

VERKOOPSVOORWAARDEN 'WONEN ROND DE MELAAN'

inzake de Verkoop onder voorwaarden van de onroerende goederen gelegen te Kanunnik de Deckerstraat 37 ('**Ovam site**') en Sint Katelijnestraat 44 ('**Den Witten Engel**'), 2800 Mechelen ('**het Onroerend Goed**')

(Bijlage 1 bij de Leidraad - de '**Verkoopsvoorwaarden**')

1. Algemeen

- 1.1. De Eigenaar wenst – overeenkomstig de modaliteiten van de Leidraad en haar bijlagen (inclusief deze Verkoopsvoorwaarden) – het Onroerend Goed te vervreemden, met oog op de Herbestemming daarvan.

In deze Verkoopsvoorwaarden, worden de modaliteiten beschreven die specifiek betrekking hebben op de Verkoop van het Onroerend Goed.

Deze Verkoopsvoorwaarden zijn Eisen, waarvan geen afwijking mogelijk is en maken deel uit van de overeenkomst ('**Overeenkomst**') waar nog aanvullingen in mogelijk zijn.

Deze Verkoopvoorwaarden hanteren dezelfde definities als diegene die in de Leidraad zijn voorzien.

- 1.2. De Begunstigde verbindt zich ertoe om over te gaan tot realisatie van zijn/haar (Verbeterd) Voorstel.

Indien bepalingen van de Verkoopsvoorwaarden en/of de Leidraad (inclusief haar bijlages) en/of het (Verbeterd) Voorstel tegenstrijdig zijn, geldt dat:

- De Verkoopsvoorwaarden voorrang hebben op de Leidraad.;
- Deze Verkoopsvoorwaarden en de Leidraad voorrang hebben op het (Verbeterd) Voorstel.

- 1.3. Zoals in de Leidraad voorzien, omvat het Onroerend Goed en de verkoop onder voorwaarden daarvan enkel Den Witten Engel in zoverre de Kandidaat daarvoor in zijn (Verbeterd) Voorstel opteert. De bepalingen die enkel betrekking hebben op Den Witten Engel zijn dus enkel relevant wanneer Den Witten Engel wordt betrokken door de Kandidaat.

2. Verkoopmodaliteiten van het Onroerend Goed

2.1. De koop-verkoop komt slechts ten definitieve titel tot stand middels het formaliseren van een (authentieke) Koop-/verkoopakte, die wordt verleden zoals bepaald in artikel 2.7. van deze Verkoopsvoorwaarden.

2.2. De Begunstigde betaalt uiterlijk bij het verlijden van de Koop-/verkoopakte de koopprijs, in aftrek van het reeds betaalde voorschot bij ondertekening van de Overeenkomst ten belope van 15,00 % van de totale koopprijs, samen met de kosten eigen aan de Koop-/verkoopakte, waarna de volle eigendom van het Onroerend Goed wordt overgedragen.
De Begunstigde koopt het Onroerend Goed onder het stelsel van de registratierechten.

2.3. Het Onroerend Goed zal worden verkocht:

- voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, beslagen, inschrijvingen, voorrechten, recht van hypotheek of hypothecair mandaat, persoonlijke- of zakelijke rechten en alle belastende overschrijvingen of belemmeringen van welke aard ook, met uitzondering van hetgeen hierna inzake erfdienstbaarheden bepaald, te verlenen beschikkingsrechten en de verbintenis om over te gaan tot kosteloze overdracht zoals bepaald in artikel 3.2 en 3.3.
- zonder waarborg van maat of oppervlakte. Elk verschil in min of meer, zelfs indien het meer dan 1/20ste bedraagt, zal ten bate of schade komen van de Begunstigde, zonder wijziging van de koopprijs;
- in de staat waarin het zich bevindt, met alle zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de Eigenaar tot enige vrijwaring in dat kader (bijvoorbeeld, niet-limitatief met betrekking tot de gesteldheid van de bodem, toestand van de gebouwen en mogelijke burenhinder-) zou zijn gehouden;
- met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn zij niet bekend, alsook muurgemeenheden.

2.4. De Eigenaar informeert dat het Onroerend Goed bezwaard is of zal worden bezwaard met volgende rechten/verplichtingen (inclusief erfdienstbaarheden):

1. Voor het kadastraal perceel gelegen te Kanunnik de Deckerstraat 37, 2800 Mechelen (OVAM-site):
 - In de akte van 20.12.2006 (bijlage 8.3) is opgenomen dat 'De verkopende partij verklaart dat er zich onder het perceel een ondergrondse vliet bevindt'. Deze bepaling zal worden uitgebreid als volgt: 'De verkopende partij

verklaart dat er zich onder het perceel een ondergrondse vliet bevindt. In functie van deze vliet – heden een riolering – wordt een dienstbaarheid gevestigd tegenover de stad van het eeuwig laten bestaan van de ondergrondse riool, inclusief de eventuele toegangspotten, en het verlenen van vrije toegang voor de stadsdiensten op al de punten van deze kanalisatiewerken, om zo de uitvoering mogelijk te maken van de herstellings-, onderhouds- en ruimingswerken zodra die mochten nodig blijken. De kopers zijn verantwoordelijk voor de schade die door hun fout aan de ondergrondse vliet (riolering) of toegangspotten wordt toegebracht.’

