

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 27 september 2016 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Rita Van den Bossche, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,  
Kathleen Den Roover, Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux,  
schepenen  
Frank Nobels, Ali Salmi, Catherine François, Hans Keldermans,  
Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn  
Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande,  
Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De  
Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon  
Diepèndaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Liesbet De  
Keersmaecker, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne  
Delvoye, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris

---

**30. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring overeenkomst/ akten inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel, opgemaakt door notaris Eline Goovaerts met tussenkomst van notaris A. Spaepen :**

- 1) Basisakte - reglement van mede-eigendom : project Tinel-Fase 1.
  - 2) Particuliere basisakte : lot ondergrondse parking.
  - 3) Particuliere basisakte : gebouw Maigret.
  - 4) Particuliere basisakte : gebouw Poirot.
  - 5) Particuliere basisakte : gebouw Adjudant.
  - 6) Overzichtstabel : project Tinel : fase 1 - Mechelen - Quotiteiten/Grondaandeel.
  - 7) Verkoopovereenkomst : wooneenheid gekoppeld aan parkeerplaats.
- 

## Motivering

### Voorgeschiedenis

- 25.09.2015 : aflevering vergunning voor de bouw van 38 appartementen en woningen, een ondergrondse parkeergarage en een collectieve tuin voor het project Tinel
- De voorgeschiedenis voorafgaand aan dit ontwerpbesluit kan u terugvinden in het collegebesluit van 27 mei 2016 punt 29 (goedkeuring pps-overeenkomst)
- 27 mei 2016 : het college gunt de opdracht PPS-stadsvernieuwingsproject Tinel aan het samenwerkingsverband Edgar Tinel en keurt de publieke-private samenwerkingsovereenkomst voor het stadsvernieuwingsproject Tinel goed
- 17 juni 2016 : college verwijst de goedkeuring van de splitsings- en opstalakte voor het project Tinel door naar de gemeenteraad
- 28 juni 2016 : gemeenteraad keurt de splitsings- en opstalakte van project Tinel goed
- 07 juli 2016 : ondertekening PPS-overeenkomst tussen het Samenwerkingsverband Edgar Tinel (Willemen General Contractor, Democo, BCS Investissement, DMI vastgoed) en Stad Mechelen
- 26 augustus 2016 punt 31 : het college verwijst de goedkeuring van navolgende overeenkomsten/akten inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel, opgemaakt door notaris Eline Govaerts met tussenkomst van notaris A. Spaepen door naar de gemeenteraad :
  - Basisakte – reglement van mede-eigendom : project Tinel - Fase 1
  - Particuliere basisakte : lot ondergrondse parking
  - Particuliere basisakte : gebouw Maigret
  - Particuliere basisakte : gebouw Poirot
  - Particuliere basisakte : gebouw Adjudant
  - Overzichtstabel : project Tinel ; fase 1 – Mechelen – Quotiteiten/Grondaandeel
  - Verkoopovereenkomst : wooneenheid gekoppeld aan parkeerplaats

## Feiten en context

Voor de ontwikkeling van het project Tinel wordt er samengewerkt met het Samenwerkingsverband Edgar Tinel, hiermee werd een pps-overeenkomst afgesloten.

In de gemeenteraad van 28 juni 2016 werd de splitsings- en opstalakte goedgekeurd. Hierdoor worden de eigendommen gelegen aan de Tinellaan in opstalrecht gegeven aan het THV Edgar Tinel (Democo – Willemen General Contractor).

In de opstalakte wordt een gedeelte van percelen grond, waarop zich op heden een politiegebouw met aanhorigheden bevindt, gelegen Edgard Tinellaan 6 te Mechelen in opstal gegeven aan THV Edgar Tinel Bouw.

De belangrijkste bepalingen van het opstalrecht zijn :

- Ondertekening van de pps-overeenkomst
- Eigendomsoverdracht van de bestaande constructies op het terrein door de stad
- Vestiging van een erfdienstbaarheid van een ondergrondse inname
- Duurtijd : 6 jaar vanaf start sloop (zie pg 36 pps-overeenkomst)
- Vergoeding : eenmalig symbolische euro

In de splitsingsakte wordt het perceel grond, waarop zich een politiegebouw met aanhorigheden, gelegen aan de Edgar Tinellaan 6 te Mechelen opgesplitst in lot A en B. De ontwikkeling van het project gebeurt in 2 fasen.

Fase 1 (lot B) van het project Tinel bestaat uit :

- Publieke Parkeerplaatsen : totaal 319
  - o 124 rotatieparkeerplaatsen
  - o 34 parkeerplaatsen voor de politie
  - o 88 parkeerplaatsen voor de buurtbewoners
  - o 73 parkeerplaatsen gekoppeld aan de wooneenheden
- Gebouwen :
  - o Maigret : 14 appartementen + 1 commerciële ruimte
  - o Adjudant : 8 eengezinswoningen
  - o Poirot : 16 appartementen + 2 commerciële ruimten
  - o Sjampetter : toegang ondergrondse parking + stadseigendom

De grondwaarde van het totale project wordt geraamd in de samenwerkingsovereenkomst op € 2.332.886 voor beide fase. Cfr. pagina 24 van de pps-overeenkomst (zie bijlage) wordt 54,66% toegekend aan de eerste fase. De totale grondwaarde voor fase 1 van het project Tinel bedraagt € 1.275.155,48.

