

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 maart 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, Stefaan Deleus, Koen Anciaux,
schepenen
Frank Nobels, Bart De Nijn, Ali Salmi, Magda Van Loon, Catherine
François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi,
Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof
Calvo, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Melikan Kucam, Martine
De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Zineb El
Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya
Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

16. FINANCIËN. Goedkeuring overeenkomst tot verlening van een renteloze lening tussen de heer E. Van Looy en mevrouw N. Van Dessel en de stad voor vrijgeven van gronden voor aanvang werken KFC Muizen en RWA-bekken Sint-Albertuswijk, Muizen.

De beslissing wordt genomen met 28 stemmen voor (Rita Van den Bossche, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, Frank Nobels, Bart De Nijn, Magda Van Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 7 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer).

Motivering

Voorgeschiedenis

- 29.10.2014 Drie partijen overeenkomst tussen Van Looy – Willemen – Stad:
 - Percelen in gebruik door Van Looy worden vrijgegeven in ruil daarvoor verkrijgt Van Looy het eigendomsrecht van de gronden in Boortmeerbeek die de stad van het OCMW heeft verworven.
 - Aankoopoptie tussen Willemen en Van Looy voor de bouw van 58 appartementen en drie vrijstaande WE.
 - Onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een verkavelingsvergunning – bouwvergunning voor vrijgeven van gebruik en verkoop aan Willemen.
- Gemeenteraad 25 november 2014 punt 55: Goedkeuring overeenkomst tussen Van Looy – Van Dessel / nv B.C.S. Investissement (Willemen Groep) / stad Mechelen met betrekking tot gronden gelegen in het gebied Spreeuwenhoek (eigendom Van Looy – Van Dessel) en gronden gelegen te Boortmeerbeek en Kampenhout (eigendom Stad Mechelen).
- 17.03.2017 Het college stuurt het ontwerp van overeenkomst door naar de eerstvolgende gemeenteraad in afwachting van een principiële akkoord vanwege dhr. Van Looy.
- 22.03.2017 Tegenvoorstel door dhr. Van Looy.

- 24.03.2017 Het college neemt kennis van het tegenvoorstel van Van Looy en beslist:
 - akkoord te gaan met de voorgestelde financiële regeling mits deel parking
 - gelijktijdig met de terreinen wordt afgestaan. Over het gebruik van het resterende deel (d.i. voor de volkstuinen) kan een datum afgesproken worden;
 - niet akkoord te gaan met de gevraagde ophoging van het terrein in Boortmeerbeek;
 - niet akkoord te gaan om de kosten archeologische nota en sleuven ten laste te nemen van de stadskas;
 - geeft opdracht het aangepaste voorstel van overeenkomst voor te leggen aan de gemeenteraad mits akkoord Van Looy;

Feiten en context

- Vergunningstraject loopt zeer grote vertraging op.
 - Aanvraag van verkavelingsvergunning: 30/01/2015
 - Vergunning verleend: 24/07/2015
 - Beroep bij bestendige deputatie: 03/09/2015
 - Uitspraak bestendige deputatie: 17/12/2015
 - Beroep bij Raad van Vergunningsbetwisting dd. 17/03/2016
Nog geen datum voor de hoorzitting bepaald:
 - o Indien arrest tot geheel of gedeeltelijke vernietiging: opnieuw een beslissing nodig van de stad of deputatie.
 - o Tegen deze beslissing kan er terug beroep aangetekend worden.
 - Indienen van Aanvraag Bouwvergunning (voorzien voor eind april 2017). Deze kan al ingediend worden maar nog geen uitspraak mogelijk.
- Voetbal Muizen:
 - Gronden zijn verworven maar momenteel nog in gebruik door eigenaar Van Looy. Volgens drie-partijenovereenkomst te gebruiken tot verkavelingsvergunning/bouwvergunning.
 - Vergunning voor voetbal is verkregen dd. 22/12/2016
 - Werken moeten nu gegund worden zodat de terreinen klaar zijn januari 2018.
- Rioleringswerken Sint-Albertuswijk
 - Rioleringswerken voor de herinrichting van de Sint-Albertuswijk worden gesubsidieerd door VMM.
 - RWA-bekken noodzakelijk. Gronden zijn gedeeltelijk al verworven maar zijn ook in gebruik door Van Looy.
 - de VMM subsidie voor de rioleringswerken en herinrichting Sint-Albertuswijk bedraagt 600.000,00 euro.
Indien het bekken niet kan aangelegd worden krijgt de stad de subsidie niet.
- Dossier Van Looy
 - De heer Van Looy wenst op de locatie in Boortmeerbeek een nieuw landbouwbedrijf met woning op te starten. Momenteel heeft hij hiervoor geen financiële middelen. Hij kan dit pas opstarten als Willemen de bouwvergunning verkrijgt, hierna wordt de notariële akte verleden.