- Ingevolge de akte van 20.12.2006 (bijlage 8.3): Bij het oprichten van nieuwe gebouwen of muren op zijn gronden verbindt OVAM (of zijn rechtsopvolgers) zich geen vensters te steken die uitzicht op de eigendom van de koper of zijn rechtsopvolgers hebben en zal de normale afstand van de nieuwe muur geëerbiedigd worden. De koper zal geen uitweg kunnen nemen naar de Kanunnik de Deckerstraat over de percelen die eigendom blijven van OVAM.
- Ingevolge de akte van 7.01.2020 (bijlage 8.2): een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van licht en zicht, gevestigd ten voordele van de eigenaar-ontwikkelaar van het perceel Sint-Katelijnestraat 40-42 (en de toekomstige eigenaars). Deze erfdienstbaarheid zal moeten worden geduld door de eigenaar en toekomstige eigenaars van de site. Dit maakt dat, zoals vermeld in de akte en opgenomen in de respectievelijke stedenbouwkundige vergunning, ramen en deuren zijn opgericht, die uitzicht geven op de site.
- Ingevolge de gemeenteraadsbeslissing van 23.10.2007: toekenning aan Iverlek kosteloos een recht van opstal op een deel van de Ovam Site (36m²) voor het plaatsen van een elektriciteitscabine. De duur van het opstalrecht is vastgelegd op 50 jaar lopende vanaf 1.01.2008. De akte van recht van opstal (bijlage 8.1.) is op 8.08.2024 verleden.

In deze toekenning is uitdrukkelijk opgenomen dat als tijdens de duur van het opstalrecht op de projectgrond een bouwproject wordt gerealiseerd, de opstalhouder akkoord gaat om in overleg met de bouwheer de nieuw op te richten cabine te integreren in het project. De eventuele kosten hieraan verbonden zijn ten laste van de opstalhouder. Bij de realisatie van een bouwproject door een derde zullen deze lasten en voorwaarden mee overgaan naar deze derde.

2. Voor kadastraal perceel gelegen te Sint Katelijnestraat 44, 2800 Mechelen (Den Witten Engel):
(Enkel mits overname van het pand Den Witten Engel)

- In de administratieve akte van verkoop verleden op 30.05.2024 (bijlage 8.4) wordt verwezen naar de akte 21.10.1960 met volgende letterlijke

vermelding: 'Het goed wordt verkocht in de staat en de toestand waarin het zich thans bevindt, met al zijn dienstbaarheden, voor- en nadelige, namelijk tegenover de stad de dienstbaarheid van het eeuwig laten bestaan der riool onder de grond, het verlenen van vrije toegang voor de stadsdiensten op al de punten der kanalisatiewerken om de uitvoering mogelijk te maken van de herstellings-, onderhouds- en ruimingswerken zodra die mochten nodig blijken, het verantwoordelijk zijn van de kopers voor de schade die door hun fout aan de onderaardse goot zou toegebracht worden.'

In de Koop-/verkoopakte zullen de erfdienstbaarheden/recht van opstal die hierboven werden vermeld, uitdrukkelijk worden bevestigd.

2.5. (Enkel mits overname van het pand Den Witten Engel)

Voor het Openleggen van de Melaan dient de Eigenaar een deel van het gebouw te slopen dat zich bevindt op het onroerend goed gelegen te Sint-Katelijnestraat 46, omdat de Melaan zich hieronder bevindt. Deze bijgebouwen worden momenteel gebruikt als berging (archieff), doorgang en als technische ruimte. De eigenaar van het onroerend goed gelegen te Sint-Katelijnestraat 46 bleek slechts bereid mee te werken aan voormelde sloop voor het Openleggen van de Melaan onder de hierna vermelde voorwaarden, dewelke dan ook noodzakelijkerwijze in acht dienen te worden genomen.

