

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 5 september 2017 - Openbare zitting**

**Aanwezig:**

Rita Van den Bossche, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Katleen Den Roover, Björn Siffer,  
Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, schepenen  
Frank Nobels, Bart De Nijn, Ali Salmi, Catherine François, Caroline  
Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason,  
Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid  
Bennasser, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De  
Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans,  
Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya  
Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris

---

**42. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring van de huurovereenkomst met CAW voor huisvesting van kinderopvang-initiatieven, Maurits Sabbestraat 119.**

---

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- Gemeenteraad 01.09.2015 – punt 43 : hecht goedkeuring aan:
  - De overeenkomst houdende Verkoop/Aankoopbelofte tussen de stad en CAW Boom Mechelen Lier, met maatschappelijke zetel Maurits Sabbestraat 119 te Mechelen, voor de verkoop van het voormalig moederhuis, gelegen Maurits Sabbestraat 119; gekadastraerd of gekadastraerd geweest als administratief gebouw, 2<sup>de</sup> afdeling, sectie B, perceel nummer 487/T/4 voor een oppervlakte van 5.904 m<sup>2</sup>.
  - De samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en CAW Boom Mechelen Lier inzake de uitbouw van het voormalig moederhuis aan de Maurits Sabbestraat 119 te Mechelen tot een volwaardige sociale site.
  - Het toekennen van een eenmalige subsidie voor het oprichten van een sociale site aan het Oud Moederhuis.

De overeenkomst houdende de Verkoop/Aankoopoptie en de samenwerkingsovereenkomst horen samen en maken ontegensprekelijk deel uit van elkaar.

- 30.09.2016: stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van het voormalig moederhuis wordt aan het CAW afgeleverd.
- College 16.12.2016: besluit vzw Stekelbees (organiseert Buitenschoolse Opvang) officieel in kennis te stellen dat het gebruik van de lokalen in het Oude Moederhuis moet stop gezet worden, en dit vanaf 1 september 2017 (opzegbrief werd verstuurd).
- 23.12.2016: notariële akte wordt verleden waarbij CAW eigenaar wordt van het voormalig moederhuis.
- Er volgen nog overlegmomenten tussen de stad en CAW met betrekking tot de huurovereenkomst die de stad met het CAW zal afsluiten voor de huisvesting van de kinderopvang-initiatieven die in dit gebouw ondergebracht zijn.
- Juni 2017: CAW bezorgt het ontwerp van huurcontract aan de stad.
- College 14.07.2017 – punt 29 : verwijzing huurovereenkomst naar de gemeenteraad voor goedkeuring.

#### **Feiten en context**

De notariële akte waarbij de stad het voormalig moederhuis aan CAW verkocht kon pas eind december 2016 verleden worden omwille van de navolgende opschortende voorwaarden die in de aankoop-verkoopbelofte waren opgenomen:

- Verkrijgen van een VIPA-subsidie door de kandidaat-koper (= CAW).

- Verkoop van de Frederik de Merodestraat 37 – 39 - 41 (= eigendom van de kandidaat-koper) voor een minimumbedrag van € 1.800.000,00.

In de samenwerkingsovereenkomst werd onder meer volgende clausules opgenomen:

- Na de eigendomsoverdracht sluiten CAW en de stad een schriftelijke huurovereenkomst af waarbij de stad 500 m<sup>2</sup> van het gebouw in huur krijgt voor de huisvesting van het stedelijk kinderdagverblijf en haar administratie, van VZW Stekelbees en van het Vertrouwenscentrum Kindermishandeling.  
Huurprijs = € 25.000,00/jaar.
- Minimum termijn dat de stad kan huren loopt tot 31/12/2019. In onderling overleg kunnen de betrokken partijen de huur na 31/12/2019 verlengen.
- Bedoelde verenigingen/instanties zullen gehuisvest blijven, ook al moeten ze mogelijks in andere lokalen onder gebracht worden (op te maken Masterplan zal hierover duidelijkheid scheppen). Bij eventuele verhuis binnen het gebouw zal rekening gehouden worden met de toepasselijke wetgeving en reglementering waaraan deze verenigingen/diensten qua huisvesting gebonden zijn.

