

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 7 september 2020 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

33. STADSONTWIKKELING. Goedkeuring van het addendum bij de wederzijdse aankoop- en verkoopbelofte perceel Rode Kruisplein.

De beslissing wordt genomen met 28 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Stefaan Deleus, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Zohra Hadnan) en 14 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Karel Geys, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt)

Motivering

Voorgeschiedenis

27 juni 2017 – punt 39

Gemeenteraad. Goedkeuring van wederzijdse aankoop- en verkoopbelofte perceel Rode Kruisplein.

27 juni 2017-punt 41

Gemeenteraad. Overheidsopdrachten goedkeuring bestek 2e fase in de procedure, houdende "Perceel 1 - Verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting" en "2e fase in de procedure, houdende "Perceel 2 - Verkoop van het perceel Eandiswijk te Mechelen met bouwverplichting"

30 juni 2017

Het college hecht goedkeuring aan het verslag van nazicht van de kandidaturen van 26 juni 2017 voor de opdracht "Eandistip Mechelen - Perceel 1 - Verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting" opgesteld door Afdeling projecten en planning (fase 1, selectiefase).

Het college beslist 3 kandidaten niet te selecteren omwille van de motieven opgenomen in het verslag van nazicht. Het college beslist 7 kandidaten uit te nodigen om een offerte in te dienen (2^e fase van de procedure).

23 januari 2018 – punt 11

Gemeenteraad. Goedkeuring van het geactualiseerd bestek 2017-OO-PP-186 (inclusief bijlagen) in de procedure, houdende "Perceel 1 - Verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting".

4 september 2018 – punt 35	Gemeenteraad. Keerdok/Eandis. Perceel 1 - Verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting. Goedkeuring van het BAFO-bestek voor de 3e fase in de procedure.
5 oktober 2018	College. Het college duidt Kairos – Immo BAM – Montreal – BAM Contractors – Vanderstraeten aan als begunstigde van de overheidsopdracht houdende de verkoop van de percelen Eandistip, Rode Kruisplein en Eandiswijk - perceel 1. Het college beslist de opdracht houdende de verkoop van de Eandistip, Rode Kruisplein en Eandiswijk te Mechelen, perceel 1, cf. bestek 2017-OO-PP-186 te gunnen aan Kairos – Immo BAM – Montreal – BAM Contractors – Vanderstraeten.
7 december 2018	College. Keerdok/Eandis. Overheidsopdracht Perceel 1 Eandistip en Rode Kruisplein. Goedkeuring overeenkomsten voor sluiting overheidsopdracht.
17 augustus 2020 – punt 8	College. Addendum bij aankoop- en verkoopbelofte Rode Kruisplein. Verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

De stad Mechelen heeft op 10 december 2018 met alliantie tussen NV Kairos, NV Immo BAM, NV Montreal, NV BAM Contractors en NV Vanderstraeten (de alliantie) een wederzijdse aankoop- en verkoopbelofte gesloten aangaande het Perceel Rode Kruisplein.

Deze aankoop- en verkoopbelofte werd gesloten in uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst gesloten op 10 december 2018 in het kader van de Overheidsopdracht houdende de verkoop van de Eandistip, Rode Kruisplein en Eandiswijk te Mechelen, perceel 1, verkoop van de percelen Eandistip en Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting.

De stad en de alliantie hebben vastgesteld dat er geen reden is om de eigendomsoverdracht te laten geschieden binnen de termijnen zoals voorzien in de belofte zoals werd gesloten tussen partijen. Het verlengen van deze termijn heeft geen impact op het economisch evenwicht tussen de partijen en brengt geen nadeel toe aan de alliantie noch aan de stad.

Door de verlenging van deze termijn zal de stad een langere termijn eigenaar blijven van het Perceel Rode Kruisplein. Beide partijen hebben besloten een addendum te sluiten teneinde enkele modaliteiten van de belofte dienovereenkomstig aan te passen, wat het voorwerp uitmaakt van dit addendum.

Volgende artikels worden aangepast:

- Artikel 1.1. van de Belofte wordt vervangen;
- Artikel 1.2. van de Belofte wordt vervangen;
- In artikel 2 wordt een artikel 2.5 gevoegd.

Deze aanpassingen en toevoeging betreffen:

- Aanpassing van het start- en eindpunt van het aanbod van de verkoopbelofte;
- Aanpassing van het start- en eindpunt waarbinnen de akte moet ondertekend worden;
- Inbreng van een recht op Exploitatie en Gebruik teneinde het perceel Rode Kruisplein verder te gebruiken en te exploiteren als openbaar plein met parkeergelegenheid en dit op gelijkaardige wijze zoals vandaag het geval.