De Begunstigde verbindt zich ertoe om op het perceel gelegen te Sint-Katelijnestraat 44:

- een gedeelte van het onroerend goed gelegen te Sint-Katelijnestraat 44, minimaal 13m² groot, in mede-eigendom, over te dragen aan de eigenaars van het naastgelegen pand te Sint Katelijnestraat 46, 2800 Mechelen, wat zal worden gebruikt als archief en technische ruimte én deze ruimte toegankelijk te maken voor de gebruikers van het pand Sint-Katelijnestraat 46 via de te behouden (achter)ingangen;
- de noodzakelijke aanpassingswerken uit te voeren tot verleggen en aanpassen van het tracé van leidingen vanuit de (nieuwe) technische ruimte naar het pand Sint-Katelijnestraat 46;
- fietsstaanplaatsen te voorzien voor de gebruikers (medewerkers) en cliënteel van het pand Sint-Katelijnestraat 46.

Daarnaast zal de Begunstigde in overleg met de eigenaars van het pand Sint-Katelijnestraat 46 en met de Eigenaar:

- een buitenruimte voorzien van minimaal 20,00 m², dat kan worden gebruikt door de eigenaars van het naastgelegen pand te Sint-Katelijnestraat 46, al dan niet samen met andere gebruikers;
- reorganisatie van het regenwaterafvoer voor de dakgoot tussen beide panden bespreekbaar maken;

- zorgen voor de nodige geluidswerende ingrepen bij de restauratie van het pand Den Witten Engel.

2.6. Voor het Onroerend Goed werd de stedenbouwkundige-/ bodeminformatie / documenten zoals opgenomen in bijlages 6 en 7 van de Leidraad bekomen.

De Eigenaar verklaart met betrekking tot het Onroerend Goed:
Volgende (stedenbouwkundige) vergunningen zijn gekend:

1. Voor kadastraal perceel gelegen te Sint Katelijnestraat 44, 2800 Mechelen (Den Witten Engel): (Enkel mits overname van het pand Den Witten Engel)
 - Beschrijving: gevelwerken
Referentie: 12025_2017_22
VIP-00020576 Pagina 9 van 17 12025A0759/00B000
Gemeentelijk dossiernummer: 2016/0920
Aard aanvraag: Verbouw eengezinswoning
Beslissing eerste aanleg: Voorwaardelijk vergund
Datum beslissing: 05/05/2017
Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen
 - Beschrijving: De restauratie van de voorgevel en het dak, met inbreng van een ondergeschikte wooneenheid in het kader van zorgwonen en levenslang wonen op de eerste verdieping
Omv nummer: OMV_2021041874
Project type: OMV2019_AANVRAAG
Lopende procedure: Geen lopende procedure
Beslissingen:
Datum beslissing: 09/08/2021
Type: Voorwaardelijk vergund
Instantie: College burgemeester schepenen
Stedenbouwkundige handelingen:
Vergunningsplichtig: Ja
Types: Bouwen of herbouwen
Omschrijving: stadswoning Den Witten Engel
2. Voor het kadastraal perceel gelegen te Kanunnik de Deckerstraat 37, 2800 Mechelen (OVAM-site):
 - Stedenbouwkundige vergunning
Beschrijving: Afbraak eigendom
Referentie: 12025_2003_11965
Gemeentelijk dossiernummer: 1990/0223
Aard aanvraag: • Slopen eengezinswoning
• Slopen bijgebouw
Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 23/07/1990
Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest
Verval:
Status: Niet onderzocht
Motivering:
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/01/2024)
VIP-00074165 Pagina 9 van 22 12025A0724/00Z000

- Stedenbouwkundige vergunning
Beschrijving: oprichten van een administratief gebouw
Referentie: 12025_2003_4770
Gemeentelijk dossiernummer: 1997/0098
Aard aanvraag: Nieuw kantoren
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 12/12/1997
Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest
Verval:
Status: Niet onderzocht
Motivering:
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/01/2024)
- Stedenbouwkundige vergunning
Beschrijving: Bouwen van een administratief gebouw
Referentie: 12025_2003_7918
Gemeentelijk dossiernummer: 1994/0411
Aard aanvraag: Nieuw kantoren
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 03/10/1995
Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest
Verval:
Status: Niet onderzocht
Motivering:
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/01/2024)
- Stedenbouwkundige vergunning
Beschrijving: Plaatsen demonteerbare prefabhal
Referentie: 12025_2004_224
Gemeentelijk dossiernummer: 1990/0914
Aard aanvraag: Nieuw bijgebouw
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 21/05/1991
Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest
Verval:
Status: Niet onderzocht
VIP-00074165 Pagina 10 van 22 12025A0724/00Z000
Motivering:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/01/2024)

- Stedenbouwkundige vergunning
Beschrijving: slopen industriegebouw & aanleggen parkeergelegenheid
Referentie: 12025_2004_3475
Gemeentelijk dossiernummer: 1985/0239
Aard aanvraag: • Slopen bijgebouw
• Grond parkeren
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 10/06/1985
Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest
Verval:
Status: Niet onderzocht
Motivering:
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/01/2024)