De stad had in het voormalig moederhuis een aantal diensten/verenigingen onder gebracht: Kinderdagverblijf, Kind in Nood (vertrouwenscentrum) en Stekelbees (Initiatief Buitenschoolse Opvang – IBO). Het huisvesten op 500 m<sup>2</sup> van zowel het kinderdagverblijf, het vertrouwenscentrum en Stekelbees - en het blijven voldoen aan de door Kind en Gezin gestelde infrastructuurnormen - bleek echter niet mogelijk. Daarom besloot het college om IBO Stekelbees op te zeggen (is inmiddels verhuisd).

Na verschillende overlegmomenten tussen de partijen maakte CAW het ontwerp van huurovereenkomst aan de stad over (zie bijlage).

#### Belangrijkste bepalingen:

- Duur: van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2019. Verlenging is mogelijk.
- Huurprijs: € 25.000,00/jaar, exclusief de kosten inzake nutsvoorzieningen en andere te delen kosten. Deze zullen billijk verrekend worden en bij de factuur zal een toelichting bijgevoegd worden.
- Er wordt geen garantie gegeven dat de Kinderopvang en Kind in Nood in hun huidige lokalen zullen kunnen blijven (hangt af van het masterplan dat CAW opmaakt). De diensten kunnen tijdens en na de toekomstige verbouwingen in een ander deel van het gebouw gehuisvest worden. Bij herlocatie zal er evenwel rekening gehouden worden met de toepasselijke regelgeving waaronder deze diensten/verenigingen vallen qua huisvesting.
- De stad zal de IT-infrastructuur "Malinet", zich bevindend op de eerste verdieping en het gelijkvloers, tegen uiterlijk 31 december 2019 verwijderen.

#### **Juridische grond**

Artikel 43 § 2, 12<sup>o</sup> Gemeentedecreet: de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen, behoudens voor zover de verrichting nominatief in het vastgesteld budget is opgenomen.

#### **Argumentatie**

Het voorgelegd contract is in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst die CAW en de stad afsloten.

#### **Financiële gevolgen**

Voor deze inhuurneming werd in het budget 2017 € 25.000,00 voorzien (Raming 2017153605 – Budgetsleutel: 2017/610000/20/0119/08).

#### **Besluit:**

#### **Artikel 1**

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de huurovereenkomst van bepaalde duur tussen CAW en de stad voor de inhuurneming door de stad van infrastructuur van het gebouw, Maurits Sabbestraat 119 te 2800 Mechelen.

(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Rita Van den Bössche

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

  
Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 7 september 2017

  
Rita van den Bossche  
voorzitter

## HUUROVEREENKOMST VAN BEPAALDE DUUR

Tussen de ondergetekenden:

Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW) Boom Mechelen Lier VZW, met maatschappelijke zetel te 2800 MECHELEN – MAURITS SABBESTRAAT 119 hier vertegenwoordigd door Ludo Stevens, algemeen directeur hierna genoemd “de verhuurder” enerzijds;

STAD MECHELEN, met maatschappelijke zetel te 2800 MECHELEN – GROTE MARKT 21 hier vertegenwoordigd door de Stad Mechelen, hier vertegenwoordigd door Bart SOMERS, Burgemeester, en Erik LAGA, stadssecretaris, in uitvoering van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 14 juli 2017 en onder voorbehoud van goedkeuring door de Gemeenteraad. hierna genoemd “de huurder” anderzijds;

### VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De stad Mechelen was eigenaar van het onroerend complex, genaamd “Oud Moederhuis”, gelegen aan de Maurits Sabbestraat 119 te Mechelen, gekadastreerd of gekadastreerd geweest Mechelen 2° afdeling sectie B nummer 487/t/4.

Reeds in vergadering van 23 maart 2012 besloot het college om dit stadseigendom te verkopen met als bijzondere voorwaarde dat de aldaar gevestigde “kinderopvang-initiatieven” ter plekke moeten behouden kunnen blijven.

Inmiddels bleek de vzw Centrum Algemeen Welzijnswerk Boom Mechelen Lier (hierna CAW genoemd) geïnteresseerd te zijn in de aankoop van dit stadseigendom. Er volgden verschillende overlegmomenten en uiteindelijk kwamen beide partijen overeen omtrent de onderhandse verkoop onder specifieke ontbindende voorwaarden.

