

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 23 mei 2017 - Openbare zitting

Aanwezig: Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,
Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen,
Kristof Calvo, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Toon
Diependaele, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne
Delvoye, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

53. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst tussen de stad enerzijds en vzw Boulder en Circusatelier Circolito vzw anderzijds, waarbij de stad zich engageert om wel omschreven lokalen in Hangar S in erfpacht te geven aan beide verenigingen.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- College 24/09/2015: Voorstelling schetsontwerp en raming Hangar S. Het college kiest voor ontwerp full option en verwijst deze keuze naar de budgetbesprekingen 2015. Het college geeft opdracht aan sportdienst om co-financiering te bespreken met de verenigingen die gebruik maken van Hangar S. Voor het project wordt vervolgens een budget vastgelegd van 1.607.740 € (ramingsnummer 2016001698).
- College 29/04/2016: Goedkeuring voorontwerp. Het geraamde totaal (incl. BTW en ereloon) bedraagt ca. 400.000 meer dan het voorziene budget. Het college keurt het voorontwerp goed, mits binnen het budget wordt gebleven. Hiertoe wordt gerekend op een bijdrage van Circolito en Boulder van 218.630 € voor specifieke noden en extra ruimte-vraag. Verder zal er getracht worden om voor 200.000 € besparingen te vinden via o.a. facultatieve posten (opties).
- College 07/10/2016: Beslissing omtrent problematiek technisch lokaal Orange. Het college beslist om het contract met Mobistar (thans Orange) kosteloos op te zeggen tegen 23 juni 2019.
- College 14/10/2016: Beslissing omtrent bestek en raming: Is niet akkoord met de meerkosten inherent aan het huidige aanbestedingsdossier en geeft opdracht aan afdeling Gebouwen om, in overleg met de gebruikers (Circolito en Boulder) en de ontwerpers (A2D architects), het aanbestedingsdossier te laten herwerken en in overeenstemming te laten brengen met de eerder goedgekeurde bouwkost, vermeerderd met de strikt noodzakelijke meerwerken ontstaan na goedkeuring voorontwerp.
- Gemeenteraad 29 november 2016 – punt 58: Vaststelling wijze van gunnen volgens de procedure open aanbesteding aan de voorwaarden en bepalingen vervat in het bestek nr. 2016-OO-GEB-120 inzake de opdracht 'Hangar S - renovatie en herinrichting voormalig postgebouw tot gemeenschapsvoorziening'.
- College 24/03/2017: gunt de opdracht aan de laagste regelmatige bidder, zijnde PIT Antwerpen NV, Starrenhoflaan 27 te 2950 Kapellen, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 1.693.608,95 excl. BTW of € 2.049.266,83 incl. 21% BTW.

- 01/03/2017: intern overleg tussen de betrokken diensten → bespreking van het ontwerp van de samenwerkingsovereenkomst die tussen de stad en beide verenigingen zal worden afgesloten.
- 21/04/2017: startvergadering tussen de stad, aannemer PIT, de ontwerpers, de veiligheidscoördinator en gebruikers voor de praktische afspraken voor de uitvoering van de werken.
- Collegevergadering 05.05.2017 (punt 73) ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en context

De ontwerpopdracht voor de opdracht "Hangar S - renovatie en herinrichting voormalig postgebouw tot gemeenschapsvoorziening" werd gegund aan A2d Architects Bv cvba, Paardenmarktstraat 11 te 3080 Tervuren die het bijzonder bestek opstelde.

De werken werden geraamd op € 1.587.533,06 excl. BTW of € 1.920.915,00 incl. BTW. In vergadering van 24 maart 2017 gunde het college na openbare aanbesteding de opdracht aan PIT Antwerpen N.V. voor het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 2.049.266,83 (incl. BTW). De uitvoering van de werken was oorspronkelijk voorzien van mei 2017 tot en met januari 2018 (uitvoeringstermijn van 270 kalenderdagen).

Op de startvergadering van 21 april 2017 werd met de aannemer de startdatum van de werken in Hangar S vastgelegd op 2 juni 2017. Rekening houdend met de uitvoeringstermijn en de door de aannemer bijgevraagde periode van het bouwverlof zou de verbouwing einde maart 2018 moeten klaar zijn.

De stad en de twee toekomstige gebruikers (Circolito en Boulder), hebben al verschillende malen overlegd en bepaalde afspraken werden reeds officieus door alle partijen goedgekeurd. Deze afspraken hebben vooral betrekking op de financiële regeling (bepalen financiële bijdrage van de verenigingen bij de renovatiekosten, bepalen vergoeding) en de vorm van gebruik/terbeschikkingstelling door de stad van een deel van Hangar S.

