



**GEZAMENLIJKE COMMISSIE/COMITÉ VEILIGHEID, FINANCIËN EN ALGEMENE ZAKEN
STAD – SOCIAAL HUIS**

Vergadering 12 september 2018

Aanwezig	Melikan Kucam, voorzitter Walter Schroons en Marina De Bie, schepenen, Christiaan Backx, Catherine François, Caroline Gennez, Hamid Riffi, Ali Salmi, Alexander Vandersmissen, Patricia Verbeeck, commissieleden stad Indrani Muyldermans, commissieleden Sociaal Huis
Aanwezig niet- commissieleden (raadsleden)	/
Verslaggever	Rik Schaerlaecken, financieel directeur
Ambtenaren	
Externen	Dhrn. Janssens en Basic van Stadim
Verontschuldigd	/
Verontschuldigd	Koen Anciaux, voorzitter Sociaal Huis, Hilde Baetens, Anne Berghmans, Kathleen De Wolf, Tom Geys, Peggy Ghekiere en Frie Niesten, OCMW-raadsleden Bart Somers, burgemeester, Marc Hendrickx, schepenen, Kristof Calvo, Anne Delvoye, Karel Geys, Freya Perdaens en Johan Timmermans, gemeenteraadsleden
Datum	12 september 2018 –20.00u.

1. Goedkeuring verslag vergadering 6 juni 2018.

Het verslag van 6 juni 2018 wordt goedgekeurd.

2. Stadioncomplex "K.V. Mechelen" met oefenveld en parking gelegen Kleine Nieuwedijkstraat 53 te Mechelen. Toelichting door bureau Stadim en Rik Schaerlaecken, financieel directeur, bij de technische specificaties en verduidelijking van het schattingsverslag.

Eén van de voorwaarden om een stadswaarborg te verlenen voor een lening van 10 miljoen euro, door YRKV Mechelen aangegaan voor de verdere uitbouw van het stadion, is dat de club zich voor 50% moet inkopen als medeëigenaar van het stadion. Het schattingsverslag van het stadion is gemaakt door Stadim cvba, gespecialiseerd in speciale infrastructuren. In de gemeenteraad is gevraagd om de schatting technisch toe te lichten.

Dhrn. Janssens en Basic van Stadim lichten de techniciteit van de waardering toe. Een waardering op basis van vergelijkingspunten is hier niet mogelijk. Dus wordt de waarde in essentie bepaald door de ingeschatte netto-inkomensstromen te actualiseren met een normaal rendement op een vastgoedinvestering als uitgangspunt. Die actuele waarde, het bedrag dat kan geïnvesteerd worden om het vooropgezette rendement te halen, is de marktwaarde van het goed.

Het stadion is in 2013 in erfpacht gegeven aan YRKVM, sindsdien heeft de erfpachter zwaar geïnvesteerd in gebouwen. De waardering is gemaakt voordat de oude hoofdtribune vervangen is door een nieuwe. De nieuwe gebouwen zijn momenteel eigendom van de erfpachter, zij komen op het einde van de erfpacht in 2112, in de staat waarin ze dan zullen zijn door natrekking in het stadspatrimonium.

De realiteit vandaag is dat de stad als erfverpachter alleen de naakte eigendom (tréfonds) heeft, die belast is met een erfpachtrecht toegestaan aan YRKVM.

In feite verkoopt de stad aan YRKVM 50% naakte eigendom want het erfpachtrecht behoort al aan de club toe voor de volgende 94 jaar.

De resultaten van de waardering:

- De waarde van het stadion in volle eigendom wordt geraamd op 3.114.870 voor de grond en 28.730.000 euro voor de gebouwen. De waarde gebouwen is hoofdzakelijk de waarde van de nieuwe gebouwen waarvan YRKVM momenteel eigenaar is, op 2.646.000 euro na voor de resterende oude tribune kant kerkhof. Dat betekent dat de waarde in volle eigendom van grond plus oude tribune 5.760.870 euro bedraagt en waarde in volle eigendom van de te verkopen 50% dus 2.880.435 euro is.
- De stad bezit alleen de naakte eigendom. De waarde daarvan wordt door Stadim op 1.592.000 euro gewaardeerd. In feite zou dat minder moeten zijn maar de rulingcommissie heeft bepaald dat de waarde van de naakte eigendom nooit lager dan 5% van de volle eigendom kan ingeschat worden. De geschatte waarde van de te verkopen helft bedraagt dus 796.000 euro.

Conclusie: de verkoopprijs van 2.500.000 euro ligt ver boven de schattingsprijs van 796.000 euro. En is ook meer dan 50% van de waarde in volle eigendom van de grond.

Stadim geeft in de rand van dit dossier nog volgende aanbevelingen voor de toekomst mee:

- Het is beter, met het oog op een waardebepaling, bij erfpachten of huren een marktconforme prijs te vragen en die zo nodig te corrigeren met een subsidie.
- Contracten om heel lange termijn, bijvoorbeeld 99 jaar, kunnen beter vervangen worden door contracten voor een kortere termijn maar met een verlengingsmogelijkheid op een tijdstip dat voldoende lang voor de einddatum valt. Dat bindt de overheid niet voor een zeer lange termijn maar geeft de tegenpartij wel voldoende comfort om te allen tijde te blijven investeren in het goed.

Verslaggever:
Rik Schaerlaecken