- Stedenbouwkundige vergunning
Beschrijving: Afbreken bestaande gebouwen en bouwen burelen
Referentie: 12025_2005_8556
Gemeentelijk dossiernummer: 1965/0526
Aard aanvraag: Slopen bijgebouw
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 05/08/1965
Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen
Verval:
Status: Niet vervallen
Motivering:
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/01/2024)

- Stedenbouwkundige vergunning
Beschrijving: uitbreiden woning + bouwen woning
Referentie: 12025_2007_27060
Gemeentelijk dossiernummer: 2007/0333
Aard aanvraag: • Nieuw eengezinswoning
• Verbouw eengezinswoning
Beslissing eerste aanleg: Vergund
VIP-00074165 Pagina 11 van 22 12025A0724/00Z000
Datum beslissing: 20/07/2007
Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen
Verval:
Status: Niet vervallen
Motivering:
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/01/2024)

- Stedenbouwkundige vergunning
Beschrijving: plaatsen distributiecabine in crépistructuur

Referentie: 12025_2008_32088
Gemeentelijk dossiernummer: 2008/0247
Aard aanvraag: Nieuw infrastructuur
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 05/12/2008
Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest
Verval:
Status: Niet onderzocht
Motivering:
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/01/2024)

- Stedenbouwkundige vergunning
Beschrijving: verbouwen kantoorgebouw tot kind- en tienerwerking
Referentie: 12025_2017_24
Gemeentelijk dossiernummer: 2016/0922
Aard aanvraag: Verbouw kantoren
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 09/06/2017
Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest
Verval:
Status: Niet onderzocht
Motivering:

- Volgens het bodemattest van 07.04.2010 volgende informatie is gekend:

Voor deze grond werd door de OVAM op 21.12.2009 een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject van 08.07.2003. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.

- Dat het geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk II en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;
- Dat er geen voorkooprecht geldt 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;
- Dat het niet volledig of gedeeltelijk het voorwerp vormt van een aan- of verkoopoptie, een ruil, een verdeling, een conventioneel recht van voorkoop of een recht van wederinkoop;
- Dat het tot op heden niet het voorwerp uitmaakt van geschillen met om het even wie;

- Dat er noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank in-/op aanwezig is;
- Dat het niet voorkomt op een (voor)ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonia, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit. De Grondeigenaar verklaart evenmin kennis te hebben van een aankondiging, bericht of waarschuwing dat dit in de toekomst zou wijzigen;
- Dat het niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig, in het bijzonder artikel 3 daarvan;
- Dat er, ondanks het uitvoeren van verbouwwerken aan het gebouw in het jaar 2017-18, geen postinterventiedossier aanwezig is en dit omwille van het niet vervolledigen van voormelde werken en finaal faillissement van de betrokken aannemer. Dit wordt door de koper uitdrukkelijk aanvaard.

Voormelde informatie / documenten zullen in de Overeenkomst respectievelijk Koop-/verkoopakte worden verwerkt én daarbij worden gevoegd; in het geval de geldigheidstermijn van voormelde informatie / documenten zou zijn verstreken, zal in de Overeenkomst respectievelijk de Koop-/verkoopakte een geüpdatete versie worden verwerkt én daarbij worden gevoegd.

2.7. De Eigenaar verklaart dat er op het Onroerend Goed, deel K. de Deckerstraat 37, volgende onderzoeken werden uitgevoerd:

- Bodemonderzoek en bodemsaneringswerken (bijlage 6.3);
- Archeologisch vooronderzoek (bijlage 6.7);
- Rapport grondverzet 2022 (bijlage 6.8);
- Geofysisch onderzoek ondergrondse structuren 2022 (bijlage 6.9);
- Sondeerproeven 2009 (bijlage 6.10);

De Begunstigde zal inzake archeologie en asbest zelf op eigen kosten de nodige voorzorgen-/maatregelen nemen en alle verplichtingen naleven én verklaart dat de Eigenaar in dat kader geenszins (tot enige vrijwaring-) is gehouden.

De Begunstigde zal in bijzonder bij werkzaamheden aan het Onroerend Goed alle wettelijke verplichtingen naleven (bv. een risicoanalyse, veiligheids- en gezondheidsplan, (destructief-) asbestonderzoek, sloopinventaris/opvolgingsplan, ...).

De Begunstigde zal de Eigenaar voor alle verplichtingen inzake archeologie en asbest (inclusief, eventuele schade/ kosten die daaruit zouden kunnen voortvloeien) op eerste schriftelijk verzoek vrijwaren.

- 2.8. De Eigenaar en de Begunstigde verbinden zich ertoe om de Koop-/verkoopakte te verlijden uiterlijk 4 maanden nadat de opschortende voorwaarde uit de Verkoopsvoorwaarden zijn vervuld.

Deze Verkoopsvoorwaarden worden verwerkt in de Koop-/verkoopakte.