Alle afspraken, waaronder ook onder welke juridische vorm de stad het eigendom in gebruik zal geven, worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Belangrijkste bepalingen van het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst dat aan de verenigingen werd voorgelegd:

- Beide verenigingen betalen een deel van de kosten die de stad maakt voor de aanpassing van Hangar S.
 - tussenkomst van Circolito: € 209.612,79 (BTW inb). Dit bedrag dient uiterlijk op 1 juni 2018 op de rekening van de stad gestort worden.
 - tussenkomst van Boulder: € 110.181,14 (BTW inb). De betaling zal worden gespreid over 15 jaar met een jaarlijkse vergoeding van € 7.345,40 – betaling eerste schijf uiterlijk op 1 juni 2018.
- De stad geeft lokalen binnen Hangar S in erfpacht voor een periode van 27 jaar, ingaande op de dag van ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de werken waarvoor de stad opdrachtgever is.
- De erfpachtvergoedingen bedragen:
 - voor Circolito een jaarlijks vergoeding van € 4.900,00.
 - voor Boulder een jaarlijkse vergoeding van € 3.600,00.
- Boulder zal voor de uitbating van de door haar in te richten cafetaria bij aanvang van de erfpacht geen extra vergoeding betalen. Dit is echter geen verworven recht gedurende de ganse duurtijd van de erfpacht. De stad en Boulder verklaren dat er een driejaarlijkse herziening mogelijk is waarbij er tussen deze beide partijen een aparte overeenkomst kan worden afgesloten die betrekking zal hebben op een financiële regeling voor de cafetaria van Boulder. De gemotiveerde vraag tot opmaak van dit contract dient minimaal drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de driejaarlijkse periode schriftelijk aan de andere partij worden voorgelegd. *(Zie ook argumentatie)*
- Zowel Circolito als Boulder worden vrijgesteld van betaling van de erfpachtvergoeding gedurende de eerste zes maanden van de in erfpachtneming → beide verenigingen moeten zelf nog aanzienlijk investeren alvorens zij ieder hun werking in Hangar S kunnen starten.
- Vermits een aantal ruimten gemeenschappelijk zullen worden gebruikt en bepaalde lokalen – waaronder de polyvalente zaal – in beheer van de stad blijft (dus niet mee in erfpacht) moeten de partijen onderling een huishoudelijk reglement opmaken. Dit reglement is

trouwens ook belangrijk voor de verrekening van het verbruik van nutsvoorzieningen (er worden geen aparte tellers geplaatst).

Boulder kon zich tijdens het overleg van 21 april 2017 akkoord verklaren met het ontwerp van de samenwerkingsovereenkomst maar vraagt dat het verbouwbudget in 2018 (€ 7.345,40) later op het jaar of in drie schijven mag betaald worden. Vanaf 2019 kan de som in één keer overgeschreven worden (in het ontwerp werd gesteld dat het bedrag uiterlijk op 1 juni 2018 zou betaald worden).

Juridische grond

Artikel 43 § 2, 12° Gemeentedecreet: de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen (o.a. verlenen van een erfpachtrecht op een onroerend goed).

Argumentatie

Voor alle partijen is het belangrijk dat reeds mondeling gemaakte afspraken op papier worden gezet onder de vorm van een contract.

Erfpacht kan enkel bij notariële akte. Dit impliceert dat er een splitsingsplan moet worden opgemaakt (opdracht door de stad maar te bekostigen door de verenigingen) en dat er een notaris moet worden aangesteld. Het college stelde notaris P. Verhavert aan voor dit dossier.

Financiële gevolgen

- Op dit moment nog geen → erfpachtvergoedingen en financiële bijdragen van de verenigingen ten vroegste in 2018.
 - Circolito 4.900 €
 - Boulder 3.600 € vergoeding van € 5.000,00 voor cafetaria vervalt.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de samenwerkingsovereenkomst tussen de stad enerzijds en het Circusatelier Circolito vzw en VZW Boulder anderzijds met betrekking tot het gebouw, gekend als "Hangar S", op het Douaneplein te Mechelen.

(bijlage)

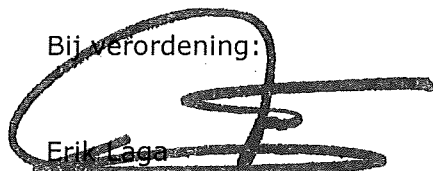
Namens de gemeenteraad:

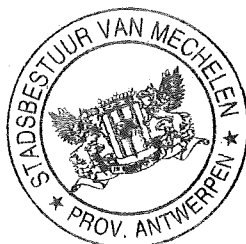
De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

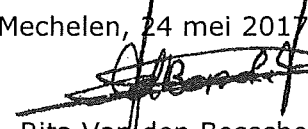
De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 24 mei 2017