Juridische grond

- Artikel 42 gemeentedecreet: de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid.
- Artikel 157 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.

De bevoegdheid om over de uitgaven te beslissen, houdt de bevoegdheid in tot het vaststellen van de voorwaarden van overheidsopdrachten, het vaststellen van de wijze van gunning van overheidsopdrachten, het voeren van de gunningsprocedure, de gunning en de uitvoering van de overheidsopdrachten.

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

Argumentatie

- De gemeenteraad verklaart zich principieel akkoord tot het verlenen van renteloze lening aan Van Looy, dit in afwachting van een verkoopopbrengst van gebied Spreeuwenhoek, van de herlocatiekosten van zijn bedrijf.
Als tegenprestatie verbindt Van Looy zich tot het vrijgeven van de gebruiks- of pachtrechten van een aantal percelen voor de aanleg van de voetbalterreinen/parking en de aanleg van een RWA bekken voor de rioleringswerken van de Sint-Albertuswijk (openbaar nut). Anders kan de gewenste timing niet gehaald worden..
- Het ontwerp van overeenkomst bestaat uit volgende principes:
 - Renteloze lening van maximaal 1.500.000 euro;
 - Verlening van een zekerheid dmv een overdracht van schuldvordering door Van Looy aan de stad mbt. de door het bouwbedrijf Willemen aan Van Looy verschuldigde (toekomstige) verkoopopbrengst tbv 1.500.000 euro van de gronden Spreeuwenhoek.
 - Verlening van een bijkomende zekerheid in de zin van de verlening van hypothecair mandaat op de gronden Spreeuwenhoek van Van Looy.
 - De renteloze lening wordt ter beschikking gesteld aan Van Looy conform volgende timing:
 - o Bij ondertekening van de overeenkomst 300.000,00 euro voor de kosten aanstellen architecten en studiebureaus;
 - o Verdere bereidheid tot het lenen van het resterende bedrag van 1.200.000,00 euro, waarbij dit bedrag in schijven wordt uitbetaald aan Van Looy,
 - 600.000 euro uiterlijk op 23/4. De dag na de storting geeft dhr. Van Looy de gronden vrij voor de parking.
 - 600.000 euro uiterlijk op 1/11. De dag na de storting geeft dhr. Van Looy de gronden vrij voor het bekken.
- De gronden(incl.parking) voor voetbalclub KFC Muizen dienen ten laatste 24 april 2017 te worden vrijgegeven teneinde de aannemer toe te laten de werken tijdig te kunnen opstarten i.f.v. de oplevering in januari 2018.
- De werken kunnen door het AGB SAM pas worden gegund van zodra de gronden worden vrijgegeven. Indien dit niet tijdig kan gebeuren, dient er door het AGB SAM over te worden gegaan tot een heraanbesteding, welk de nodige implicaties zal hebben qua haalbaarheid van de vooropgestelde timing en richting gestanddoening van de aangeboden prijs door aannemer.

Financiële gevolgen

- De kosten van een hypothecair mandaat zijn ten laste van de stad (circa 3.000 euro).
- Voor 23 april 2017 dient er reeds een renteloze lening ter beschikking te worden gesteld aan Van Looy tbv €900.000.
- Op ramingnummer 2017002015 is heden een budget voorzien van 500.000 euro voor het toekennen van een renteloze lening aan Van Looy.
- De gemeenteraad verklaart zich akkoord om zonder voorafgaande budgetwijziging over de uitgaven te beslissen die door dwingende en onvoorziene omstandigheden vereist zijn. Hiertoe wordt een extra budget voorzien op ramingnummer 2017002015 tbv 1.000.000 euro.
- De nodige bijkomende middelen tot verlening van een renteloze lening tbv 1.000.000 euro worden voorzien in BW 1/2017.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het ontwerp van overeenkomst tot verlening van een renteloze lening tussen de heer E. Van Looy en mevrouw N. Van Dessel en de stad in ruil voor het vrijgeven van gronden voor de aanvang van werken voor KFC Muizen en RWA-bekken Sint-Albertuswijk, Muizen goed.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad verklaart zich akkoord om zonder voorafgaande budgetwijziging over de uitgaven te beslissen die door dwingende en onvoorziene omstandigheden vereist zijn, en geeft opdracht om in BW 1/2017 een extra uitgave van 1.000.000 euro te voorzien.