Voor het verlijden van de Koop-/verkoopakte duidt de Eigenaar als instrumenterend notaris Eline Goovaerts, gevestigd te Frederik de Merodestraat 99, 2800 Mechelen aan. De Begunstigde heeft evenwel het recht om bijkomend een eigen notaris aan te duiden.

In zoverre de Koop-/verkoopakte door (de fout van-) hetzij de Eigenaar hetzij de Begunstigde niet (tijdig-) kan worden verleden, dan zal hetzij de Eigenaar hetzij de Begunstigde de keuze hebben, nadat een door hem/haar aan de nalatige partij bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot verrichte aanmaning vijftien (15) kalenderdagen zonder gevolg is gebleven:

- ofwel de gedwongen uitvoering van de koop-verkoop van het Onroerend Goed respectievelijk het verlijden van de Koop-/verkoopakte na te streven;
- ofwel de Verkoop van rechtswege als ontbonden te beschouwen. In zoverre de Verkoop wordt ontbonden ten laste van de Begunstigde - de Begunstigde wordt aangemerkt als (gedeeltelijk-) nalatige partij, dan wordt het betaalde voorschot bij het sluiten van de Overeenkomst door de Begunstigde geacht definitief verworven te zijn door de Eigenaar bij wijze van schadevergoeding.

Voormeld sanctiemechanisme doet geenszins afbreuk aan de gemeenrechtelijke sanctiemechanismen.

Alle eventuele bijkomende kosten (inclusief nadelige fiscale gevolgen-) vallen ten laste van de nalatige partij.

- 2.9. De Overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de Begunstigde de vereiste omgevingsvergunning(en) (uitvoerbaar en vrij van enig beroep) én -akkoorden van bevoegde instanties (bijvoorbeeld, brandweer en monumentenzorg) voor de realisatie van de Herbestemming verkrijgt.

De Begunstigde zal zich te goeder trouw inspannen om voormelde opschortende voorwaarde tijdig te laten vervullen én de Eigenaar in kennis stellen van zodra voormelde opschortende voorwaarde is vervuld alsook indien er eventuele beroepen of bezwaren werden ingediend m.b.t. de vereiste omgevingsvergunning(en).

In zoverre de Eigenaar uiterlijk 6 maanden na de dag waarop de Begunstigde zijn / haar aanvraag zou indienen tot het bekomen van de voor de Herbestemming vereiste vergunningen én akkoorden nog niet in kennis werd gesteld dat voormelde

opschortende voorwaarde werd vervuld, dan wordt voormelde opschortende voorwaarde geacht niet te zijn vervuld.

De Overeenkomst krijgt in voormeld geval geen verdere uitvoering én de Eigenaar en de Begunstigde zullen jegens elkaar tot niets meer gehouden zijn, behoudens in het kader van de mogelijke sancties uit de Leidraad.

Voormelde termijn kan – indien de Begunstigde een geval van overmacht bewijst, dat een bepaalde termijnverlenging behoeft, én -de Eigenaar daarvan schriftelijk in kennis stelt uiterlijk 8 kalenderdagen voor het verstrijken van voormelde termijn – proportioneel worden verlengd.

2.10. De Begunstigde verbindt zich er uitdrukkelijk toe om de termijnen die hij / zij overeenkomstig de Leidraad, Deel III, artikel 3.2 (Communicatie, projectplanning en timing) dient op te geven – in bijzonder, de termijnen voor (i) de indiening van de aanvra(a)g(en) van de voor de Herbestemming vereiste vergunningen én -akkoorden van bevoegde instanties (bijvoorbeeld, brandweer en monumentenzorg), (ii) -de start van de voor de Herbestemming vereiste werkzaamheden en (iii) -de voorlopige oplevering van die werkzaamheden – na te leven.

Indien de Begunstigde (één van) voormelde termijnen ernstig zou overschrijden heeft de Eigenaar het recht om – behoudens in geval van overmacht - van de Begunstigde een boete te eisen van 1.000 euro per kalenderdag vertraging. Er is sprake van een ernstige overschrijding:

- voor de indiening van de aanvra(a)g(en) van de vereiste vergunningen / akkoorden bij een overschrijding van 4 maanden;
- voor de start van de werkzaamheden bij een overschrijding van 8 maanden;
- voor de voorlopige oplevering van de werkzaamheden bij een overschrijding van 12 maanden.

Voormelde boete(s) zullen door de Begunstigde betaald dienen te worden binnen de 8 kalenderdagen na het schriftelijk verzoek van de Eigenaar daartoe.

De Begunstigde verbindt zich ertoe om – behoudens in geval van overmacht - ten laatste 36 maanden na het bekomen van de vereiste (omgevings)vergunningen het Onroerend Goed in gebruik te nemen.

