

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 25 september 2018 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Kathleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen
Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Ali Salmi, Magda Van Loon, Catherine François, Hans
Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne
Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid
Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker,
Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon
Diependaele, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Wesley
Doms, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Indrani
Muyldermans, gemeenteraadsleden
Jan Bal, adjunct-gemeendirecteur

- 6. FINANCIËN. Kennisname van het collegebesluit van 14 september 2018 waarbij wordt overgegaan tot onmiddellijke uitbetaling van de bijdrage aan het waarborgfonds van de VME Tinel Ondergrondse parking en tot inschrijving in budgetwijziging nr.2/2018, in toepassing van art. 157, 2e lid van het gemeentedecreet.**

Motivering

Voorgeschiedenis

- 19.11.2012 : college verleent volmacht aan de dienst Vastgoedbeleid om deel te nemen en stemming op de algemene vergadering van mede-eigenaars
- 25.09.2015: aflevering vergunning voor de bouw van 38 appartementen en woningen, een ondergrondse parkeergarage en een collectieve tuin voor het project Tinel.
- 27.05.2016: het college gunt de opdracht PPS-stadsvernieuwingsproject Tinel aan het samenwerkingsverband Edgar Tinel en keurt de publieke-private samenwerkingsovereenkomst voor het stadsvernieuwingsproject Tinel goed.
- 28.06.2016: de gemeenteraad keurt de splitsingsakte- en opstalakte van project Tinel goed.
- 27.09.2016: de gemeenteraad keurt overeenkomsten/akten inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel goed:
 - Aankoopakte parkeerplaatsen (246) en gebouw Sjampetter met aanhorigheden.
 - Koop- en verkoopbelofte – voor de oplevering – voor de parkeerplaatsen.
 - Verkoopsovereenkomst – na de oplevering – voor de parkeerplaatsen.
- 07.06.2018 : startvergadering VME Tinel Ondergrondse parking + aanstellen Hevo
- 29.06.2018 : college keurt de gebruiksovereenkomst voor de publieke parking -1 op de site Tinel goed
- 29.06.2018 : opening van de parking -1 op de site Tinel
- 03.08.2018 : college geeft opdracht om de nodige budgetten in BW2/2018 op te nemen in de begroting om zowel het waarborgfonds als het werkkapitaal te kunnen betalen
- 09.08.2018 : mail van Hevo (syndicus Tinel) om de bijdragen in het waarborgfonds dringend te betalen
- 14.09.2018 : college besluit over te gaan tot onmiddellijke uitbetaling van 23.091,89 euro aan syndicus Hevo tot betaling door de stad van haar bijdrage aan het waarborgfonds van de VME Tinel Ondergrondse parking en de middelen worden voorzien in budgetwijziging nr. 2/2018 in toepassing van artikel 157 2^{de} lid van het gemeentedecreet.
- Collegevergadering 14 september 2018 – punt 29: ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en context

In samenwerking met THV Edgar Tinel wordt de site Tinel volledig geherwaardeerd. In het najaar van 2016 werd er gestart met de verkoop van de publieke parkeerplaatsen op de site Tinel. In totaal worden er 319 parkeerplaatsen voorzien:

- 124 rotatieparkeerplaatsen;
- 88 parkeerplaatsen voorzien voor de buurtbewoners;
- 34 parkeerplaatsen voor de politie;
- 73 parkeerplaatsen gekoppeld aan de wooneenheden.

Onroerende goederen in mede-eigendom impliceert automatisch het bestaan van een basisakte waarin onder andere het aandeel van iedere privé-eigenaar wordt opgenomen. In de particulieren basisakte: lot ondergrondse parking is de verdeelsleutel opgenomen voor de bijdrage per parkeerplaats.

Hevo wordt voorgedragen als syndicus.

Tijdens de startvergadering van de VME Tinel Ondergrondse parking op 7 juni 2018 werd er o.a. een beslissing genomen over de voorschotten van het werkkapitaal. Er werd beslist om een éénmalig waarborgfonds te storten.