Op 23 december 2016 werd de notariële akte verleden waarbij CAW het stadspand aan de Maurits Sabbestraat 119 kocht. In deze akte wordt melding gemaakt dat de koper, zijnde CAW, 500 m<sup>2</sup> binnen het gebouw in huur geeft aan de stad. Deze inhuurneming garandeert de verdere huisvesting van de kindercrèche Het Zwaluwnestje en het Vertrouwenscentrum Kind in Nood. De andere gebruiker, zijnde vzw Stekelbees werd door de stad opgezegd en zal het pand tegen uiterlijk 15 september 2017 verlaten.

### WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

#### Artikel 1 : Voorwerp – Beschrijving – Staat

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, 500 m<sup>2</sup> ruimte van het gebouw Maurits Sabbestraat 119 te Mechelen voor de buitenschoolse kinderopvang Stekelbees, kindercrèche Zwaluwnestje en Vertrouwenscentrum Kindermishandeling. Als bijlage aan onderhavige overeenkomst wordt het plan toegevoegd waarop deze lokalen staan aangeduid.

Er wordt door de verhuurder geen enkele garantie gegeven dat bovenvermelde diensten in hun huidige lokalen kunnen blijven. De diensten kunnen tijdens en na de toekomstige verbouwwerken in een ander deel van het gebouw gehuisvest worden op eenzijdige vraag van de verhuurder. Bij relocatie van deze diensten binnen het gebouw zal rekening gehouden worden met de toepasselijke regelgeving waaronder deze diensten/verenigingen vallen voor hun huisvesting. De diensten/verenigingen zullen minstens twee maanden vooraf verwittigd worden dat zij naar een andere locatie binnen het gebouw moeten verhuizen. De faseringsplannen van de door het CAW BML geplande verbouwwerken zullen duidelijkheid verschaffen over de locatie en van de diensten in het gebouw en de daarbij horende timing. Volgens deze fasering zal het vertrouwenscentrum Kind in Nood ten vroegste op 1/02/2018 zijn huidige locatie moeten verlaten.

De huurder verklaart dat hij het verhuurde goed aandachtig heeft bezocht en dat hij er geen nadere beschrijving van vraagt. Er wordt verklaard dat het goed wordt geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bruikbaarheid.

## **Artikel 2 : Duur en locatie in het gebouw**

---

De huur met de Stad Mechelen loopt van 1 januari 2017 en eindigt op 31 december 2019. In onderling overleg kunnen de partijen de huur na 31 december 2019 verlengen. Er zijn gedurende deze verhuurperiode geen investeringen voorzien in het 'crècheblok'.

## **Artikel 3 : Huurprijs en kosten**

---

De maandelijkse basishuur bedraagt € 2083,33. Jaarlijks komt dit overeen met 25.000 euro.

Partijen komen overeen om de maandelijkse huurprijs te betalen voor de 10<sup>de</sup> van de maand op rekeningnummer BE94 3200 6795 2614.

In de huurprijs zitten de nutsvoorzieningen en andere te delen kosten niet inbegrepen. Deze zullen billijk verrekend worden. De aanrekening hiervan zal voorzien zijn van een toelichting.

De privatieve abonnementen op water-, gas- en elektriciteitsdistributie blijven op naam staan van de eigenaar. De andere abonnementen zoals telefoon, radio- en teledistributie en andere zijn ten laste van de huurder; zo ook alle hierop betrekking hebbende kosten.

Het is de huurder verboden op het einde van de huur de nutsvoorzieningen af te sluiten.

De verhuurder verklaart dat de stipte betaling van de huurprijs een essentiële voorwaarde van deze huurovereenkomst uitmaakt.

Zonder deze belofte tot stipte betaling vanwege de huurder zou dit huurcontract nooit afgesloten zijn. De huurder erkent dit en aanvaardt dan ook dat een tekortkoming op dit gebied een niet nakoming uitmaakt op één van de essentiële bestanddelen van het huurcontract.

**Artikel 4:** Er wordt geen huurwaarborg gevestigd.

---

**Artikel 5 :** Opzegging. Het contract van bepaalde duur kan niet vervroegd worden opgezegd tenzij mits minnelijk en wederzijds akkoord.

---

## **Artikel 6 : Registratie van de huurovereenkomst**

---

Deze overeenkomst zal kosteloos geregistreerd worden door de huurder. Teneinde te kunnen genieten van de vrijstelling van registratierechten en dit in toepassing van artikel 16<sup>1,2</sup>° van het wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten en artikel 2.9.6.0.3. Vlaamse Codex Fiscaliteit, verklaart de stad Mechelen dat deze huurovereenkomst aangegaan wordt en noodzakelijk is ter verwezenlijking van maatschappelijk doel en dus ten algemene nutte.