Rita Van den Bossche
voorzitter

HANGAR S MECHELEN

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

De **STAD MECHELEN**, vertegenwoordigd door de heer Bart SOMERS, burgemeester, bijgestaan door de heer Erik LAGA, stadssecretaris, beiden handelend in uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 5 mei 2017, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad van de stad Mechelen, hierna genoemd "**de stad of de eigenaar**";

EN :

- 1) Het Circusatelier CIRCOLITO vzw Mechelen met maatschappelijke zetel te Mechelen, Klein Begijnhof 1 te 2800 Mechelen, hier vertegenwoordigd door Dominik PLANCKAERT, Voorzitter, en Caroline MOENS, Secretaris, hierna genoemd "**Circolito**";
- 2) De heren Christophe Geens en Vladimir Thys, ten persoonlijke titel en zich sterk makende voor de vennootschap Boulder in oprichting, hierna genoemd "**Boulder**";

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING :

De stad is eigenaar van het gebouw, gekend als "Hangar S" (hierna ook "het Goed" genoemd), op en met bijhorende gronden, gelegen Douaneplein te Mechelen, gekadastreerd of gekadastreerd geweest 2^{de} afdeling, sectie C, nummer 385/11S (zie situatieplan als bijlage).

De stad heeft aan het Douaneplein nog andere onroerende goederen in eigendom. Er werden reeds verschillende acties ondernomen om dit plein uit te bouwen tot een jongerensite. Uitgaande van deze visie en na gesprekken/onderhandelingen kwamen alle partijen tot een akkoord om Hangar S in erfpacht te geven/te nemen. Met het oog op deze in erfpachtgeving/neming werd overeen gekomen dat er voorafgaand een samenwerkingsovereenkomst zal worden afgesloten waarin alle engagementen van alle partijen schriftelijk worden bevestigd.

De stad laat grondige aanpassings- en verbouwwerken in Hangar S uitvoeren, specifiek gericht naar het toekomstig gebruik door Circolito en Boulder. De open aanbesteding werd uitgeschreven en de opening der biedingen vond plaats op 9 januari 2017. Na het bekomen van de opgevraagde prijsverantwoordingen heeft het college van burgemeester en schepenen in zitting van 24 maart 2017 de opdracht voor de werken gegund aan aannemer PIT Antwerpen N.V. De uitvoering van de werken is voorzien van 2 juni 2017 tot en met maart 2018 (uitvoeringstermijn bedraagt 270 kalenderdagen). Een eventuele overschrijding van de vooropgestelde uitvoeringstermijn (o.a. door weerverlet) kan invloed hebben op de hierna vermelde termijnen (zie artikels 1 en 3).

De vennootschap Boulder moet nog worden opgericht en kan mogelijks een andere benaming krijgen. Deze nieuwe vennootschap zal uiterlijk op datum van het verlijden van de erfpachtakte effectief bestaan. Om de mondeling gemaakte afspraken toch schriftelijk in onderhavig document te kunnen bevestigen verklaren de heren Christophe Geens en Vladimir Thys, respectievelijk wonende dat zij hier voor de nog op te richten vereniging Boulder optreden.

Artikel 1 :

Gelet op de aanzienlijke investeringen van de stad voor het aanpassen van Hangar S aan de specifieke noden van Circolito en Boulder, gaan alle partijen akkoord met volgende financiële regeling:

- **Circolito** betaalt een tussenkomst in de gemaakte kosten ten belope van € 209.612,79 (21 % BTW inbegrepen). Circolito zal dit bedrag uiterlijk op 1 november 2018 op rekening van de stad storten.
- **Boulder** betaalt een tussenkomst in de gemaakte kosten ten belope van € 110.181,14 (21 % BTW inbegrepen). De betaling zal worden gespreid over 15 jaar met een jaarlijkse vergoeding van € 7.345,40, jaarlijks indexeerbaar. Boulder zal de eerste schijf uiterlijk op 1 november 2018 op rekening van de stad storten.

Opmerkingen:

- Rekening van de stad: BE47091000102180. Bij storting moet vermeld worden: "betaling bijdrage kosten Hangar S".
- De hierboven vermelde tussenkomsten zijn berekend door de ontwerper (A2D Architects) op basis van de offerte van de aannemer (PIT Antwerpen N.V.) aan wie het college van burgemeester en schepenen op 24 maart 2017 de opdracht heeft gegund. De berekening van de ontwerper wordt als bijlage aan deze overeenkomst aangehecht.

Artikel 2:

De stad verbindt zich er toe om navolgend onroerend goed in erfpacht te geven, zoals aangeduid op het situatieplan als bijlage, aan:

Circolito:

In het gebouw, gekend als "Hangar S" gelegen Douaneplein te Mechelen, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 2^{de} afdeling sectie C, deel van nummer 385/11S, **lot A** - op gelijkvloers en verdieping - (groene fluo). Ook de buitenruimten die binnen de stippellijnen vallen worden mee in erfpacht gegeven.