In de VME Tinel ondergrondse parking zijn er verschillende soorten kapitaal, nl.

- Werkkapitaal : kapitaal dat jaarlijks wordt opgevraagd om de gewone werkingskosten te kunnen betalen. De werkelijke kosten worden jaarlijks tegenover de reeds betaalde voorschotten voor werkkapitaal gezet en dit geeft een saldo in de afrekening
- Reservekapitaal : een spaarfonds voor toekomstige grote kosten. Dit hoort bij het pand, bij verkoop wordt dit niet terugbetaald aan de verkoper maar wordt dit overgedragen aan de nieuwe eigenaar.
- Waarborgfonds : een fonds dat eenmalig wordt opgericht als financiële buffer in de VME voor de betaling van de gewone werkingskosten. Elke eigenaar legt een som in om dit fonds op te richten. Bij verkoop wordt dit verrekend tussen de verkoper en de koper in de afrekening.

Hevo bezorgde de stad dan ook een factuur van 23.091,89 euro om het waarborgfonds te spijzen. Op de site Tinel zullen er 319 parkeerplaatsen terug aangekocht worden, verdeeld over de Stad en de Politie. Deze kost kan dan ook verdeeld worden pro rata tussen de budgetten van de Stad en de politie.

Kostenverdeling voor het waarborgfonds:

- 44 parkeerplaatsen voor de Politie : € 4.130,-
- 202 parkeerplaatsen voor de Stad : € 18.962,-

Hevo vraagt de betaling voor het waarborgfonds dringend op. De Stad kan zich als initiatiefnemer voor het project Tinel niet veroorloven om een betalingsachterstand te hebben bij de syndicus.

Juridische grond

- Artikel 157 van het gemeentedecreet: "De gemeenteraad kan zonder voorafgaande budgetwijziging over de uitgaven beslissen die door dwingende en onvoorziene omstandigheden vereist zijn, op voorwaarde dat hij daartoe een met redenen omkleed besluit neemt.

In dezelfde omstandigheden en als het geringste uitstel onbetwistbare schade zou veroorzaken, kan het college van burgemeester en schepenen op eigen verantwoordelijkheid over de uitgaven beslissen. Het college van burgemeester en schepenen brengt de gemeenteraad daarvan onverwijld op de hoogte.

In de gevallen, bedoeld in het eerste en het tweede lid, worden de nodige kredieten onverwijld ingeschreven door een budgetwijziging. De betaling mag evenwel worden uitgevoerd, zonder de budgetwijziging af te wachten."

- Artikel 253, § 1, 5° : toezendingsplicht i.v.m. algemeen toezicht.

Argumentatie

- De bedragen voor het waarborgfonds en het werkkapitaal konden niet op voorhand voorzien worden. Indien de stad niet tijdig betaalt, kunnen kredieten pas ingeschreven

worden in BW2, gepland in de gemeenteraad van november 2018, en zal de syndicus verplicht zijn om boeten en verwijlinteressen aan te rekenen wegens laattijdige betalingen. Laattijdig betalen schaadt het imago van de stad bij de andere mede-eigenaars.

- Aan het college werd dan ook gevraagd om uitzonderlijk toelating te geven om gevraagde bijdrage aan het waarborgfonds aan Hevo alsnog te betalen.
- Op basis van artikel 157 2^{de} lid van het gemeentedecreet kan het college, zonder voorafgaande budgetwijziging, over uitgaven beslissen die door dwingende en onvoorziene omstandigheden vereist zijn - op voorwaarde dat hij daartoe een met redenen omkleed besluit neemt, en als het geringste uitstel onbetwistbare schade zou veroorzaken. Het college van burgemeester en schepenen brengt de gemeenteraad daarvan onverwijld op de hoogte.

