

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 23 oktober 2018 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, schepenen Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Indrani Muyldermans, Jamel Ibrahim, gemeenteraadsleden Erik Laga, algemeen directeur

24. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring van de ontwerpakte houdende de in erfpachtgeving van delen van Hangar S aan Circolito, deels aan Klimkaffee.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- Gemeenteraad 29 november 2016: Vaststelling wijze van gunnen volgens de procedure open aanbesteding aan de voorwaarden en bepalingen vervat in het bestek 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 (Circolito en Boulder, nu Klimkaffee) zal worden afgesloten.
- Gemeenteraad 28/11/2017: intrekking van gemeenteraadsbesluit van 23/05/2017 en goedkeuring aangepaste samenwerkingsovereenkomst.
- 28/12/2017: brief aan notaris Paul Verhavert ter bevestiging van de reeds mondelinge toelichting. Gelet op de complexiteit spreekt Vastgoedbeleid met de notaris af.
- 27/02/2018: Bruno Mertens maakt voorlopig meet/splitsingsplan op en bezorgt dit via e-mail aan de stad en notaris Verhavert met de vraag na te gaan of dit zo voor precad mag worden aangeboden.
- College 30.03.2018:
 - Neemt kennis van de stand van zaken betreffende de in erfpachtgeving van Hangar S, Douaneplein, deels aan Circolito, deels aan Klimkaffee.
 - Beslist dat de verenigingen als erfpachtnemers alle onkosten en belastingen moeten dragen, zoals de wetgeving inzake erfpacht voorschrijft.
 - Engageert zich om een nominatieve toelage toe te kennen aan Circolito en Klimkaffee in functie van de kosten die de erfpacht meebrengen.
 - Geeft opdracht aan:
 - De Jeugdendienst om samen met de verenigingen een huishoudelijk reglement op te maken waarin de praktische afspraken omtrent onderhoud van de gemeenschappelijke delen, manier van verrekening van het verbruik van de nutsleidingen, worden opgenomen (ondersteuning door Gebouwen, Staf Financiën en Vastgoedbeleid).

- Beheer Gebouwen om in samenspraak met de afdeling Financiën er op te letten dat de doorrekening van het verbruik van de nutsvoorzieningen aan Circolito en Klimkaffee op een correcte wijze verloopt.
- September 2018: kantoor van notaris Verhavert bezorgt het ontwerp van erfpachtakte aan de partijen.
- College 12.10.2018 – punt 28: verwijzing ontwerp van erfpachtakte naar gemeenteraad voor goedkeuring.

Feiten en context

De stad en de twee toekomstige gebruikers (Circolito en Klimkaffee, eerder Boulder genoemd) overlegden verschillende malen omtrent Hangar S en maakten bepaalde afspraken die alle partijen officieus goedkeurden. Deze afspraken hadden vooral betrekking op de financiële regeling (bepalen financiële bijdragen van de verenigingen bij de renovatiekost, bepalen erfpachtvergoeding) 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, werden bevestigd in een (aangepaste) samenwerkingsovereenkomst die de gemeenteraad in zitting van 28 november 2017 goedkeurde.

Belangrijkste bepalingen van deze goedgekeurde samenwerkingsovereenkomst:

- Beide verenigingen betalen een deel van de kosten die de stad maakt voor de aanpassing van Hangar S.
 - Tussenkost van Circolito: € 214.306,44 (BTW inb). Dit bedrag dient uiterlijk op 1 juni 2018 op de rekening van de stad gestort worden.
 - Tussenkost van Klimkaffee: € 112.491,04 (BTW inb). De betaling zal worden gespreid over 15 jaar met een jaarlijkse vergoeding van € 7.499,40 - 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 Klimkaffee een jaarlijkse vergoeding van € 3.600,00.
- Klimkaffee 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 Klimkaffee 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 Klimkaffee. 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.
- Zowel Circolito als Klimkaffee 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 tevens belangrijk voor de verrekening van het verbruik van nutsvoorzieningen.

Notaris Paul Verhavert, Van Benedenlaan 54/56 te Mechelen, werd aangesteld voor de opmaak van de erfpachtakte, landmeter Bruno Mertens voor de opmaak van het splitsingsplan.

Het ontwerp van de erfpachtakte wordt nu aan de gemeenteraad voor goedkeuring voorgelegd.

Juridische grond

Artikel 43 § 2, 12° 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 vestigen van een erfpacht kan enkel bij notariële akte.

