

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 24 oktober 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, Frank Creyelman, Bart De Nijn, Ali Salmi, Catherine
François, Hans Keldermans, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier,
Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den
Brande, Farid Bennasser, Tom Kestens, Martine De Raedemaeker,
Patrick Princen, Toon Diependaele, Zineb El Boussaadani, Jan
Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne
Delvoye, Bert Delanoeijs, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

**34. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring opstart procedure en biedingsleidraad met
betrekking tot de verkoop van het evenementencomplex De Nekkerhal te
Mechelen.**

De beslissing wordt genomen met 27 stemmen voor (Rita Van den Bossche, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, Frank Nobels, Bart De Nijn, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Toon Diependaele, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 9 onthoudingen (Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans Keldermans, Karel Geys, Glenn Nason, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Bert Delanoeijs).

Motivering

Voorgeschiedenis

- 24.06.2014: beslissing gemeenteraad om met ingang van 15 januari 2015 het evenementencomplex de Nekkerhal te verhuren aan Artexis nv. Er wordt een volmacht verleend aan het college om de huurovereenkomst verder te finaliseren.
- 12.12.2014: beslissing college tot goedkeuring van de huurovereenkomst met Artexis voor het evenementencomplex de Nekkerhal met oog op de exploitatie als evenementencomplex.
- College 17.03.2017 (punt 94):
 - neemt akte van de nota van GD&A advocaten over de stedenbouwkundige voorschriften die gelden voor de Nekkerhal.
 - maakt een principiële keuze voor een verkoop van de gronden en gebouwen van de site Nekkerhal.
 - verklaart zich principieel akkoord met de opstart van een procedure tot verkoop van het evenementencomplex de Nekkerhal en geeft opdracht aan de betrokken diensten om het verlijden van de akte nog in 2017 te kunnen finaliseren.
 - beslist dat als bijkomende voorwaarde wordt opgelegd dat van de koper verwacht wordt dat hij actief deelneemt aan een goed parkeermanagement voor de site Nekkerhal/Nekkerpoort.
 - verklaart zich principieel akkoord om het verkoopproces van de Nekkerhal op te starten binnen de bepalingen van het huidige geldende BPA.
 - beslist dat volgende voorwaarden minimum door de toekomstige kopers moeten worden gerespecteerd:

- ✓ de Nekkerhal dient 30 jaar te worden gebruikt als evenementencomplex met een mix van commerciële beurzen, beurzen voor het grote publiek, vakbeurzen-B2B, conferenties, evenementen,.....;
- ✓ in de rechten en plichten treden van de stad met betrekking tot de huurovereenkomst met Artexis nv;
- ✓ de stad integraal vergoeden voor de gemaakte kosten in het traject voor de opmaak van het Masterplan, Mober en RUP.
- geeft o.a. volgende opdrachten:
 - ✓ aan de staf stedelijke infrastructuur het ondernemen van de nodige acties voor de ontsluiting van de DBFM en de sporthal Gymnopolis, dit met het oog op de kadastrale afbakening van de diverse percelen.
 - ✓ aan de dienst facility de opstart van de verkoopprocedure met bekendmaking , met uiterlijke voltooiing door ondertekening van de authentiek akte eind december 2017.
- College 23.06.2017:
 - neemt kennis van de toelichting door Bart Joosten, Facilitaire Ondersteuning, bij de diverse gebouwenprojecten.
 - geeft o.a. volgende opdrachten: dossier Nekkerhal voorbereiden voor agendering gemeenteraad oktober 2017.
- Oktober 2017: voorlegging door de bvba Equator Advocaten van een nota inzake de verkoop van de Nekkerhal.
- 06.10.2017: college neemt kennis van de toelichting door Bart Joosten en geeft opdracht de besproken aandachtspunten te verwerken in een ontwerp van raadsbesluit ter agendering aan het college van 13 oktober 2017 met verwijzing naar de gemeenteraad van 23 oktober 2017.
- Oktober 2017: voorlegging door de bvba Equator Advocaten van een ontwerp van biedingsleidraad met betrekking tot de verkoop onder voorwaarden van de site Nekkerhal.
- College 13.10.2017 (punt 81) :
 - neemt kennis van de toelichting door Bart Joosten bij het dossier.
 - gaat over tot principiële vaststelling van de modaliteiten van de biedingsleidraad voor de vervreemding van de site Nekkerhal.
 - geeft opdracht om de gemaakte afspraken te verwerken in een ontwerpbesluit voor de gemeenteraad, met vervolledigde biedingsleidraad en bijlagen.