Boulder:

In het gebouw, gekend als "Hangar S" gelegen Douaneplein te Mechelen, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 2^{de} afdeling sectie C, deel van nummer 385/11S, **lot B** - op het gelijkvloers en verdieping - (roze fluo). Ook de buitenruimten die binnen de stippellijnen vallen worden mee in erfpacht gegeven.

Lot C - op het gelijkvloers en verdieping - (oranje fluo): wordt niet in erfpacht gegeven en blijft in volle eigendom van de stad. Hier wordt een polyvalente zaal ingericht die voor jeugdactiviteiten zal worden verhuurd. Ook de buitenruimten die binnen de stippellijnen vallen behoren tot lot C.

Lot D - op het gelijkvloers en verdieping - (gele fluo): omvat de **gemeenschappelijke ruimten** die door iedereen zullen gebruikt worden. Alle partijen verklaren dat zij onderling een huishoudelijk reglement zullen opmaken waarin alle praktische afspraken zullen worden vastgelegd (beheer sleutels, onderhoud, afrekening verbruik nutsvoorzieningen,). Dit huishoudelijk reglement dient uiterlijk tegen de ingebruikname van Hangar S door alle partijen te zijn ondertekend en dus ook van kracht te zijn.

Wanneer het gebouw zal gerealiseerd zijn zullen alle lokalen genummerd worden. Bij de opmaak van het huishoudelijk reglement zal deze nummering gehanteerd worden.

Het goed zal voorwerp uitmaken van een opmeting door een landmeter-expert (opmaak splitsingsplan). Er zullen vervolgens onmiddellijk afzonderlijke kadastrale identificatienummers aangevraagd worden bij de bevoegde instanties. De stad zal de landmeter aanstellen die ook de indentificatienummers zal aanvragen. De hieraan verbonden kosten zijn evenredig te verdelen over Circolito en Boulder.

Artikel 3:

Het Goed wordt deels in erfpacht gegeven – zoals hierboven beschreven - voor een periode van 27 jaar en neemt een aanvang op de datum van ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de werken waarvoor de stad de opdrachtgever is.

In geen geval kan het Goed beschouwd worden als hoofdverblijfplaats.

Artikel 4:

De erfpachtvergoedingen bedragen:

- Voor **Circolito** een jaarlijkse vergoeding van € 4.900,00.
- Voor **Boulder** een jaarlijkse vergoeding van € 3.600,00.

Boulder zal voor de uitbating van de door haar in te richten cafetaria bij aanvang van de erfpacht geen extra vergoeding betalen. Dit is echter geen verworven recht gedurende de ganse duurtijd van de erfpacht. De stad en Boulder verklaren dat een driejaarlijkse herziening mogelijk is waarbij er tussen deze beide partijen een aparte overeenkomst kan worden afgesloten die betrekking zal hebben op een financiële regeling voor de cafetaria van Boulder. De gemotiveerde vraag tot opmaak van dit contract dient minimaal drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de driejaarlijkse periode schriftelijk aan de andere partij worden voorgelegd.

Alle vergoedingen dienen te worden gestort op de rekening van de stad (zie artikel 1) met vermelding "betaling erfpachtvergoeding/betaling vergoeding Hangar S".

Alle partijen komen evenwel overeen om dat zowel Circolito als Boulder vrijgesteld zijn van betaling gedurende de eerste zes maanden van de in erfpachtneming. De manier van betaling, rekening houdende met de vrijstelling, zal gedetailleerd in de erfpachtovereenkomst en daarop volgend de erfpachtakte worden opgenomen.

Artikel 5:

Circolito en Boulder moeten zich inzake brandveiligheid te gedragen naar de normen opgelegd door de Brandweerzone Rivierenland en de verplichtingen, opgelegd in haar verslag van 31 augustus 2016.

Artikel 6:

Bij gewijzigde vertegenwoordiging van Circolito en/of Boulder moet de stad hiervan onmiddellijk in kennis worden gesteld.

Artikel 7:

Alle eventuele betwistingen waartoe de toepassing of de interpretatie van onderhavige overeenkomst aanleiding zou kunnen geven, behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken van Antwerpen, Arrondissement Mechelen.

Bijlagen:

- Plans met indeling/toewijzing van de lokalen.
- Situatieplan.
- Brandweerverslag van 31 augustus 2016.
- Berekening van ontwerper van de tussenkomsten voor beide verenigingen.

Opgemaakt in drievoud te Mechelen

Namens Circusatelier Circolito vzw Mechelen

Namens Vennootschap Boulder in oprichting

Dominik Planckaert
Voorzitter

Caroline Moens
Secretaris

Christophe Geens

Vladimir Thys

Namens de stad Mechelen,

Erik Laga
Stadssecretaris

Bart Somers
Burgemeester