Alle afspraken die in de goedgekeurde samenwerkingsovereenkomst werden voorzien werden opgenomen in het ontwerp van de erfpachtakte.

In de ontwerpakte werd wel een bijkomende clausule opgenomen waarbij de stad zich engageert om een nominatieve toelage toe te kennen aan Circolito en Klimkaffee in functie van de kosten die de erfpacht meebrengen. Dit strookt met de collegebeslissing van 30 maart 2018.

Financiële gevolgen

De erfpachtvergoedingen die de stad jaarlijks zal innen:

Vanwege Circolito: € 4.900,00.

Vanwege Klimkaffee: € 3.600,00.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de ontwerpakte houdende de in erfpachtgeving van delen van Hangar S aan Circolito, deels aan Klimkaffee.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad geeft volmacht aan de heren burgemeester en algemeen directeur om de authentieke akte "aanpassing erfpacht" namens de stad te ondertekenen.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 26 oktober 2018

Christiaan Backx
voorzitter

HET JAAR TWEEDUIZEND ACHTTIEN.

Op §

Voor mij, Meester Paul VERHAVERT, notaris ter standplaats Mechelen (handelend voor rekening van de Burgerlijke Vennootschap BVBA "Notaris Paul Verhavert" te Mechelen, Van Benedenlaan 58, BTW BE0643 905 004 RPR Mechelen).

ZIJN VERSCHENEN:

1. DE STAD MECHELEN, te Mechelen, Stadhuis, Grote Markt 21, vertegenwoordigd door de Heer Bart SOMERS, burgemeester, en de Heer Erik LAGA, algemeen directeur, beiden handelend in opdracht van het College van Burgemeester en Schepenen in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad van de Stad Mechelen, van § tweeduizend achttien zoals blijkt uit de uittreksels der notulen van de Gemeenteraad.

2. De vereniging zonder winstoogmerk CIRCUSATELIER CIRCOLITO MECHELEN, afgekort Circolito vzw, met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Klein Begijnhof 1, rechtspersonenregister nummer 0478.541.877 en \$BTW-nummer BE478.541.877.

Opgericht op § en waarvan de statuten laatst gewijzigd werden op §, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien februari daarna onder nummer 0121680.

Alhier vertegenwoordigd ingevolge artikel 25 van de statuten door de voorzitter van de Raad van Bestuur en een tweede bestuurder, te weten:

§, hiertoe benoemd §

§, hiertoe benoemd §

3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid KLIMKAFFEE, met maatschappelijke zetel te 9140 Temse, Stationsstraat 14, rechtspersonenregisternummer 0888.857.421 en BTW-nummer BE888.857.421

Opgericht onder de benaming "A & S Bouwwerken" ingevolge akte verleden voor notaris Hilde Hellemans te Hemiksem op zestien april tweeduizend en zeven, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig april daarna, onder nummer 07062051.

Waarvan de statuten gewijzigd werden, met aanneming van de huidige benaming, ingevolge akte verleden voor notaris Jan Kindermans te Edegem op elf april tweeduizend achttien, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drie mei daarna onder nummer 0071742.

Alhier vertegenwoordigd ingevolge de statuten door twee zaakvoerders, te weten:

- §De Heer THYS Vladimir, geboren te Lier op achttien november negentienhonderd zevenenzeventig, nationaal nummer 77.11.18-273.08, wonende te 2650 Edegem, D'Heldtlaan 15, hiertoe benoemd bij bijzondere algemene vergadering van 14 maart 2018, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 23 april daarna onder nummer 0065820

- \$De Heer GEENS Christophe, geboren te Brasschaat op ééentwintig maart negentienhonderd ééentachtig, nationaal nummer 81.03.21-287.29, wonende te 2860 Sint-Katelijne-Waver, hiertoe benoemd bij bijzondere algemene vergadering van 14 maart 2018, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 23 april daarna onder nummer 0065820

- \$De Heer WEYMANS Philippe Edmond, geboren te Mechelen op negen februari negentienhonderd tweeëntachtig, nationaal nummer 83.02.09-163.63, wonende te 9140 Temse, Stationsstraat 14, hiertoe benoemd bij voormelde akte verleden voor notaris Jan Kindermans te Edegem op elf april tweeduizend achttien, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 3 mei daarna onder nummer 0071742. Welke mij, notaris, hebben uiteengezet hetgeen volgt :

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING :

Comparanten verklaren :

+ dat voormelde stad Mechelen eigenaar is van het hieronder beschreven goed doordat zij het in volle eigendom onder grotere oppervlakte en samen met andere goederen verkregen van de Belgische Staat ingevolge akte verleden voor de Heer Georges Matthijs, commissaris bij het comité tot aankoop van onroerende goederen te Mechelen, handelende op verzoek van de Heer Minister van Financiën, in naam van de Belgische Staat, op vijftwintig februari negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op zeventien maart daarna, boek 10.057 nummer 9.