Er werden geen wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot het tijdstip van betaling van de prijs voor het perceel Rode Kruisplein.

Financiële gevolgen

Geen.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan het addendum bij de wederzijdse aankoop- en verkoopbelofte voor het perceel Rode Kruisplein.

(bijlage)

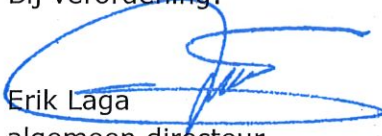
Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 8 september 2020


Fabienne Blavier
voorzitter

**ADDENDUM AAN DE WEDERZIJDSE AANKOOP en VERKOOPBELOFTE PERCEEL RODE
KRUISPLEIN GESLOTEN D.D. 10.12.2018**

TUSSEN:

STAD MECHELEN, met adres Grote Markt 21 te 2800 Mechelen, vertegenwoordigd door mevrouw Fabienne Blavier, voorzitter van de gemeenteraad en de heer Erik LAGA, Algemeen Directeur, handelend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad dd. ...

Hierna samen genoemd de "**Kandidaat-Verkoper**"

EN:

De alliantie tussen NV Kairos, NV Immo BAM, NV Montreal, NV BAM Contractors en NV Vanderstraeten, waarvoor optreden :

- NV Kairos, met maatschappelijke zetel te 2610 Wilrijk, Heistraat 129, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen onder het nummer 441.345.248 en BTW plichtig onder het nummer BE 0441.345.248, vertegenwoordigd door een bijzondere volmachtdrager, de BV Guillermo, vertegenwoordigd door de heer Wim Straetmans, zaakvoerder
- NV Immo BAM, met maatschappelijke zetel te 1120 Brussel, Antoon Van Osslaan 1 bus 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel, onder het nummer 474.931.893 en BTW plichtig onder het nummer BE 0474.931.893, bij volmacht vertegenwoordigd door de BV Guillermo, vertegenwoordigd door de heer Wim Straetmans, zaakvoerder
- NV Montreal, met maatschappelijke zetel te 2970 Schilde, Wijnengemsteenweg 49 bus 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen onder het nummer 503.871.151 en BTW plichtig onder het nummer BE 0503.871.151, vertegenwoordigd door haar afgevaardigde bestuurder, de heer Bart Langens,
- NV BAM Contractors, met maatschappelijke zetel te 1120 Brussel, Antoon Van Osslaan 1 bus 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel, onder het nummer 452.702.265 en BTW plichtig onder het nummer BE 0452.702.265, bij volmacht vertegenwoordigd door de BV Guillermo, vertegenwoordigd door de heer Wim Straetmans, zaakvoerder
- NV Vanderstraeten, met maatschappelijke zetel te 3560 Lummen, Europaweg 11, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Hasselt, onder het nummer 400.983.152 en BTW plichtig onder het nummer BE 0400.983.152, bij volmacht vertegenwoordigd door de heer Bart Langens.

Handelende in naam en voor rekening van een nieuw op te richten vennootschap of aan te duiden bestaande vennootschap met als oprichters de NV Immo BAM en NV Montreal, welke haar maatschappelijke zetel zal hebben te 2610 Wilrijk, Heistraat 129

Hierna genoemd de "**Kandidaat-Koper**";

allen hierna samen genoemd de "**Partijen**"

PREAMBULE:

Overwegende dat Partijen een op 10 december 2018 een wederzijdse aankoop- en verkoopbelofte hebben gesloten aangaande het Perceel Rode Kruisplein (hierna genoemd de "*Belofte*");

Overwegende dat deze aankoop- en verkoopbelofte werd gesloten in uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst gesloten op 10 december 2018 in het kader van de Overheidsopdracht houdende de verkoop van de Eandistip, Rode Kruisplein en Eandiswijk te Mechelen, perceel 1, verkoop van de percelen Eandistip en Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting (hierna genoemd de "*Samenwerkingsovereenkomst*");

Overwegende dat de Kandidaat-Verkoper en de Kandidaat – Koper hebben vastgesteld dat er geen reden is om de eigendomsoverdracht te laten geschieden binnen de termijnen zoals voorzien in de Belofte; Dat het verlengen van deze termijn geen impact heeft op het economisch evenwicht tussen Partijen en geen nadeel toebrengt aan de Kandidaat – Koper noch aan de Opdrachtnemer zoals genoemd in de Samenwerkingsovereenkomst;

Dat door de verlenging van deze termijn de Kandidaat – Verkoper een langere termijn eigenaar zal blijven van het Perceel Rode Kruisplein; Dat Partijen hebben besloten een addendum te sluiten teneinde enkele modaliteiten van de Belofte dienovereenkomstig aan te passen, wat het voorwerp uitmaakt van dit addendum (hierna genoemd het "*Addendum*"): Dat Partijen erkennen dat het Addendum zonder verdere invloed is op de rechten en verplichtingen vervat in de Samenwerkingsovereenkomst;

IS OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

ARTIKEL 0. PREAMBULE - DEFINITIES

De preambule maakt integraal deel uit van dit Addendum.