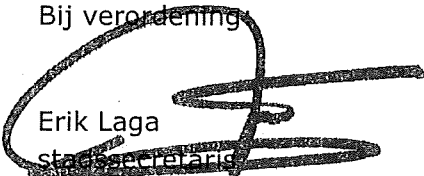
Namens de gemeenteraad:

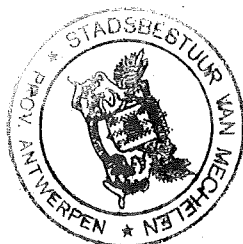
De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

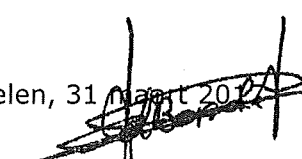
Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening


Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 31 maart 2017


Rita Van den Bossche
voorzitter

Overeenkomst tot verlening van een renteloze lening

Tussen: de heer/mevrouw **Eduard VAN LOOY en Nicole VAN DESSEL**, beide woonachtig te Leemputstraat 49, 2812 Muizen

hierna de “ontlener” genoemd;

en: de stad **Mechelen**, met maatschappelijke zetel gevestigd te Grote Markt 21, 2800 Mechelen, vertegenwoordigd door Bart SOMERS in zijn hoedanigheid van Burgemeester, en Erik LAGA in zijn hoedanigheid van Stadssecretaris, beiden handelend in opdracht van het college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van een beslissing van de gemeenteraad van de stad Mechelen van 28 maart 2017.

hierna de “lener” genoemd,

WORDT UITEENGEZET HETGEEN VOLGT

De ontlener ontvangt een **renteloze lening** van de lener als prefinanciering, in afwachting van een verkoopsofbrengst van zijn onroerende goederen in het gebied Spreeuwenhoek te Mechelen (Muizen), van de herlocatiekosten van zijn bedrijf. Als tegenprestatie verbindt hij zich tot het vrijgeven van de gebruiks- of pachtrechten van een aantal percelen voor de aanleg van de voetbalterreinen/parking nabij de Lotelingstraat en de aanleg van een RWA bekken voor de rioleringswerken van de Sint-Albertuswijk (openbaar nut).

Percelen die vrijgegeven worden van gebruik of pacht:

RWA bekken (1 november 2017):

Mechelen (Muizen) 9de afdeling Sectie D met nummers 55a, 52n en 52m

Voetbalterrein en parking:

Terreinen (24 april 2017): Mechelen (Muizen) 9de afdeling Sectie D met nummers 113, 129/02a, 130c, 129a, 128f, 128k, 128g, 128h, 128l, 127a, 127/02, 126y (geheel of gedeeltelijk)

Parking (24 april 2017): Mechelen (Muizen) 9de afdeling Sectie D met nummers 134l, 137c, 131 (gedeeltelijk)

Tot zekerheid van de terugbetaling van deze renteloze lening verklaart de ontlener zich enerzijds akkoord tot het verlenen van een 'overdracht van schuldvordering' aan de lener, en dit op de toekomstig te ontvangen vergoedingen voor zijn onroerende goederen in het gebied Spreeuwenhoek te Mechelen (Muizen) vanwege het bouwbedrijf Willemen¹ of enige andere koper. Tussen de dhr. en mevr. Van Looy- Van Dessel en Willemen bestaat er een optie tot aankoop van de onroerende goederen, kadastraal gekend als afdeling 9, sectie D met perceelnummers 72b (deel), 119c en 118/2/f en een vestiging van een opstalrecht op de onroerende goederen, kadastraal gekend als afdeling 9, sectie D met perceelnummer 72b (deel), zoals aangeduid op het plan in bijlage 1. *(hiervoor nog aanvullen met datum aub)*

Anderzijds verklaart de ontlener zich akkoord tot het verlenen van een hypothecair mandaat aan de lener op zijn onroerend patrimonium te Muizen. Dit betreft de percelen Mechelen (Muizen) 9^{de} afdeling sectie D met kadastrumnummers 72b (deel), zoals aangeduid op het plan in bijlage 1, 118/2/f en 119c.