Volgens de goedgekeurde bouwplannen bestaat het nieuwbouwproject uit een aantal commerciële ruimten, appartementen, eengezinswoningen, parkeerplaatsen en fietsenstalling. De grondwaarde van fase 1, zijnde € 1.275.155,48 wordt verdeeld over deze diverse privatieve delen binnen dit project en dit in verhouding tot hun oppervlakte/waarde.

Met betrekking tot de privatieve delen die deel uitmaken van een groter geheel (gebouwen Maigret, Adjudant, Poirot, lot ondergrondse parking) werd er door de betrokken notarissen een basisakte opgemaakt. Deze basisakte regelt de rechten en de plichten van de toekomstige private eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen (doorgangen, aflopen, traphallen, ...) van deze gebouwen. Met het oog op de verdeling van de gemeenschappelijke kosten in deze appartementsgebouwen wordt aan elk privaatief deel binnen dit gebouw ook een aantal eenheden/quotiteiten toegekend in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

De verschillende privatieve delen binnen fase 1 van het project (commerciële ruimten, appartementen, eengezinswoningen, parkeerplaatsen) zijn opgesomd in bijgaande overzichtstabel (genaamd Project Tinel : fase 1 – Mechelen – Quotiteiten/Grondaandeel). Het grondaandeel van elk privaatief deel is vermeld in de laatste kolom van deze tabel.

In de basisakte en diverse particuliere akten werd door de betrokken notarissen rekening gehouden met de wederzijdse rechten en plichten (erfdienstbaarheden) tussen de nieuw op te richten gebouwen, parkeergarage en binnengebied.

Tevens wordt door notaris Govaerts een ontwerp van verkoopovereenkomst voorgelegd. Deze overeenkomst omvat de voorwaarden en bepalingen inzake :

- De verkoop door de promotor van een privaatief deel binnen het project
- De verkoop door de stad van het overeenstemmend grondaandeel.

Vooraleer de verkoop van de 88 parkeerplaatsen aan de buurtbewoners kan starten, dienen de volgende stappen nog ondernomen te worden :

- Opmaak overeenkomst inzake de aankoop door de stad van 246 parkeerplaatsen (rotatieparkeerplaatsen, politie, buurtbewoners)
- Overeenkomst inzake verkoop door de stad van 88 parkeerplaatsen aan de buurtbewoners

Deze overeenkomsten worden zo snel mogelijk voorgelegd.

### **Juridische grond**

Artikel 43, §2, 12<sup>o</sup> van het Gemeentedecreet : bevoegdheid van de gemeenteraad voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen.

### **Argumentatie**

Gelijktijdig met de verkoop door de projectontwikkelaar van de verschillende privaatieve delen binnen dit project (commerciële ruimten, appartementen, eengezinswoningen, parkeerplaatsen) dient de stad het overeenstemmend aandeel in de grond te verkopen. Voor de verkoop werden volgende akten opgesteld in overeenstemming met de PPS-overeenkomst Tinel:

- Basisakte – reglement van mede-eigendom : project Tinel - Fase 1
- Particuliere basisakte : lot ondergrondse parking
- Particuliere basisakte : gebouw Maigret
- Particuliere basisakte : gebouw Poirot
- Particuliere basisakte : gebouw Adjudant
- Overzichtstabel : project Tinel : fase 1 – Mechelen – Quotiteiten/Grondaandeel
- Verkoopovereenkomst : wooneenheid gekoppeld aan parkeerplaats

Deze documenten zijn conform de gemaakte afspraken.

### **Financiële gevolgen**

De kosten, verbonden aan deze akten (notariskosten) vallen ten laste van de respectievelijke kopers.

De totale opbrengst na verkoop van fase 1 van het project bedraagt € 1.275.155,48 en is te boeken op :

- Tinel : verkoop grondwaarde – budgetsleutel : 2016/2200000/50/0610/01 - Terreinen - gemeenschapsgoederen/Gebiedsontwikkeling/Stadsvernieuwing en stadsontwikkeling

## **Besluit:**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan navolgende overeenkomsten/akten inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel, opgemaakt door notaris Eline Govaerts met tussenkomst van notaris A. Spaepen :

- Basisakte – reglement van mede-eigendom : project Tinel - Fase 1
- Particuliere basisakte : lot ondergrondse parking
- Particuliere basisakte : gebouw Maigret
- Particuliere basisakte : gebouw Poirot
- Particuliere basisakte : gebouw Adjudant
- Overzichtstabel : project Tinel : fase 1 – Mechelen – Quotiteiten/Grondaandeel
- Verkoopovereenkomst : wooneenheid gekoppeld aan parkeerplaats  
(bijlagen)

**Artikel 2**

De gemeenteraad verleent zijn volmacht aan de heren burgemeester en stadssecretaris om de voormelde overeenkomsten/akten te ondertekenen namens de Stad Mechelen.

Namens de gemeenteraad:

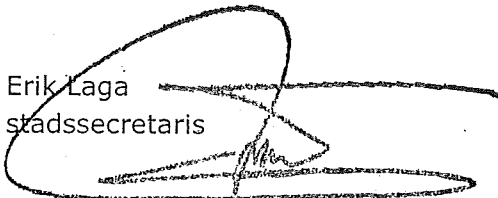
De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 29 september 2016

Rita Van den Bossche  
voorzitter