De termen beginnende met een hoofdletter hebben dezelfde betekenis als er in de Belofte dan wel in de Samenwerkingsovereenkomst aan werd gegeven, tenzij hiervan wordt afgeweken in dit Addendum.

ARTIKEL 1. WIJZIGINGEN

1.1. Artikel 1.1. van de Belofte wordt als volgt vervangen :

“1.1. DE BELOFTE

1.1.1. De Kandidaat-Verkoper verbindt er zich toe om het Perceel enkel aan de Kandidaat-Koper te verkopen, tegen de in deze Overeenkomst bepaalde voorwaarden. Deze verbintenis van de Kandidaat-Verkoper geldt gedurende een termijn van 2 maanden, ingaand op het moment van de eerste van deze twee tijdstippen:

- De dag waarop de contractuele uitvoeringstermijn, tot het bekomen van een PV van Terbeschikkingstelling Parkeergedeelte Gebouw Eandistip zoals voorzien in artikel 14.2. b) van de Samenwerkingsovereenkomst, en gebeurlijk verlengd overeenkomstig de bepalingen van deze Samenwerkingsovereenkomst, is verstreken;
- De dag waarop het **PV van Terbeschikkingstelling Parkeergedeelte Gebouw Eandistip** door de Opdrachtgever is verleend;

De Kandidaat-Koper heeft dus het recht het Perceel tegen die voorwaarden aan te kopen mits hij vóór het verstrijken van deze termijn, de hem verleende aankoopoptie licht.

1.1.2. Voor het geval de Kandidaat-Koper niet (tijdig) de aankoopoptie licht, verbindt de Kandidaat-Koper er zich jegens de Kandidaat-Verkoper toe, gedurende een periode van 2 maanden, die een aanvang neemt op het ogenblik van het verstrijken van de onder punt 1 vermelde termijn, de Transactie te laten plaatsvinden tegen zelfde voorwaarden op vraag van de Kandidaat-Verkoper. Tijdens deze periode heeft de Kandidaat-Verkoper dus het recht van de Kandidaat-Koper te eisen, dat hij de Transactie laat plaatsvinden tegen de zelfde voorwaarden.

1.1.3. De Transactie zelf komt pas tot stand door het verlijden van de authentieke akte. Partijen zien af van het ondertekenen van een onderhandse akte en zijn, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas tot stand komt door, en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte vaststellende die verkoop, zodat zij van deze verkoop een plechtig contract hebben gemaakt.

Zolang de authentieke akte niet werd verleden, komt er geen Transactie tot stand maar enkel een verbintenis tot het laten plaatsvinden van de Transactie."

1.2. Artikel 1.2. van de Belofte wordt als volgt vervangen :

"1.2. DE MODALITEITEN

1.2.1. De partij die wenst in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, nodigt deze daartoe schriftelijk uit. De optie wordt rechtsgeldig gelicht door het aangetekend verzenden van dit verzoek, eventueel via de optredende notaris(sen). In samenspraak met de notarissen zal plaats, dag en uur, bepaald worden waar en wanneer de authentieke akte zal getekend worden. Deze ondertekening zal plaatsvinden **binnen de eerste van deze twee tijdstippen:**

(i) **binnen de 3 maanden na het lichten van de optie;**

(ii) **14 kalenderdagen na de start van de exploitatie van het Parkeergedeelte Gebouw Eandistip.**

Door deze uitnodiging geeft die partij op voldoende wijze te kennen in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, licht hij derhalve de hem verleende optie en ontstaat in hooft van elke partij dan ook de verplichting de authentieke akte vaststellende de verkoop te verlijden.

1.2.2. Partijen, die ervan in kennis zijn dat zij steeds het recht hebben een notaris aan te duiden ter

behartiging van hun belangen, en dat het optreden van meerdere notarissen geen aanleiding geeft tot verhoging van de kosten, komen overeen op het moment van het lichten van de optie mee te delen welke notaris(sen) ter behartiging van hun belangen zullen optreden.”