Feiten en context

Met ingang van 15 januari 2015 werd het evenementencomplex de Nekkerhal verhuurd aan Artexis nv. De huurovereenkomst voorziet kort samengevat in volgende modaliteiten:

- jaarlijkse vaste vergoeding van 1.050.000,00 EUR, jaarlijks indexeerbaar(index consumptieprijzen), betaalbaar per kwartaal + jaarlijkse package ter waarde van 150.000,00 EUR aan 'hall rental' voor het organiseren van personeelsfeesten en events die uitgaan van de Stad Mechelen.
- voor bijkomende door de stad aanvaarde instandhoudingswerken, herstellingen en investeringen die in de komende jaren door Artexis zullen worden verricht, zal de jaarlijkse korting die door de stad aan Artexis zal worden toegestaan gelijk zijn aan een bedrag van 15% van de huurvergoeding; tevens is voorzien dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder, de huurder recht heeft op vergoeding voor de uitgevoerde instandhoudings- en herstellingswerken aan boekwaarde.
- nieuwe stadsbelastingen worden in mindering gebracht van de huurprijs. Vanaf 2016 is Artexis voor het eerst onderhevig aan belasting op bedrijfsruimten ten belope van €73.000. Deze wordt in mindering gebracht van de huurprijs.
- de zgn. eigenaarsherstellingen blijven ten laste van de stad.
- overeenkomst van onbepaalde duur met ingang vanaf 15 januari 2015, opzegbaar vanaf 1 januari 2021 mits eerbiediging van een opzegtermijn van drie jaar.
- verbod van overdracht en onderverhuur.
- het is de huurder verboden de bestemming van de Nekkerhal als evenementencomplex te wijzigen.
- de stad behoudt zich eenzijdig het recht voor om de capaciteit van de parking Nekkerhal, in het kader van de eventuele bevindingen van een toekomstig mobiliteitsplan, uit te breiden door middel van de bouw van 1 of meerdere verdiepingen parkeerinfrastructuur.
- de huurder waarborgt de ontsluiting van de nieuwe sporthal Mechelsbroekstraat over de site van de Nekkerhal.

- de huurder waarborgt de ontsluiting van de nieuw te bouwen infrastructuur voor brandweer en uitvoeringsdiensten.
- geen voorkooprecht op gronden en terreinen van de Nekkerhal.

In het kader van de budgetopmaak 2017 en het MJP 2014-2020 is in 2018 een opbrengst voorzien van 12,5 MIO euro voor de verkoop van het evenementencomplex de Nekkerhal. Het feit dat de site zelf niet meer door de Stad Mechelen kon worden uitgebaat heeft eerder reeds aanleiding gegeven tot de private verhuring van de Nekkerhalsite. De Stad heeft geen plannen op de site buiten hetgeen althans in realisatie is en gelet op de ouderdom van de gebouwen dringen grote investeringen zich op.

Omdat de site zelf geen directe voordelen meer biedt voor de Stad en gelet op de toekomstige investeringen die zich opdringen, zou het aanhouden van de site leiden tot een budgettaire situatie die moeilijk te verantwoorden is.

De Stad wenst omwille van voorgaande redenen de site dan ook te verkopen en ten gelde te maken. Daartoe werd reeds een schatter aangesteld om de waarde van de site te bepalen.

De beginselen van behoorlijk bestuur leggen elk (lokaal) bestuur de verplichting op de nodige publiciteit te geven aan een verkoopproces. Een openbare verkoop zou in casu gelet op onderstaande doelstellingen moeilijk werkbaar zijn. Een alternatief dringt zich daarom op in de vorm van een open, transparante en objectieve biedingsprocedure met een biedingsleidraad met een aantal voorwaarden en de mogelijkheid tot het voeren van onderhandelingen met geïnteresseerde kopers.

Uitgangspunt is dat de Stad, onder voorwaarden bereid is de de Nekkerhal en aanpalende percelen te verkopen aan eenieder die een prijs biedt die tegemoetkomt aan de verwachtingen van de Stad dienaangaande. De Stad wenst daarbij te verkopen aan een partij die voldoende financiële draagkracht heeft en die voldoende betrouwbaar is. Daarnaast wenst de stad ook duidelijkheid over de toekomstplannen van de koper met betrekking tot de site, omwille van het feit dat de site nog steeds als een economische aantrekkingspool fungeert voor de Stad. Deieder kan daartoe zijn plannen toelichten via het businessplan dat van hem wordt verwacht en waarmee rekening zal worden gehouden bij de keuze van de uiteindelijke koper.

