (de staat van-) het Onroerend Goed gehouden kan worden dan overeengekomen.

## 6. Stedenbouwkundige informatie

Stad Mechelen verklaart voor het Onroerend Goed:

- (a) dat volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:
- 1981/0572 - uitbreiden ziekenhuis: vergund;
  - 1984/0284 - gedeeltelijke afbraak oud ziekenhuis: vergund;
  - 1984/0487 - verbouwen eigendom: vergund;
  - 1991/0008 - aanleg parking en vellen bomen: vergund;
  - 1992/0058 - oprichten tijdelijk paviljoen pediatrie: vergund;
  - 1993/0740 - uitbreiden van het bestaande ziekenhuis, nieuwe vleugel: vergund;
  - 1995/0508 - uitbreiden van ziekenhuis, nieuwe vleugel: vergund;
  - 1996/0510 - wijzigen bouwaanvraag, gevel keizerstraat - parking - riolering: vergund;
  - 1996/0941 - wijzigen gevels: vergund;
  - 1999/0365 - plaatsen neon kunstwerk: vergund;
  - 1999/0636 - wijzigen uitbreiden ziekenhuis: vergund;
  - 2001/0400 - wijzigen uitbreiden ziekenhuis: vergund;
  - 2005/1120 - plaatsen mast met antennes + technische installatie: vergund;
- (b) dat die volgens het Gewestplan Mechelen is gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Er zijn op het Onroerend Goed geen niet-vervallen verkavelingsvergunningen, bijzondere plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing;
- (c) dat voor het Onroerend Goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch dat er enige beslissing in dit verband werd gewezen;



- (d) dat er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing is;
- (e) dat er een recht van voorkoop bestaat voor Waterwegen en Zeekanaal;
- (f) dat die geen voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- (g) dat het in artikel 4.2.12, § 2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vernoemde as-buittattest nog niet kan worden uitgereikt en gevalideerd;
- (h) dat er geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd noch een archeologisch advies is aangevraagd.

Er werd op (e), zijnde minder dan 1 jaar voor heden, voor het Onroerend Goed een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd, waarvan Partijen verklaren kennis te hebben en voldoende inlichtingen te hebben ontvangen.

Zie bijlage 2 – integraal deel uitmakende – van onderhavige Overeenkomst.

Partijen verklaren beiden kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetgeen zij uitdrukkelijk bevestigen:

*“Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:*

*1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :*

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*

*2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;*

*3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;*

*4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;*

*5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :*

- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,*
- b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*
- c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;*

*6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;*

*7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*

*8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad."*

## **7. Bodeminformatie**

- (a) Partijen verklaren op de hoogte te zijn van het Decreet van het Vlaamse Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de Bodemsanering, evenals van de wijziging ervan op 12 december 2008.
- (b) Partijen verklaren grondig kennis te hebben genomen van de lijst van activiteiten en inrichtingen, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van voormelde Vlaamse Bodemsaneringsdecreet.
- (c) Partijen verklaren dat zij vóór het sluiten van onderhavige Overeenkomst, overeenkomstig artikel 36 van het Vlaamse Bodemsaneringsdecreet, op de hoogte zijn gebracht van de inhoud van volgende bodemattesten, afgeleverd door OVAM op 19 februari 2018 en op 17 mei 2018

Zie bijlagen 3 en 3bis- integraal deel uitmakende van onderhavige Overeenkomst.

- (d) Stad Mechelen verklaart voor het Onroerend Goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, andere dan de (historische-) bodemverontreiniging vermeld in voormeld bodemattest, die schade kan berokkenen aan de andere Partij 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.

## **8. Koop-/verkoopakte**

Partijen verbinden zich om de verkoop van het Onroerend Goed, omschreven in artikel 2 van onderhavige Overeenkomst, te laten verlijden in een authentieke akte (de "**Koop-/verkoopakte**"), gelijktijdig met de authentieke akte tot aankoop van het Onroerend Goed door Stad Mechelen, bedoeld in artikel 5.1 van onderhavige Overeenkomst en uiterlijk 4 maanden na ondertekening van onderhavige Overeenkomst

Partijen duiden voor het verlijden van de authentieke akte beiden notaris Veerle Geens aan.

Het Zorgbedrijf zal de volle eigendom en het genot van het Onroerend goed verkrijgen bij het verlijden van de authentieke akte die het eigendomsrecht doet overgaan.

Het risico gaat op datzelfde moment over, tenzij Partijen overeen zouden komen dat het Zorgbedrijf vroeger in het genot zou treden. In dat laatste geval geldt de datum waarop het Zorgbedrijf het genot van het Onroerend goed verkrijgt.