Financiële gevolgen

De onkosten van de bijdrage in de gemeenschappelijke onkosten kan verrekend worden op budgetsleutel 2018/6100000/20/0119/08 – raming 2018140924. Deze onkosten worden geraamd op:

- € 10.000 per jaar voor het werkkapitaal : € 1.789 politie en € 8.211 stad
- € 23 091,89 voor de opvraging van het waarborgfonds. Deze onkosten kunnen verdeeld worden tussen de Stad (€ 18 962) en de Politie (€ 4 130). Deze budgetten worden ingeschreven in budgetwijziging nr. 2/2018.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt kennis van het collegebesluit van 14 september 2018 waarbij overgegaan wordt tot onmiddellijke uitbetaling van 18.962 euro aan syndicus Hevo tot betaling door de stad van haar bijdrage aan het waarborgfonds van de VME Tinel Ondergrondse parking en de middelen worden voorzien in budgetwijziging nr. 2/2018 in toepassing van artikel 157 2^{de} lid van het gemeentedecreet.

Namens de gemeenteraad:

De adjunct-algemeendirecteur
(get.) Jan Bal

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 27 september 2018

Christiaan Backx
voorzitter

STAD MECHELEN
College van burgemeester en schepenen – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 14 september 2018

Aanwezig: Bart Somers, burgemeester
Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover,
Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, schepenen
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

29. Vastgoedbeleid. Tinel. VME Tinel Ondergrondse parking. Bijdrage Waarborgfonds. Onvoorziene uitgaven. Opdracht tot betaling en inschrijving in budgetwijziging nr. 2/2018, met toepassing van artikel 157 gemeentedecreet. Verwijzing voor kennisname naar gemeenteraad.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 19.11.2012 : college verleent volmacht aan de dienst Vastgoedbeleid om deel te nemen en stemming op de algemene vergadering van mede-eigenaars.
- 25.09.2015: aflevering vergunning voor de bouw van 38 appartementen en woningen, een ondergrondse parkeergarage en een collectieve tuin voor het project Tinel.
- De voorgeschiedenis voorafgaand aan dit ontwerp kan u terugvinden in het collegebesluit van 27 mei 2016 punt 29 (goedkeuring pps-overeenkomst).
- 27.05.2016: het college gunt de opdracht PPS-stadsvernieuwingsproject Tinel aan het samenwerkingsverband Edgar Tinel en keurt de publieke-private samenwerkingsovereenkomst voor het stadsvernieuwingsproject Tinel goed.
- 17.06.2016: het college verwijst de goedkeuring van de splitsings- en opstalakte voor het project Tinel door naar de gemeenteraad.
- 28.06.2016: de gemeenteraad keurt de splitsingsakte- en opstalakte van project Tinel goed.
- 7.07.2016: ondertekening PPS-overeenkomst tussen het Samenwerkingsverband Edgar Tinel (Willemen General Contractor, Democo, BCS Investissement, DMI vastgoed) en Stad Mechelen.
- 26.08.2016: het college keurt de basisakte en 4 particulieren akten – quotiteitentabel – compromis goed en verwijst deze door naar de gemeenteraad van 27 september 2016.
- 27.09.2016: de gemeenteraad keurt overeenkomsten/akten inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel goed:
 - Aankoopakte parkeerplaatsen (246) en gebouw Sjampetter met aanhorigheden.
 - Koop- en verkoopbelofte – voor de oplevering – voor de parkeerplaatsen.
 - Verkoopovereenkomst – na de oplevering – voor de parkeerplaatsen.
- 01.06.2018 : college verleent volmacht aan de heer Yves Bogaerts om de stad/politie te vertegenwoordigen tijdens de vergaderingen van de VME.
- 01.06.2018 : college beslist:
 - om voor het Cadix-project in de ondergrondse parking Tinelparking de nodige 11 parkeerplaatsen te reserveren in het gedeelte van de 88 parkeerplaatsen voor de buurt zodat de ontwikkelaar van het Cadix-project dit engagement kan meenemen in zijn bouwaanvraag;
 - dat de Politie 10 parkeerplaatsen mag aankopen van het gedeelte van de 88 parkeerplaatsen voor de buurt.
- 07.06.2018 : startvergadering VME Tinel Ondergrondse parking + aanstellen Hevo.
- 08.06.2018 : college beslist op de opening van de Tinelparking op 29 juni 2018 te laten doorgaan.
- 29.06.2018 : college keurt de gebruiksovereenkomst voor de publieke parking -1 op de site Tinel goed.
- 29.06.2018 : opening van de parking -1 op de site Tinel.