Beschrijving onroerend goed :

STAD MECHELEN. Tweede afdeling.

Een hangar, op en met grond en aanhorigheden, gekend ten kadaster als een administratief gebouw, gelegen aan het Douaneplein, volgens titel onder grotere oppervlakte kadastraal bekend sectie C, nummer \$, en thans volgens recent kadastraal uittreksel gelegen sectie C nummer 0385/11SP0000 voor een oppervlakte van tweeënzeventig are vijftig centiare (72a50ca).

+ dat de stad Mechelen, bij beslissingen van de Gemeenteraad van de Stad Mechelen van 23 maart en 28 november 2017 tweeduizend achttien de samenwerkingsovereenkomsten heeft goedgekeurd tussen de stad Mechelen en comparanten sub 2. en 3. houdend de renovatie, herinrichting en gebruik van voormeld eigendom;

+ dat in het kader en in uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomsten comparanten ondergetekende notaris verzoeken hen akte te verlenen van volgende tussen hen gesloten overeenkomst, te weten :

II. ERFPACHTOVEREENKOMST.

De stad Mechelen, hierna verder "de erfpachtgever" genoemd, verklaart een recht van erfpacht te verlenen op de hierna beschreven goederen aan comparanten sub 2. en 3., hierna

verder "de erfpachters" genoemd, die beiden aanvaarden onder de hieronder gemelde voorwaarden en lasten. Dit recht van erfpacht is onderworpen aan de bepalingen van de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig voor zover hierna van deze wetsbepalingen niet wordt afgeweken.

Beschrijving van de in erfpacht gegeven onroerend goederen:

1/ **aan voormelde vereniging Circusatelier Circolito**

Mechelen :

Lot A, zijnde : In voormelde hangar gelegen aan het Douaneplein : een ruimte gelegen op de gelijkvloerse en eerste verdieping en aangeduid in groene kleur op nagemeld plan.

2/ **aan voormelde vennootschap Klimkaffee :**

Lot B, zijnde : In voormelde hangar gelegen aan het Douaneplein : een ruimte gelegen op de gelijkvloerse en eerste verdieping en aangeduid in roze kleur op nagemeld plan.

Opmeting

Zoals deze goederen staan afgebeeld respectievelijk onder loten A en B op een opmetingsplan opgemaakt door landmeter Bruno Mertens te Mechelen, op 28 april 2018.

Plan van afbakening

Voormeld plan werd opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer : 12402/10494
Ondergetekende notaris vraagt hierbij toepassing van artikel 1, 4^{de} lid van de hypotheekwet en artikel 3.12.3.0.6 VCF.

Partijen verklaren dat voormeld plan nadien niet meer gewijzigd is.

Voorafgaandelijke identificatie

Aan voormelde loten werd door het kadaster de volgende gereserveerde perceelnummers toegekend:

- voor het lot A : C 385 11 S P0001
- voor het lot B : C 385 11 S P0002

a. Lasten en voorwaarden

Artikel 1 - Bestemming :

Voormeld lot A is bestemd om ingericht te worden als oefenruimte met noodzakelijke faciliteiten voor het Circusatelier Circolito vzw.

Voormeld lot B is bestemd om ingericht te worden als klimruimte met noodzakelijke faciliteiten voor Klimkaffee bvba.

Alle nodige uitrusting daartoe mag door de erfpachter in het lokaal opgericht worden.

Er wordt overeengekomen dat de erfpachter eigenaar zal blijven van deze uitrusting. De erfpachtgever verzaakt aan zijn recht van natrekking op de uitrusting.

De bestemming van de grond en de hangar mag niet worden gewijzigd dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar.

Het niet respecteren van deze bepaling wordt door de partijen beschouwd als een zware fout en zal aanleiding geven tot de ontbinding van de overeenkomst.

De erfpachtgever verklaart en waarborgt dat het in erfpacht gegeven eigendom niet in gebruik is door derden, derwijze dat de erfpachter er het genot van zal bekomen door het vrij en eigen gebruik, op het ogenblik van het ingaan van onderhavige erfpacht.