## **9. Eén en ondeelbaar karakter**

Partijen komen overeen dat onderhavige Overeenkomst én de overeenkomst tot aankoop van het Onroerend Goed door Stad Mechelen, bedoeld in artikel 5.1 van onderhavige Overeenkomst, een één en ondeelbaar geheel zijn, in die zin dat elk van die overeenkomsten respectievelijk de authentieke aktes waarin die verleden worden slechts uitgevoerd kunnen worden in zoverre de andere overeenkomst respectievelijk authentieke akte eveneens uitgevoerd wordt.

Voormelde houdt onder meer in dat de Koop-/verkoopakte slechts overeenkomstig artikel 8 van onderhavige Overeenkomst verleden kan-/zal worden, gelijktijdig dat de authentieke akte tot

aankoop van het Onroerend Goed door Stad Mechelen, bedoeld in artikel 5.1 van onderhavige Overeenkomst, wordt verleden.

## **10. Ontbindende voorwaarde**

Onderhavige Overeenkomst en haar onderliggende verbintenissen worden gesloten onder de (ontbindende-) voorwaarde dat het besluit van de gemeenteraad van de stad Mechelen en/of het besluit van de algemene vergadering [°] van het Zorgbedrijf en/of het besluit van de raad van bestuur [°] van het Zorgbedrijf tot de ondertekening van onderhavige Overeenkomst EN dat het besluit van de gemeenteraad van de stad Mechelen en/of het besluit van de raad van bestuur [°] van Dodoens tot de ondertekening van de Overeenkomst tot vervreemding niet wordt nietig verklaard in het kader van het algemeen administratief toezicht en/of een procedure voor de Raad van State en/of een procedure voor (één van-) de civiele rechtbanken (bijvoorbeeld, de Rechtbank van Koophandel-).

Indien één van voormelde besluiten of beide besluiten zouden worden vernietigd, dan wordt deze Overeenkomst ontbonden en herneemt elke Partij haar rechten zonder ten aanzien van elkaar tot enige vorm van (schade-)vergoeding of betaling te zijn gehouden.

## **11. Sancties**

Partijen verbinden zich ertoe om bij eventuele tekortkoming(-en) door de andere Partij aan (minstens-) één van de bepalingen van onderhavige Overeenkomst, minstens in eerste instantie, de gedwongen uitvoering van onderhavige Overeenkomst (ook gerechtelijk-) na te streven.

## **12. Kosten**

- 12.1. Het Zorgbedrijf draagt de kosten (inclusief het ereloon van de notaris-), taksen en lasten verbonden aan het verlijden van de Koop-/verkoopakte, in zoverre van toepassing/verschuldigd. De kosten verbonden aan de levering van het Onroerende Goed blijven ten laste van Stad Mechelen.
- 12.2. De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het Onroerend Goed, worden door het Zorgbedrijf gedragen, te rekenen vanaf het verlijden van Koop-/verkoopakte.

## **13. Splitsbaarheid**

De nietigheid van één der artikelen, of een deel daarvan, van onderhavige Overeenkomst tast niet de geldigheid aan van de overige bepalingen van onderhavige Overeenkomst, noch van de Overeenkomst in haar geheel.

Ingeval van ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige Overeenkomst zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde deze te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Desgevallend zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet is voorzien in onderhavige Overeenkomst.



#### 14. Toepasselijk recht- en rechtbanken

Onderhavige Overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht. Voor betwistingen aangaande de interpretatie en uitvoering van onderhavige Overeenkomst zijn enkel de rechtbanken van Mechelen en de hoven van Antwerpen bevoegd.

Aldus opgemaakt in (°) exemplaren waarvan elke Partij erkent er één te hebben ontvangen

Te Mechelen, op [9]

Voor Stad Mechelen

Voor Zorgbedrijf Rivierenland

Bart Somers  
(burgemeester Stad Mechelen)

Koen Anciaux  
(voorzitter raad van beheer)

Erik Laga  
(stadssecretaris Stad Mechelen)

Peter Macken  
(algemeen directeur)

*\* De vertegenwoordigers van Stad Mechelen dienen naast hun handtekening ook het volgende handgeschreven te vermelden "Tevens goed voor de hoofdelijke en ondeelbare borgstelling, zoals omschreven in artikel 4.2 van onderhavige Overeenkomst"*

#### Bijlagen:

1. Opmetingsplan van het Onroerend Goed met aanduidingen;
2. Stedenbouwkundige informatie;
3. Bodemattest 569 E 002  
3bis. Bodemattest 569 K
4. Huurovereenkomst met Emmaus van 27.08.'13.
5. Gebruiksovereenkomst voor buurtproject "Het ei van St-Pieter"
6. Verduidelijking project