- 03.08.2018 : college geeft opdracht om de nodige budgetten in BW2/2018 op te nemen in de begroting om zowel het waarborgfonds als het werkkapitaal te kunnen betalen.
- 09.08.2018 : mail van Hevo (syndicus Tinel) om de bijdragen in het waarborgfonds dringend te betalen.

Feiten en context

In samenwerking met THV Edgar Tinel wordt de site Tinel volledig geherwaardeerd. In het najaar van 2016 werd er gestart met de verkoop van de publieke parkeerplaatsen op de site Tinel. In totaal worden er 319 parkeerplaatsen voorzien:

- 124 rotatieparkeerplaatsen;
- 88 parkeerplaatsen voorzien voor de buurtbewoners;
- 34 parkeerplaatsen voor de politie;
- 73 parkeerplaatsen gekoppeld aan de wooneenheden.

Onroerende goederen in mede-eigendom impliceert automatisch het bestaan van een basisakte waarin onder andere het aandeel van iedere privé-eigenaar wordt opgenomen. In de particulieren basisakte: lot ondergrondse parking is de verdeelsleutel opgenomen voor de bijdrage per parkeerplaats.

Hevo wordt voorgedragen als syndicus.

Tijdens de startvergadering van de VME Tinel Ondergrondse parking op 7 juni 2018 werd er o.a. een beslissing genomen over de voorschotten van het werkkapitaal. Er werd beslist om een éénmalig waarborgfonds te storten.

In de VME Tinel ondergrondse parking zijn er verschillende soorten kapitaal, nl.

- Werkkapitaal : kapitaal dat jaarlijks wordt opgevraagd om de gewone werkingskosten te kunnen betalen. De werkelijke kosten worden jaarlijks tegenover de reeds betaalde voorschotten voor werkkapitaal gezet en dit geeft een saldo in de afrekening
- Reservekapitaal : een spaarfonds voor toekomstige grote kosten. Dit hoort bij het pand, bij verkoop wordt dit niet terugbetaald aan de verkoper maar wordt dit overgedragen aan de nieuwe eigenaar.
- Waarborgfonds : een fonds dat eenmalig wordt opgericht als financiële buffer in de VME voor de betaling van de gewone werkingskosten. Elke eigenaar legt een som in om dit fonds op te richten. Bij verkoop wordt dit verrekend tussen de verkoper en de koper in de afrekening.

Hevo bezorgde de stad dan ook een factuur van 23.091,89 euro om het waarborgfonds te spijzen. Op de site Tinel zullen er 319 parkeerplaatsen terug aangekocht worden, verdeeld over de Stad en de Politie. Deze kost kan dan ook verdeeld worden pro rata tussen de budgetten van de Stad en de politie.

Kostenverdeling voor het waarborgfonds:

- 44 parkeerplaatsen voor de Politie : € 4.130,-
- 202 parkeerplaatsen voor de Stad : € 18.962,-

Hevo vraagt de betaling voor het waarborgfonds dringend op. De Stad kan zich als initiatiefnemer voor het project Tinel niet veroorloven om een betalingsachterstand te hebben bij de syndicus.

Juridische grond

- Artikel 157 van het gemeentedecreet: "De gemeenteraad kan zonder voorafgaande budgetwijziging over de uitgaven beslissen die door dwingende en onvoorziene omstandigheden vereist zijn, op voorwaarde dat hij daartoe een met redenen omkleed besluit neemt.