## **Artikel 7 : Verzekering**

---

Gedurende de volledige duur van deze overeenkomst zal de huurder zich laten verzekeren bij een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij voor zijn burgerlijke aansprakelijkheid inzake brand ontploffingen, waterschade, glasbreuk en alle aanverwante risico's, evenals voor huurrisico's en het verhaal der burens, inbraak en diefstal. De huurder is zelf verplicht de nodige verzekering in orde te brengen voor zijn eigen inboedel.

Hij verbindt zich ertoe het bewijs hiervan te leveren aan de verhuurder. De huurder verklaart zonder voorbehoud te verzaken aan elk verhaal tegen de verhuurder krachtens artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

## **Artikel 8 : Aansprakelijkheid, ongevallen, defecten, herstellingen en onderhoud.**

---

Onderlinge afspraken tussen CAW Boom Mechelen Lier en STAD MECHELEN:

10.1. Er is geen verhaal mogelijk tegen de verhuurder in geval van toevallige onderbreking van de verwarming, water-, gas- of elektriciteitsdistributie.

10.2. Bij een ongeval dient de huurder onmiddellijk de verhuurder te verwittigen.

10.3. De huurder dient de verhuurder onmiddellijk te verwittigen bij schade aan het dak en aan de ruwbouw van het goed waarvan de herstelling ten laste valt van de verhuurder. Indien de huurder nalaat de verhuurder te verwittigen, wordt hij aansprakelijk. De huurder staat in voor alle schade die hij veroorzaakt door verstopping of bevriezing der waterinrichting en condensatie aan de plafonds en muren van de door hem betrokken gedeelte van het gebouw.

De gevolgen van diefstal (o.a. verdwijning van de sleutels) zijn ten laste van de huurder.

10.4. Komen ten laste van de huurder:

Alle huur- en onderhoudsherstellingen evenals de grote herstellingen die normaal ten laste van de verhuurder zijn, maar die veroorzaakt worden door toedoen van de huurder of van een derde en waarvoor de huurder aansprakelijk is.

De vervanging van gebarsten of gebroken ruiten of spiegels.

De herstellingen die noodzakelijk en het gevolg zijn van inbraak of een poging tot inbraak of van vandalisme.

10.5. De huurder verbindt zich ertoe alle door hem bij de burens aangerichte schade op zijn kosten te laten herstellen.

10.6. Het is de huurder verboden aanplakbrieven of uithangborden om gelijk welke reden aan te brengen.

10.7. Het is de huurder verboden satellietantennes te plaatsen op de gevel of op het dak.

10.8. STAD MECHELEN zal de IT-infrastructuur 'Malinet' zich bevindend op de eerste verdieping en het gelijkvloers verwijderen uiterlijk op 31 december 2019.

10.9. Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van het verhuurde goed kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van de verhuurder.

10.10. In overleg met de huurder kan de verhuurder vrij en volledig het goed binnentreden en laten bezoeken door architectenbureau AR-TE met het oog op toekomstige verbouwwerken.

De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde goed in gebruik te nemen als een goed huisvader zoals door de wet bedoeld, het aldus te bewaren en bij zijn vertrek in dezelfde goede staat achter te laten. De verplichting van de huurder tot genieten van de gehuurde lokalen als een goede huisvader is ook toepasselijk op de gemeenschappelijke of bijkomende delen van het door hem gebruikte gebouw.

#### **Artikel 9 : Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken**

Op de onderhavige overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing. Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, afdeling Mechelen.

#### **Artikel 10 : Bijzondere bedingen**

De verbintenissen van onderhavige huurovereenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk voor de huurder. Voor bepalingen die niet zijn vervat in deze overeenkomst, wordt verwezen naar de huurwetgeving.

Gedaan te Mechelen op 14 juli 2017, opgesteld in vier exemplaren, waarvan er drie worden overhandigd aan de huurder met het oog op registratie en het vierde in bezit blijft van de verhuurder. Partijen erkennen door hun handtekening hun exemplaren te hebben ontvangen.