Artikel 2 - Toegang en doorgang :

De erfpachtgever verleent aan de erfpachters, almede hun leden en bezoekers, op elk ogenblik, toegang tot hun respectievelijke ruimte, via zijn eigendom, gelegen buiten voormelde hangar, en binnenin voormelde hangar via de ruimte op voormeld plan onder lot D aangeduid in gele kleur.

Praktische afspraken omtrent deze toegang en doorgang worden/werden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

Het recht van toegang en doorgang over deze stroken wordt voor de ganse duur van het erfpachtrecht toegestaan en aanvaard ten titel van erfdiensbaarheid in het voordeel van de ruimten die waarvoor de erfpachtrecht wordt verleend.

Artikel 3 - Duur :

De erfpacht wordt toegestaan en aanvaard voor een periode van zeventwintig (27) jaar, die is ingegaan op datum van de ondertekening van het proces-verbaal van de voorlopige opleveringen van de inrichtingswerken, zijnde 16 april 2018 en eindigt op 15 april 2045.

De overeenkomst kan voortijdig ontbonden worden in onderling akkoord, alsook bij het teniet gaan, zonder wederopbouw, van het goed, of bij onteigening van het in erfpacht verkregen eigendom, alsook, via de rechtbank, bij het niet nakomen door één van beide partijen van diens verplichtingen. De erfpacht komt eveneens van rechtswege ten einde bij faillissement of kennelijk onvermogen van de erfpachters.

Op het einde van de erfpacht komen, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen, alle werken en opstallen, door de erfpachters uitgevoerd of opgericht op het in erfpacht verkregen eigendom, zonder enige vergoeding toe aan de erfpachtgever, die evenwel het recht behoudt de wegruiming ervan te vorderen door en op kosten van de erfpachters indien die werken of opstallen naar zijn oordeel niet beantwoorden aan de hoger in deze akte vermelde bestemming. Bij betwisting zal de rechtbank hierover uitspraak doen, ten verzoeken van de meest gerede partij.

Artikel 4 - Erfpachtvergoeding of canon :

Deze erfpacht is verleend en aanvaard mits een jaarlijkse vaste en dus niet te indexeren erfpachtvergoeding of 'canon', betaalbaar door de erfpachters aan de erfpachtgever mits storting op rekeningnummer BE 470 910001021 80 van de Stad Mechelen met vermelding "betaling erfpachtvergoeding/betaling vergoeding Hangar S", telkens uiterlijk betaalbaar de vijftiende (15^e) van de maand april evenwel de eerste zes (6) maanden vrijgesteld van betaling van voormelde erfpachtvergoeding.

Het bedrag van deze jaarlijkse vergoeding bedraagt vierduizend negenhonderd euro (4.900,00 Eur) in hoofde van de vzw Circolito en drieduizend zeshonderd euro (3.600,00 Eur) in hoofde van de vennootschap Klimkaffee.

De vennootschap Klimkaffee 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 Mechelen en de vennootschap Klimkaffee verklaren dat een driejaarlijkse herziening mogelijk is waarbij er tussen de Stad Mechelen en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Klimkaffee Boulder een aparte overeenkomst kan worden afgesloten die betrekking zal hebben op een financiële regeling voor de cafetaria van de vennootschap Klimkaffee. De gemotiveerde vraag tot opmaak van voormelde aparte overeenkomst dient minimaal drie maanden voorafgaan aan het verstrijken van de driejaarlijkse periode schriftelijk aan de andere partij te worden voorgelegd.

Alle partijen komen overeen dat zowel de vzw Circolito als de vennootschap Klimkaffee vrijgesteld zijn van betaling van voormelde erfpachtvergoeding gedurende de eerste zes maanden van de in erfpachtneming; bijgevolg zal de eerste betaling dienen te geschieden uiterlijk op zestien oktober tweeduizend achttien.

Artikel 5 - Belastingen en taksen :

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke, federale overheden of andere openbare besturen, met inbegrip van de onroerende voorheffing, die nu of later het in erfpacht gegeven eigendom evenals de opstallen die de erfpachters hierop zullen oprichten bezwaren, vallen ten laste van de erfpachters, zelfs al zouden zij ingekohierd worden of gevorderd worden van de erfpachtgevers.

Artikel 6 - Aansprakelijkheid voor schade :

Enkel de erfpachter is aansprakelijk voor elke schade die tijdens de duur van de erfpacht ontstaat met betrekking tot het in erfpacht verkregen eigendom. Hij vrijwaart de erfpachtgever tegen elke aanspraak van derden dienaangaande.

Artikel 7 - Plaatsbeschrijving - Kosten :