1.3. In artikel 2 wordt een artikel 2.5. toegevoegd als volgt:

“ 2.5. In afwijking op artikel 2.2. komen Partijen uitdrukkelijk overeen dat bij het lichten van de optie en naar aanleiding van de eigendomsoverdracht van het Perceel ten voordele van de Kandidaat – Koper, de Kandidaat – Verkoper een recht tot gebruik van het Perceel (hierna “Recht op Exploitatie en Gebruik”) bekomt op haar eigen exclusieve kosten, risico en verantwoordelijkheid, teneinde verder het Perceel te gebruiken en te exploiteren als openbaar plein met parkeergelegenheid en dit op gelijkaardige wijze als het gebruik en exploitatie welke op datum van het Addendum plaatsvindt.

Daarbij komen Partijen overeen dat dit Recht op Exploitatie en Gebruik:

- kosteloos wordt verleend waarbij door de Kandidaat – Verkoper op geen enkele wijze enige vergoeding verschuldigd zal zijn aan de Kandidaat-Koper, ook niet wanneer de Kandidaat-Koper de eigendom zal hebben verworven;
- tot gevolg heeft dat de Kandidaat-Verkoper instaat voor het deugdelijk onderhoud van het Perceel voor de exploitatie en het gebruik waartoe de Kandidaat-Verkoper het Perceel bezigt.
- tot gevolg heeft dat de Kandidaat – Verkoper gehouden is tot integrale vrijwaring van de Kandidaat-Koper voor welkdanige vordering dan ook welke door (een) derde(n) jegens de Kandidaat – Koper zou worden gesteld omwille van de exploitatie en het gebruik zoals door de Kandidaat – Koper gebezigd.
- van rechtswege en zonder recht op welkdanige vergoeding dan ook, beëindigd zal worden op het eerste van de drie hiernavolgende tijdstippen:
 - o het tijdstip dat de werkzaamheden in uitvoering van de Bouwverplichting Rode Kruisplein starten
 - o het tijdstip dat de exploitatie van het Parkeergedeelte Gebouw Eandistip start
 - o de dag na het verstrijken van één jaar na het PV van Terbeschikkingstelling Parkeergedeelte Gebouw Eandistip
- inhoudt dat de Kandidaat-Verkoper op gelijk welk ogenblik kan verzaken aan dit Recht op Exploitatie en Gebruik door middel van een aangetekend schrijven te richten aan de Kandidaat-Koper; in dit geval is geen van de partijen een vergoeding verschuldigd.

Partijen komen overeen dat de kandidaat-koper vanaf ondertekening van onderhavige overeenkomst het recht krijgt om op het Perceel publiciteitsborden te plaatsen ter aankondiging van het bouwproject dat de kandidaat-koper zal realiseren. De kandidaat-koper zal de plaatsing voorzien in overleg met de kandidaat-verkoper en nadat hij hiervoor de nodige vergunningen heeft bekomen.

ARTIKEL 2. SLOTBEPALINGEN

- 2.1. Dit Addendum wordt geregeerd door de Belofte, voor zover er met dit Addendum niet van wordt afgeweken.
- 2.2. Uitgezonderd de bepalingen die uitdrukkelijk werden aangepast in dit Addendum, blijft de Belofte van kracht. Indien een tegenstrijdigheid zou bestaan tussen de bepalingen van de Belofte en de bepalingen van dit Addendum, zullen deze laatste voorrang hebben vanaf de datum van inwerkingtreding van het Addendum.
- 2.3. Dit Addendum zal in werking treden van zodra dit Addendum rechtsgeldig werd ondertekend door Partijen.
- 2.4. Elke bepaling van dit Addendum die ongeldig of onuitvoerbaar blijkt te zijn, tast de geldigheid of de uitvoerbaarheid van de overige bepalingen niet aan.
- 2.5. Dit Addendum wordt beheerst en geregeld overeenkomstig het Belgisch recht.
- 2.6. Elke betwisting met betrekking tot de geldigheid, interpretatie of uitvoering van dit Addendum, zal overeenkomstig de artikelen 6.2. en 6.3. van de Belofte behandeld worden.

Opgemaakt te Mechelen op ____ 2020 in twee originele exemplaren. Iedere Partij verklaart bij ondertekening een origineel exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Kandidaat-Verkoper

Fabienne Blavier
Vorzitter gemeenteraad

Erik Laga
algemeen directeur

Voor de Kandidaat-Koper

Voor NV Kairos, Wim Straetmans
Zaakvoerder van BV Guillermo,
Volmachtdrager

Voor NV Immo BAM, Wim Straetmans
Zaakvoerder van BV Guillermo,
Volmachtdrager

Voor NV Montreal, Bart Langens
Afgevaardigde bestuurder

Voor NV BAM Contractors, Wim Straetmans
Zaakvoerder van BV Guillermo,
Volmachtdrager

Voor NV Vanderstraeten, Bart Langens
Volmachtdrager