De verhuurder,

De huurder,  
Namens het college van burgemeester en schepenen,

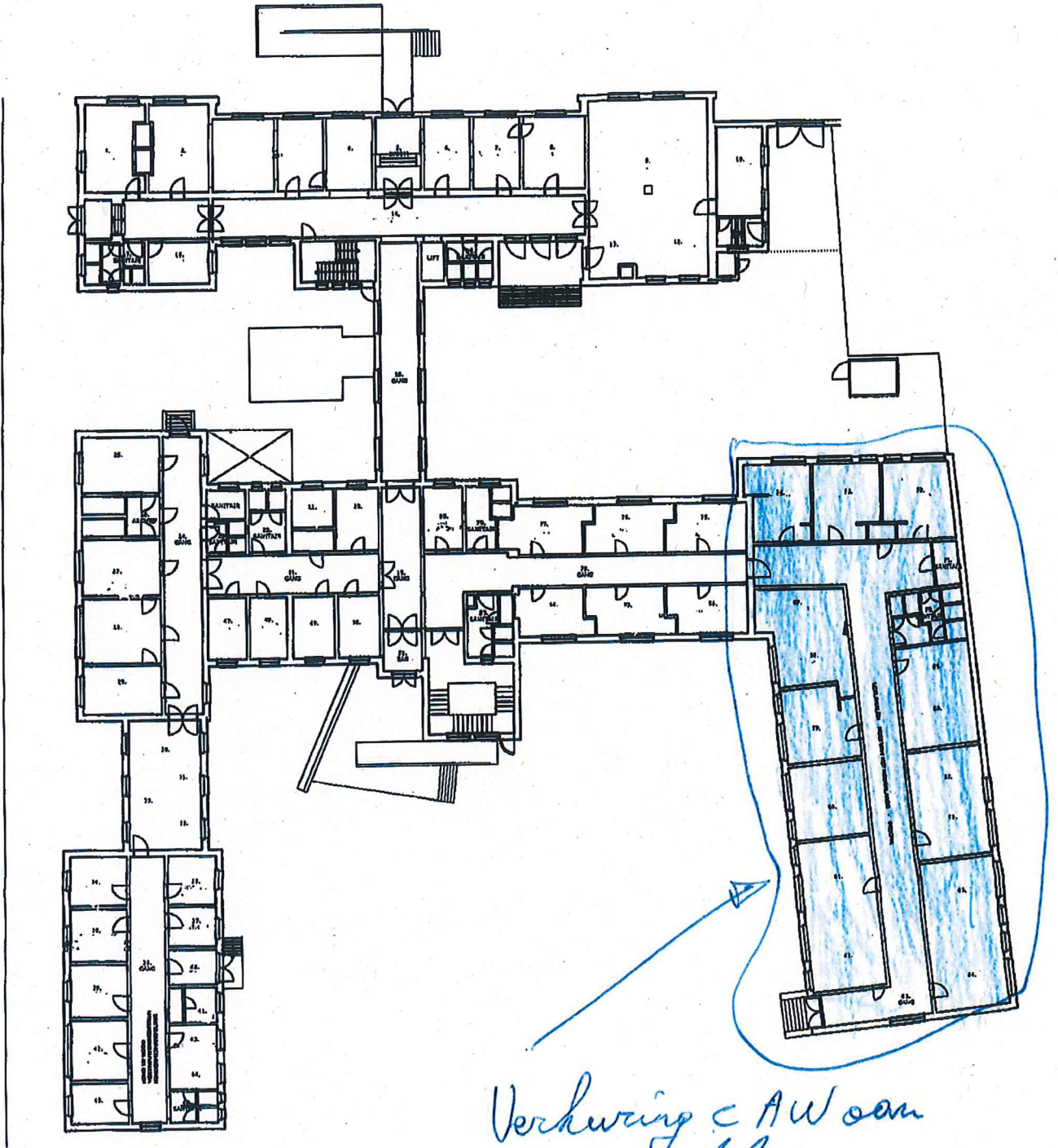
E. LAGA  
Stadssecretaris

B. SOMERS  
Burgemeester

Naam, voornaam, handtekening, gebeurlijk hoedanigheid; voorafgegaan door de melding "gelezen en goedgekeurd"

Danielle\word\contracten\inhuurnemingen\M. Sabbestraat\ huur door stad 07.06.2017

OUW MOEDERHUIS  
GELIJKVLOERS  
SCHAAL 1/250



Verhuur c A W van  
Stad Mechelen  
14/2017 tot 31/12/2019  
Marc Tom Ederstal