De ontlener wenst het geheel van de te ontvangen vergoedingen tot maximaal 1.500.000,00 euro over te dragen via een overdracht van schuldvordering aan de lener.

WAAROP DE PARTIJEN OVEREENKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1

Er wordt door de lener een maximaal bedrag ten belope van 1.500.000,00 euro via een renteloze lening ter beschikking gesteld aan de ontlener.

De renteloze lening wordt ter beschikking gesteld aan de ontlener (rekeningnummer Van Looy-Van Dessel BE97 7506 5990 9249) conform volgende timing:

- Bij ondertekening van deze overeenkomst 300.000,00 euro voor de kosten aanstellen architecten en studie bureaus;
- Principiële bereidheid tot lenen van resterende 1.200.000,00 euro waarbij dit bedrag in schijven wordt uitbetaald aan Van Looy- Van Dessel,
 - o 600.000 euro uiterlijk op 23/4 . De dag na de storting geeft dhr. Van Looy- Van Dessel de gronden vrij voor de voetbalterreinen/parking
 - o 600.000 euro uiterlijk op 1/11. De dag na de storting geeft dhr. Van Looy- Van Dessel de gronden vrij voor het bekken.

¹ Bedoeld wordt elke vennootschap uit de Willemen Groep NV.

De lener kan onder geen enkele omstandigheid de overeenkomstig artikel ter beschikking gestelde bedragen terugvorderen alvorens de percelen (hierboven weergegeven in de uiteenzetting namelijk Mechelen, Muizen 9^{de} afdeling sectie D met kadastrumnummers 72b, 118/2/f en 119c) verkocht werden en de desbetreffende authentieke akte verleden werd.

Bij niet-naleving van artikel 1 door de lener om welke reden ook, waaronder de niet-goedkeuring door de gemeenteraad, zal de lener de reeds ter beschikking gestelde bedragen niet kunnen terugvorderen en vervalt de schuldoverdracht zoals voorzien in deze overeenkomst.

Artikel 2

De ontlener draagt, aan de lener die aanvaardt, het bedrag van de hem/haar door het bouwbedrijf Willemen of enige andere koper verschuldigde verkoopprijs van de gronden Spreeuwenhoek tot beloop van 1.500.000,00 euro over.

Deze schuldoverdracht dient te worden geïnterpreteerd als een overdracht van schuldvordering overeenkomstig artikel 1690 van het Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg zullen de Vergoedingen rechtstreeks door het Bouwbedrijf Willemen of enige andere koper worden uitgekeerd aan de lener op zijn bankrekening BE47 0910 0010 2180.

Artikel 3

De partijen komen overeen dat onderhavige overeenkomst, voor de eerste keer, van toepassing is op de vergoedingen uitgekeerd onmiddellijk na de ondertekening van onderhavige overeenkomst.

Artikel 4

De ontlener verbindt zich ertoe onderhavige overdracht van schuldvordering onverwijld aan het bouwbedrijf Willemen of enig ander kandidaat koper van zijn eigendoms-, gebruiks- of pachtrechten ter kennis te brengen zodat de bewoordingen van deze overeenkomst kunnen worden nageleefd.

De ontlener verbindt zich er eveneens toe de lener in kennis te stellen van zodra de onderhandse akte tot verkoop betreffende de percelen 72b (deel), zoals aangeduid op het plan in bijlage 1, 118/2/f en 119c wordt ondertekend.

Artikel 5

De schuldoverdracht kan te allen tijde door de lener worden herroepen na verzending aan de ontlener en aan het bouwbedrijf Willemen of enige andere koper van een kennisgeving per aangetekend schrijven. De herroeping treedt in

werking binnen de drie werkdagen na datum van verzending van het aangetekend schrijven.

Artikel 6

Tot zekerheid van de toegekende renteloze lening stemt de ontlener in met het verlenen van een hypothecair mandaat op zijn onroerende eigendommen te Muizen.