2.11. Alle overeenkomsten die een zakelijk en/of persoonlijk recht vestigen, overdragen of vaststellen, dat het geheel of een deel van het (herbestemde) Onroerend Goed tot voorwerp heeft én worden gesloten met- / ten voordele van een andere (rechts)persoon, dienen een beding te omvatten (ook ten aanzien van de Eigenaar – in de zin van een derdenbeding overeenkomstig artikel 5.107 Burgerlijk Wetboek) dat de verkrijger van voormeld zakelijk en/of persoonlijk recht de Herbestemming (inclusief, de daarvoor vereiste werkzaamheden) verder dient te realiseren overeenkomstig de modaliteiten van deze Leidraad en Verkoopsvoorwaarden.

Indien wordt vastgesteld dat de Begunstigde heeft nagelaten om in voormelde overeenkomsten een beding in voormelde zin op te nemen, zal de Begunstigde aan de Eigenaar op eerste schriftelijk verzoek een vergoeding verschuldigd zijn van honderdvijfennegentigduizend euro (195.000 euro).

Gelet op het feit dat alle overeenkomsten die een zakelijk en/of persoonlijk recht vestigen, overdragen of vaststellen, dat het geheel of een deel van het (herbestemde) Onroerend Goed tot voorwerp heeft, voormeld beding dienen op te leggen aan de verkrijger van voormeld zakelijk en/of persoonlijk recht in de vorm van een beding ten behoeve van een derde (de Eigenaar) in de zin van artikel 5.107 Burgerlijk Wetboek, zal de Eigenaar de naleving van voormeld beding kunnen afdwingen van elke verkrijger van een zakelijk en/of persoonlijk recht in voormelde zin.

3. De open ruimte, de Melaan en de Verbindingsvliet

- 3.1 De Begunstigde verbindt zich ertoe – bij wijze van resultaatsverbintenis – om de ligging van de **verbindingsvliet**, zoals weergegeven in het indicatief plan in de Leidraad, terug zichtbaar te maken, geïntegreerd in de inrichting van het binnenterrein, dit bijvoorbeeld door een duidelijke reliëfwijziging, door een waterpartij of door het integreren van (een deel van) de oorspronkelijke kademuuren in het landschap, of met een combinatie van meerdere kwalitatieve ingrepen.
- 3.2 De Begunstigde verbindt er zich tevens toe om op de Ovamsite een **open ruimte** (binnengebied) te ontwikkelen, dit overeenkomstig de nieuwe stedenbouwkundige verordening, waarin o.a. wordt bepaald dat minimaal de helft van de oppervlakte van een perceel moet worden ingericht als open ruimte. De Begunstigde voorziet in een kwalitatieve groene invulling op de open ruimte, inclusief op het deel dat zal worden gebruikt als Publiek Toegankelijk Deel, dat onder meer een doorgang bevat van de K. de Deckerstraat naar de Opengelegde Melaan en zo naar de Sint-Katelijnestraat.
- 3.3 De Eigenaar engageert zich tot onderhoud van het Publiek Toegankelijk Deel en dit vanaf het moment van voorlopige oplevering van de omgevingswerken aan het binnengebied. De Eigenaar zal tevens de Opengelegde Melaan na voorlopige oplevering onderhouden.
- 3.4 De Begunstigde verleent aan de Eigenaar – met als doel het Openleggen van de Melaan – een kosteloos verlot tot bouwen (het "**Verlot tot bouwen**") dat (limitatief-) volgende rechten omvat op eigen kosten en eigen risico:
 - uitvoeren van graaf- en inrichtingswerken in functie van de aanleg van de waterpartij en aanpalende paden binnen de historische grenzen van de Melaan op het Onroerend Goed;

- uitvoeren van de realisatiewerken voor het aanleggen van een brug over de Opeengelegde Melaan en naastgelegen wandelpad conform het Vlietenproject van De Eigenaar;

Hierbij wordt aan de Eigenaar toegang verleend over de site (vanuit de Kanunnik de Deckerstraat) om de werken te kunnen uitvoeren, en in overleg een werfzone ter beschikking gesteld. De Eigenaar verbindt zich ertoe om de uitoefening van haar Verlof tot bouwen af te stemmen met de realisatiewerken van de beoogde Herbestemming door de Begunstigde, waarbij het uitgangspunt is dat beide (onderdelen van het) project(en) (zowel van de Begunstigde als van de De Eigenaar) op redelijke wijze dienen te kunnen worden uitgeoefend en elkaar zo min mogelijk hinderen.

Het Verlof tot bouwen wordt in ieder geval verleend onder de opschortende voorwaarden van het verkrijgen van de door De Eigenaar vereiste definitief uitvoerbare omgevingsvergunning(en).