In dezelfde omstandigheden en als het geringste uitstel onbetwistbare schade zou veroorzaken, kan het college van burgemeester en schepenen op eigen verantwoordelijkheid over de uitgaven beslissen. Het college van burgemeester en schepenen brengt de gemeenteraad daarvan onverwijld op de hoogte.

In de gevallen, bedoeld in het eerste en het tweede lid, worden de nodige kredieten onverwijld ingeschreven door een budgetwijziging. De betaling mag evenwel worden uitgevoerd, zonder de budgetwijziging af te wachten."

- Artikel 253, § 1, 5° : toezendingsplicht i.v.m. algemeen toezicht.

Advies

- Staf Financiën, stafmedewerker Christophe Van den Wyngaert : Gunstig.
- Projecten en Planning, adviseur-afdelingshoofd Tom Depuydt: Gunstig.

Visum financieel directeur krachtens artikel 160 §2 van het gemeentedecreet

Visum verleend

Argumentatie

- De bedragen voor het waarborgfonds en het werkkapitaal konden niet op voorhand voorzien worden. Indien de stad niet tijdig betaalt, kunnen kredieten pas ingeschreven worden in BW2, gepland in de gemeenteraad van november 2018, en zal de syndicus verplicht zijn om boeten en verwijlinteressen aan te rekenen wegens laattijdige betalingen. Laattijdig betalen schaadt het imago van de stad bij de andere mede-eigenaars.
- Aan het college wordt dan ook gevraagd om uitzonderlijk toelating te geven om gevraagde bijdrage aan het waarborgfonds aan Hevo alsnog te betalen.
- Op basis van artikel 157 2^{de} lid van het gemeentedecreet kan het college, zonder voorafgaande budgetwijziging, over uitgaven beslissen die door dwingende en onvoorziene omstandigheden vereist zijn - op voorwaarde dat hij daartoe een met redenen omkleed besluit neemt, en als het geringste uitstel onbetwistbare schade zou veroorzaken. Het college van burgemeester en schepenen brengt de gemeenteraad daarvan onverwijld op de hoogte:

Financiële gevolgen

De onkosten van de bijdrage in de gemeenschappelijke onkosten kan verrekend worden op budgetsleutel 2018/6100000/20/0119/08 – raming 2018140924. Deze onkosten worden geraamd op:

- € 10.000 per jaar voor het werkkapitaal : € 1.789 politie en € 8.211 stad
- € 23.091,89 voor de opvraging van het waarborgfonds. Deze onkosten kunnen verdeeld worden tussen de Stad (€ 18.962) en de Politie (€ 4.130).

Momenteel zijn deze budgetten niet voorzien, in budgetwijziging nr. 2/2018 dient dit budget opgenomen te worden.

Besluit:

Artikel 1

Het college neemt kennis van de vraag door syndicus Hevo tot betaling door de stad van haar bijdrage aan het waarborgfonds van de VME Tinel Ondergrondse parking.

Artikel 2

Het college geeft opdracht aan de afdeling Financiën om, in toepassing van artikel 157 2^{de} lid van het gemeentedecreet, over te gaan tot onmiddellijke betaling van 18.962 euro en hiervoor in budgetwijziging nr. 2/2018 de nodige middelen te voorzien.

Artikel 3

Het college geeft opdracht aan de afdeling Bestuurlijk Beheer om deze beslissing over te maken aan de provinciegouverneur, in toepassing van artikel 253 - 5° van het gemeentedecreet.

Artikel 4

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- Kennisname collegebesluit van 14 september 2018 waarbij overgegaan wordt tot onmiddellijke uitbetaling van 18.962 euro aan syndicus Hevo tot betaling door de stad van haar bijdrage aan het waarborgfonds van de VME Tinel Ondergrondse parking en de middelen worden voorzien in budgetwijziging nr. 2/2018 in toepassing van artikel 157 2^{de} lid van het gemeentedecreet.

Namens het college van burgemeester en schepenen:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De burgemeester
(get.) Bart Somers

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

Bij verordening:

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 17 september 2018


Bart Somers
burgemeester