De kosten van dit hypothecair mandaat worden gedragen door de lener.

Het hypothecair mandaat heeft betrekking op volgende percelen:
Mechelen, Muizen 9^{de} afdeling sectie D met kadastrumnummers 72b (deel), zoals aangeduid op het plan in bijlage 1, 118/2/f en 119c

In geval het bouwbedrijf Willemen of enige andere kandidaat koper wensen over te gaan tot de aankoop van de hiervoor vermelde percelen, zal de lener op eerste verzoek van de ontlener overgaan tot handlichting van de hypotheek, wanneer het hypothecair mandaat omgezet zou zijn in een hypotheek.

Artikel 7

De ontlener brengt de lener steeds onverwijld in kennis indien het contract met Willemen eenzijdig of in onderling akkoord zou worden stopgezet.

Ook omtrent enig voornemen om de gronden Mechelen, Muizen 9^{de} afdeling sectie D met kadastrumnummers 72b, 118/2/f en 119c te verzwaren met een hypotheek of te verkopen aan een andere partij dan het Bouwbedrijf Willemen dient de lener onverwijld in kennis te worden gesteld.

Artikel 8

In het verleden werd er een overeenkomst afgesloten tussen de partijen Van Looy-Van Dessel, B.C.S. Investissement NV (genoemd partij Willemen) en de stad Mechelen dd. 29 oktober 2014, goedgekeurd door de gemeenteraad van 25 november 2014.

Hierin werden een aantal verplichtingen voor alle partijen opgenomen.

In afwijking van deze overeenkomst verbindt de stad Mechelen zich er toe om de onroerende goederen te Boortmeerbeek (1^o afdeling, sectie D, nrs. 131, 132a, 135 en 136f) en te Kampenhout (1^o Afdeling, sectie C, nr. 79a) reeds in eigendom over te dragen aan het echtpaar Van Looy- Van Dessel na ondertekening van deze overeenkomst en de authentieke akte houdende de overdracht van de voormelde onroerende goederen zo spoedig mogelijk en in ieder geval binnen 4 maanden na de ondertekening van deze overeenkomst te ondertekenen.

In afwijking van deze overeenkomst verbindt het echtpaar Van Looy- Van Dessel zich er toe om de percelen voor het bekken en de voetbal, zoals omschreven in de voorafgaande uiteenzetting van deze overeenkomst, reeds vrij te geven van gebruik volgens de data voorzien in artikel 1 van deze overeenkomst.

Voor wat de voorgaande verbintenissen tot overdracht van het eigendomsrecht van de voormelde onroerende goederen en tot afstand van het gebruiks- en pachtrecht met betrekking tot voormelde percelen betreft zien het echtpaar Van Looy-Van Dessel en de stad Mechelen af van de opschortende voorwaarden beschreven in artikel 4 van de voormelde overeenkomst van 29 oktober 2014 en van de ontbindende voorwaarde beschreven in artikel 5 van de voormelde overeenkomst van 29 oktober 2014.

Alle andere verplichtingen volgens de overeenkomst dd. 29 oktober 2014 blijven geldig. Nadat de opschortende voorwaarden beschreven in artikel 4 van de voormelde overeenkomst van 29 oktober 2014 vervuld zijn, zal het echtpaar Van Looy-Van Dessel enkel nog conform artikel 1.2. van de overeenkomst dd. 29 oktober 2014 dienen over te gaan tot eigendomsafstand met betrekking tot de nieuw gecreëerde percelen bestemd voor openbaar domein en tot afstand van alle mogelijke aanspraken inzake voorkoop-, gebruiks- of pachtrechten die zij kan doen laten gelden binnen de omschrijving van het RUP Spreeuwenhoek-Venne en die zij nog niet heeft vrijgegeven in het kader van deze overeenkomst.

Artikel 9

De voorwaarden en de inhoud van onderhavige overeenkomst zullen worden geregeld door en geïnterpreteerd conform het Belgisch recht.

Elk geschil voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst zal behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen.

Opgemaakt in tweevoud te _____, op _____,
waarbij elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Namens de stad Mechelen

Bart SOMERS
Burgemeester

Dhr. / Mevr Van Looy – Van Dessel

Erik LAGA
Stadssecretaris

Bijlage 1: plan