Het Verlof tot bouwen eindigt op datum van voorlopige oplevering van de realisatiewerken zoals vermeld in huidig artikel.

De Begunstigde zal de realisatiewerken moeten gedogen.

De Eigenaar zal gedurende voormelde werken echter zelf verantwoordelijk zijn voor elke schade die op de percelen van de Begunstigde/ ingevolge de werken zoals vermeld in onderhavig artikel zou ontstaan.

Gedurende voormelde werken zal de Eigenaar- bij wijze van inspanningsverbintenis - zich zoveel mogelijk inspannen om zo min mogelijk overlast te bezorgen met betrekking tot het Onroerend Goed waarop zij voormelde werken zal uitvoeren.

De Begunstigde zal desgevallend de eventuele bewoners van het Onroerend Goed tijdig inlichten van de uit te voeren werken door de Eigenaar en de inspanningsverbintenis dienaangaande.

Voor de goede orde: voormelde aansprakelijkheid blijft beperkt tot de werken die worden uitgevoerd in naam en in opdracht van de Eigenaar voor het Openleggen van de Melaan. De Eigenaar is geenszins aansprakelijk voor de realisatiewerken die – mogelijks gelijktijdig – worden uitgevoerd door de Begunstigde. De Eigenaar verbindt zich ertoe om de realisatiewerken met de nodige omzichtigheid af te bakenen op het Onroerend Goed.

De Eigenaar zal tevens bij een in België erkende verzekeringsinstelling de nodige verzekeringen, voor een voldoende hoog bedrag, afsluiten om voormelde aansprakelijkheid te verzekeren. In die verzekeringsdocumenten wordt voorzien dat De Eigenaar en de Verzekeraar afstand van verhaal doen richting de Begunstigde.

De Eigenaar bezorgt voor aanvang bovenvermelde werken aan de Begunstigde een bewijs van voormelde verzekeringen (inclusief, een betalingsbewijs van de verzekeringspremies).

Voor de goede orde: Voormelde werken gebeuren volledig op de kosten van De Eigenaar, zonder dat de Begunstigde in dat kader (ooit) tot enige vergoeding gehouden kan zijn.

- 3.5 De Begunstigde verbindt zich ertoe om de Opeengelegde Melaan en het Publiek Toegankelijke Deel, nadat deze voorlopig zijn opgeleverd, op eerste schriftelijk verzoek van de Eigenaar, vrij en onbelast én om niet over te dragen aan de Eigenaar uiterlijk binnen de zes (6) maanden na het daartoe gerichte schriftelijk verzoek van de de Eigenaar. Voormelde geldt met dien verstande dat voormelde overdracht in elk geval mag worden uitgesteld tot na de voorlopige oplevering van de woningen en collectieve ruimten op het Onroerend Goed van de Begunstigde.

In zoverre er ook via private delen die in het (Verbeterd) Voorstel van de Begunstigde worden voorzien toch enige (publieke) doorgang en/of toegankelijkheid zou (moeten) worden voorzien, zal daarvoor kosteloos een erfdienstbaarheid (recht van doorgang) worden voorzien.

Voormelde zal geschieden middels een authentieke akte, die zal worden verleden door de notaris vermeld in artikel 2.6 van deze Verkoopsvoorwaarden die als instrumenterend notaris (minstens) voor de Eigenaar zal optreden, met dien verstande dat de Begunstigde het recht heeft om een aparte notaris aan te duiden. Alle kosten voor de kosteloze overdracht zijn uitsluitend ten laste van de Eigenaar.

Het engagement van de Eigenaar tot het onderhoud van het Publiek Toegankelijke Deel en de Opeengelegde Melaan wordt vastgelegd in deze akte.

4. Vervreemdingsverbod - Terugkooprecht

- 4.1. De Begunstigde verbindt zich ertoe om gedurende minimum 30 jaar het Onroerend Goed uitsluitend aan te wenden voor de (Her)bestemming, zoals in de Leidraad en het (verbeterd) Voorstel omschreven.

Iedere andere (Her)bestemming of het wijzigen van de (Her)bestemming, met inbegrip van commercialisering of privatisering ervan, is gedurende 30 jaar uitdrukkelijk verboden, met uitzondering van – wanneer Den Witten Engel in de Herbestemming wordt betrokken – de (Her)bestemming met betrekking tot het pand gelegen te Sint Katelijnestraat 44, 2800 Mechelen.