Als randvoorwaarden worden naar voor geschoven:

- minimumprijs van 12,5 miljoen euro, waarbij eveneens een voorschot van 10% verschuldigd zal zijn bij het ondertekenen van het koopcompromis;
- respect voor de bestemming van de Nekkerhal;
- de koper van de Nekkerhal kan het goed niet vervreemden gedurende een periode van negen jaar;
- er wordt gevraagd om de huurovereenkomst gesloten tussen de Stad en NV Artexis te respecteren;
- er wordt gewezen op investeringen die moeten worden uitgevoerd door de koper met betrekking tot de hoogspanningscabine.

Deieder zal met deze voorwaarden rekening moeten houden bij zijn prijs en het opstellen van het businessplan dat hij voorstelt aan de Stad Mechelen.

Qua timing wordt gestreefd om de verkoop te kunnen finaliseren tegen eind december 2017 wat betreft ondertekening compromis en april 2018 wat betreft de authentieke akte.

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. verkoop van een onroerend goed), behoudens voor zover de verrichting nominatief in het vastgesteld budget is opgenomen.

Argumentatie

- De gemeenteraad verklaart zich akkoord met de opstart van de open transparante biedingsprocedure tot de verkoop van het evenementencomplex de Nekkerhal.
- De verkoop van het evenementencomplex de Nekkerhal is afhankelijk van volgende voorwaarden die moeten worden voldaan in hoofde van de koper:
 - minimumprijs van 12,5 miljoen euro, waarbij eveneens een voorschot van 10% verschuldigd zal zijn bij het ondertekenen van het koopcompromis;
 - respect voor de bestemming van de Nekkerhal;
 - de koper van de Nekkerhal kan het goed niet vervreemden gedurende een periode van negen jaar;

- er wordt gevraagd om de huurovereenkomst gesloten tussen de Stad en NV Artexis te respecteren;
- er wordt gewezen op investeringen die moeten worden uitgevoerd door de koper met betrekking tot de hoogspanningscabine.
- De nodige opdrachten worden gegeven aan de stadsdiensten teneinde het verkoopproces te kunnen opstarten.

Financiële gevolgen

In de opmaak voor het budget 2017 en de MJP 2017-2020 werd in 2018 een opbrengst van 12,5MIO voorzien in het kader van de verkoop van het evenementencomplex de Nekkerhal.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad verklaart zich akkoord met de opstart van een openbare en transparante biedingsprocedure tot de onderhandse verkoop van het evenementencomplex de Nekkerhal, en neemt akte van de timing terzake.

Artikel 2

De verkoop van de Nekkerhal zal geschieden onder aantal randvoorwaarden:

- de verkoop van de Nekkerhal met aanhorigheden en naastgelegen gronden moet ten minste worden verkocht aan een minimumprijs van 12.500.000,00 euro. Een voorschot van 10% is verschuldigd bij het ondertekenen van het koopcompromis;
- respect voor de bestemming van de Nekkerhal. Deze dient ongewijzigd te blijven, minstens gedurende negen jaren vanaf het verlijden van de authentieke verkoopsakte;
- de Nekkerhal mag gedurende negen jaren door de koper niet vervreemd worden;
- de huurovereenkomst tussen de Stad en NV Artexis moet gerespecteerd worden;
- de bieder zal worden gewezen op de noodzakelijke investeringen aan de elektriciteitscabine;

Artikel 3

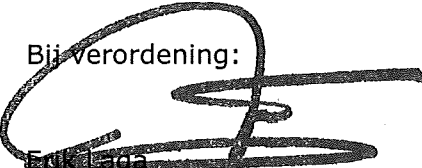
De gemeenteraad verklaart zich akkoord met het ontwerp van biedingsleidraad en de daarin beschreven procedure en modaliteiten.

Namens de gemeenteraad:

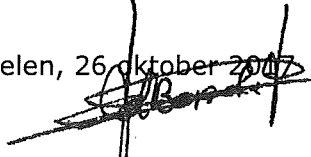
De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 26 oktober 2017

Rita Van den Bossche
voorzitter