

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 26 oktober 2020 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, 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, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

20. VASTGOEDBELEID.

- 1) **Goedkeuring erfpachtovereenkomst tussen Van der Valk hotel - restaurant Mechelen, Belfius Lease Services en ES Finance.**
- 2) **Goedkeuring overeenkomst onroerende financieringshuur tussen Van der Valk hotel - restaurant Mechelen, Belfius Lease Services en ES Finance.**

1) Goedkeuring erfpachtovereenkomst tussen Van der Valk hotel - restaurant Mechelen, Belfius Lease Services en ES Finance.

2) Goedkeuring overeenkomst onroerende financieringshuur tussen Van der Valk hotel - restaurant Mechelen, Belfius Lease Services en ES Finance.

De beslissingen worden genomen met 39 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Gabriella De Francesco, 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, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan) en 1 onthouding (Dirk Tuypens).

Motivering

Voorgeschiedenis

- 9.03.2018: ondertekening verkoopakte onder btw-regime tussen Van der Valk Hotel - Restaurant Mechelen nv en de Stad Mechelen
- 30.01.2020: brief van notaris De Clippele – Degomme – Bruyaux waarin zij toestemming vragen voor erfpacht en onroerende leasing.
- 3.08.2020: college besluit toestemming te geven voor erfpacht en onroerende leasing.
- 21.08.2020: mail van Nathalie Cools met aangepaste overeenkomsten erfpacht en onroerende leasing.
- Collegebeslissing 5 oktober 2020 – agendapunt 50: verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

Notaris Degomme vraagt in een brief toestemming om voor het gebouw Oude Dok, verkocht in 2018 aan Van der Valk, een alternatieve financiering toe te staan.

Hiervoor dient er een nieuwe overeenkomst afgesloten te worden tussen Belfius Lease Services en Van der Valk, zij opteren voor een onroerende leasing.

Notaris De Clippele – Degomme – Bruyaux wensen het akkoord op volgende vragen:

- 1. Het verlenen van een recht van erfpacht voor een duur van 27 jaar verlengbaar tot 99 jaar, door Van der Valk Hotel - Restaurant Mechelen nv aan het consortium op het Onroerend goed.
 - 2. Het sluiten van een onroerende leasingovereenkomst met een duurtijd van 15 jaar tussen het consortium en Van der Valk Hotel-Restaurant Mechelen nv.
 - 3. De geldende overeenkomsten dienen nageleefd te worden, enkel de respijttermijnen worden aangepast m.b.t. exploitatieverplichting.
 - 4. Uitdrukkelijke erkenning dat de socio-economische verplichtingen uitsluitend onder de verantwoordelijkheid van Van der Valk Hotel - Restaurant Mechelen nv blijven vallen.
 - 5. Terugkooprecht van de Stad Mechelen en remarketing van het Onroerend goed: in geval dat de onroerende leasingovereenkomst zou kunnen worden verbroken of het Onroerend Goed niet meer gebruikt zou worden, zal het consortium het Onroerend Goed op de markt brengen (voor verkoop of verhuur), waarbij vanzelfsprekend de 'bijzondere voorwaarden' opgenomen in de titel zullen overgenomen/gerespecteerd worden. De Stad Mechelen gaat akkoord dat het consortium betreffende het Onroerend Goed hiervoor de nodige schikkingen en maatregelen kan treffen.
- Indien Van der Valk Hotel - Restaurant Mechelen nv in gebreke blijft zal het consortium het Onroerend goed kunnen aanbieden aan andere partijen. De Stad Mechelen zal haar goedkeuring alleen voor billijke motieven kunnen weigeren.

In vergadering van 3 augustus 2020 gaf het college zijn toestemming mits de volgende aanpassingen :

- Vraag 1: Akkoord
- Vraag 2: Akkoord
- Vraag 3: Akkoord mits nuancering dat de zakelijke rechten vervallen van het consortium wanneer de Stad het onroerend goed op basis van haar recht van wederinkoop (bv. niet naleving van de exploitatieverplichting – uitbating van hotel) zou willen verkopen.
- Vraag 4: Akkoord mits aanpassen van respijttermijnen in geval van wederinkoop. Indien er een andere commerciële uitbater dient gezocht te worden, dient deze binnen de 6 maanden bekend te zijn.

Door het verstrekken van het recht van erfpacht door Van der Valk Mechelen aan het consortium zou het consortium als rechtsopvolger, de exploitatieverplichting moeten nakomen. Gezien de hoedanigheid van het consortium eerder een financiële actor dan commerciële uitbater, zullen zij de exploitatieverplichting niet willen of kunnen uitvoeren – zij zullen tijd nodig hebben om een nieuwe commerciële uitbater te vinden om de exploitatieverplichting verder te zetten – en zou de stad Mechelen in principe haar recht van wederinkoop kunnen uitoefenen wanneer VDM de – haar toegewezen – exploitatieverplichting niet langer naleeft. De respijttermijn van de ingebrekestelling wanneer de exploitatieverplichting niet meer wordt nageleefd bedraagt slechts 31 kalenderdagen.

- Vraag 5: Akkoord, mits het respecteren van de contractuele bepalingen om een eventuele verdere vervreemding van het onroerend goed, de volgende termijnen dienen gerespecteerd te worden:
 - Tijdens de periode van 5 jaar na datum van de koop-verkoopakte, is een goedkeuring van de stad Mechelen nodig voor de vervreemding van het onroerend goed (zie art. 10.3, verkoopvoorwaarden van de koop-verkoopakte)
 - Na de periode van 5 jaar na datum van de koop-verkoopakte, beschikt de Stad Mechelen over een voorkeur- en voorkooprecht op het onroerend goed (zie art. 10.4, verkoopvoorwaarden van de koop-verkoopakte)
 - De exploitatieverplichting (uitbating van een hotel) (art 10.2.3 Verkoopvoorwaarden van de koop-verkoopakte), en haar sanctionering (recht van wederinkoop, zie art 10.6 lid 1 Verkoopvoorwaarden van de koop-verkoopakte), plus de overige bepalingen van de overeenkomst.

Deze termijnen dienen bedongen te worden wanneer het consortium een nieuwe commerciële uitbater zoekt voor de exploitatieverplichting.

De aanpassingen zijn verwerkt in de overeenkomsten voor goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Juridische grond

- Erfpacht is een zakelijk recht en moet bij notariële akte verleend worden.

- Artikel 41 § 2, 11° van het decreet Lokaal Bestuur van 22.12.2017 (Belgisch Staatsblad dd. 15.02.2018): de gemeenteraad is bevoegd voor de daden van beschikking over onroerende goederen.

Financiële gevolgen

Geen.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de erfpachtovereenkomst goed tussen Van der Valk hotel - restaurant Mechelen, Belfius Lease Services en ES Finance.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad keurt de overeenkomst onroerende financieringshuur goed tussen Van der Valk hotel - restaurant Mechelen, Belfius Lease Services en ES Finance.

(bijlage)

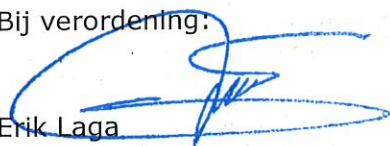
Namens de gemeenteraad:

De adjunct-algemeendirecteur
(get.) Jan Bal

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier


Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 28 oktober 2020


Fabienne Blavier
voorzitter