Bij het niet naleven van deze voorwaarde zal de Begunstigde of zijn rechtsopvolger een schadevergoeding ten bedrage van:

- voor jaar 1-10 na het verlijden van de Koop/Verkoopakte : 450.000,00 euro

- voor jaar 11-20 na het verlijden van de Koop/Verkoopakte: 300.000,00 euro
- voor jaar 21-30 na het verlijden van de Koop/Verkoopakte: 150.000,00 euro

verschuldigd zijn aan de Eigenaar, bedrag dat wordt geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex, waarbij als basis het indexcijfer van de maand voorafgaand aan het verlijden van de Koop-/Verkoopakte. De sanctie heeft tot doel de potentiële schade te vergoeden die het redelijkerwijze te verwachten gevolg is nu de Stad zijn vooropgestelde maatschappelijk doel van betaalbaar wonen binnen een wooncoöperatie-formule niet langdurig heeft kunnen bereiken.

4.2 De Begunstigde mag het Onroerend Goed, behoudens (enkel mits overname van het pand Den Witten Engel) het pand Sint Katelijnestraat 44, 2800 Mechelen, gedurende 30 jaar niet bezwaren met persoonlijke-/zakelijke rechten zonder de goedkeuring van de Eigenaar, met uitzondering van:

- Het vestigen van een hypotheek en/of hypothecaire volmacht;
- Het vestigen van zakelijke rechten zoals omschreven in artikel 2.3.

In zoverre voormeld vervreemdingsverbod/verbod tot wijziging van (Her)bestemming wordt overtreden kan de Eigenaar het terugkooprecht uitoefenen zoals omschreven in artikel 4.3. In zoverre de overtreding van het vervreemdingsverbod/ verbod tot wijziging van (Her)bestemming ertoe leidt dat het terugkooprecht in artikel 4.3 niet langer kan worden uitgeoefend, zal De Eigenaar recht hebben op een vergoeding van haar schade, met een forfaitair minimumbedrag van 100.000,00 euro (honderdduizend euro), bedrag dat wordt geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex, waarbij als basis het indexcijfer van de maand voorafgaand aan het verlijden van de akte.

4.3 In zoverre de Begunstigde of haar rechtsopvolgers de (Her)bestemming – na realisatie – niet overeenkomstig artikel 4.1 blijft behouden:

- gedurende vijf (5) jaar na het verlijden van de Koop-/verkoopakte: heeft de Eigenaar het recht om, na formele ingebrekestelling per aangetekende brief en met toepassing van een redelijke (lees: maximaal 31 kalenderdagen te rekenen vanaf de datum van de poststempel vermeld op de aangetekende brief) hersteltermijn, het Onroerend Goed overeenkomstig artikel 1659 Burgerlijk Wetboek weder in te kopen tegen 90% van de (door een V LABEL erkende deskundige) geschatte marktwaarde van het Onroerend Goed op datum van wederinkoop.
Voor de goede orde, de delen die reeds zijn (weder-)overgedragen aan de de Eigenaar dienen uiteraard niet mede worden geschat / ingekocht.
- na het verloop van vijf (5) jaar na het verlijden van de authentieke Koop-/verkoopakte: verbindt de Begunstigde er zich toe om, na formele ingebrekestelling per aangetekende brief en met toepassing van een redelijke (lees: maximaal 31 kalenderdagen te rekenen vanaf de datum van de

poststempel vermeld op de aangetekende brief) hersteltermijn het Onroerend Goed aan de Eigenaar te verkopen tegen 90 % van de (door een deskundige geschatte) marktwaarde (op datum van die verkoop-). (Voormelde verkoopbelofte van de Begunstigde houdt voor de Eigenaar een aankooprecht maar geen aankoopverplichting in.)

Voor de goede orde, de delen die reeds zijn (weder-)overgedragen aan de De Eigenaar dienen uiteraard niet mede worden geschat / ingekocht.

5. Ontbindende voorwaarde

De koop-verkoop van het Onroerend Goed en de daaraan verbonden onderliggende verbintenissen wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat het besluit van de gemeenteraad tot de ondertekening van de Koop-/verkoopakte niet wordt geschorst en-/of vernietigd in het kader van het algemeen administratief toezicht en-/of een procedure voor de Raad van State.

6. Kosten

- 6.1 Elke partij draagt zelf de kosten van het (eventueel-) beroep dat zij doet op adviseurs naar aanleiding van de ondertekening van de Koop-verkoopovereenkomst.
- 6.2 De Begunstigde zal, naast de koopprijs zoals omschreven in 2.2, ook de kosten, taksen, btw en ereloon van de notaris, waartoe deze verkoop aanleiding geeft, te dragen, behoudens de kosten zoals omschreven in artikel 3.3.
- 6.3 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het Onroerend Goed, zullen door de Begunstigde gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte zoals omschreven in artikel 2.1.

7. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken/hoven

- 7.1 De Koop-/verkoopakte worden beheerst door het Belgisch recht.
- 7.2 Alle geschillen verbonden aan de geldigheid, de interpretatie en de uitvoering van de Koop-/verkoopakte behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van Antwerpen, afdeling Mechelen, en de hoven van Antwerpen.