

**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

---

**40. VASTGOEDBELEID.**

- 1) Intrekking gemeenteraadsbesluit van 20 december 2016 houdende goedkeuring samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en Lumière voor de herbestemming van de oude stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.**
- 2) Goedkeuring aangepaste samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en Lumière met betrekking tot de vervreemding en herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.**

---

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- 12 mei 2003: Ministerieel besluit waarbij de stadsfeestzaal wegens de artistieke en historische waarde als monument beschermd wordt.
- 1 juli 2011: Het college beslist DG Architecten aan te stellen als ontwerper voor de restauratie van de stadsfeestzaal.
- 10 november 2011: Het college stelt Renotec aan voor het verwijderen van asbest.
- 31 januari 2013: DG Architecten levert het voorontwerp op.
- 29 maart 2013: Het college beslist het agendapunt van Administratie Stedelijke Infrastructuur 'Stopzetten restauratiedossier feestzaal Frederik de Merodestraat' te verdagen om het te koppelen aan de te maken keuzes voor de meerjarenplanning inzake Buitengewone dienst. Het conclaaf beslist geen kredieten te voorzien.
- 20 juni 2014: Het college beslist om de piste van de 'valorisatie van het pand via marktbevraging met optimalisatie van het scenario met de stad als naakte eigenaar' te bewandelen en geeft de opdracht aan de afdeling Erfgoedbeleid en Gebouwen om gesprekken aan te gaan met de Vlaamse Participatiemaatschappij (VPM) en het Instituut voor Kunst en Ambacht Mechelen (IKA).
- 10 september 2014: Het M-Team duidt de dienst Vastgoed aan als trekker van de ontwikkeling van de stadsfeestzaal.
- 16 januari 2015: Het college besluit een marktbevraging te organiseren om een nieuwe invulling voor de stadsfeestzaal te vinden en hiervoor een schattingsverslag aan te vragen.
- 5 juni 2015: Het college beslist de subsidie in het kader van het Grootstedenbeleid aan te vragen voor de realisatie van het Erfgoeddepot. Het betreft een subsidie van 548 789,00 €.
- 23 juni 2015: De gemeenteraad keurt de leidraad voor de marktbevraging tot vervreemding van de Oude Stadsfeestzaal en herbestemming tot stadsbioscoop goed.
- 18 september 2015: uiterste datum voor het indienen van een offerte voor deze marktbevraging.
- 21 september 2015: Samenkomst beoordelingscommissie.
- 6 oktober 2015: Advies ontvangen van Onroerend Erfgoed op de twee ingediende offertes.

- 16 oktober 2015: Het college beslist met beide partijen verder in onderhandeling te gaan en het renovatiedossier door te verwijzen naar de begrotingsbesprekingen voor 2016.
- 13 november 2015: Opdracht van het college om het Filmhuis te betrekken bij de inrichting van de stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.
- 17 december 2015: Overleg met het Filmhuis.
- 1 januari 2015: In werking treden van Onroerenderfgoeddecreet.
- 29 januari 2016: Het college hecht principiële goedkeuring aan:
  - De uitbreiding van opdracht van DG architecten voor de Oude Stadsfeestzaal volgens de voorwaarden van het aanvullend bestek 10.121.
  - Het college beslist om voor de opmaak van het beheersplannen Oude Stadsfeestzaal een erfgoedpremie voor onderzoek aan te vragen.
  - Het college duidt Lumière aan als partner voor de uitbating van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.
- 9 maart 2016: Goedkeuring tot opmaak beheersplan door Onroerend Erfgoed.
- Maart 2016: gesprekken tussen stad, DG architecten, Lumière en hun architecten.
- 29 april 2016: Goedkeuring van het beheersplan, voorontwerp, raming en opbrengsten voor de herbestemming van de oude stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.
- 3 augustus 2016: Goedkeuring van het Beheersplan door Onroerend Erfgoed.
- 30 september 2016: Goedkeuring van het definitief ontwerp voor de herbestemming van de oude stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.
- 9 december 2016: Het college keurt de samenwerkingsovereenkomst tussen stad Mechelen en Lumière principieel goed en verwijst deze door naar de gemeenteraad.
- 20 december 2016: De gemeenteraad keurt de samenwerkingsovereenkomst "Vervreemding en herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal" goed.
- 22 februari 2017: Mail van Lumière waarin ze aangeven dat de voorgestelde wijzigingen in verband met de verhoogde huur economisch niet realistisch zijn.
- Collegebesluit van 10 maart 2017 punt 110 ter verwijzing naar de gemeenteraad.

### **Feiten en context**

Op 29 januari 2016 besliste het college om met Lumière in zee te gaan om de Oude Stadsfeestzaal om te vormen tot een stadsbioscoop. In de loop van 2016 werd het ontwerp verder uitgewerkt en werden er gesprekken gevoerd met Lumière omtrent financiering en bouwplannen.

De gemeenteraad stelde in zitting van 20 december 2016 de wijze van gunnen vast volgens open aanbesteding aan de voorwaarden en bepalingen vervat in het bestek nr. 2016-OO-MZ-130 inzake restauratie Oude Stadsfeestzaal.

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd ondertussen ingediend bij Ruimte Vlaanderen. De erfgoedpremie werd principieel bekomen. De vraag tot voorafname van de premie en de toestemming tot het starten van de werken moet nog gesteld worden.

### **Juridische grond**

- De vervreemding van een Onroerend goed is niet onderworpen aan de reglementering betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De marktbevraging wordt wel gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.
- Besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014.
- Gemeentedecreet artikel 43, § 2, 11°. De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van de wijze van gunning en het vaststellen van de voorwaarden van overheidsopdrachten, behalve als het gaat om een opdracht die past binnen het begrip dagelijks bestuur of een opdracht die nominatief in het vastgestelde budget is opgenomen.
- De wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 24.
- De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten.
- Het KB van 15 juli 2011 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.

- Het KB van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken, en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 5, § 2.
- 25 juni 2013: Belasting op sportwedstrijden, filmvoorstellingen en circusgezelschappen.

### Argumentatie

Lumière heeft de door het college in zitting van 9 december 2016 bijkomende financiële vraag van de stad naar hen toe intern onderzocht en heeft vastgesteld dat deze vraag voor hen economisch niet realistisch is.

De Raad van Bestuur van Lumière vindt de overeenkomst met verhoogde huur economisch niet realistisch en motiveert als volgt:

- Lumière heeft de oorspronkelijke investering van 400.000 euro reeds opgetrokken naar 615.000 euro en moet middelen overhouden om de lening terug te betalen;
- Bezoekersaantallen kennen goede en minder goede jaren – daarom moet de organisatie in staat kunnen zijn om reserves op te bouwen om mindere periodes cashflowmatig rond te krijgen;
- Meer bezoekers betekent ook meer kosten (onderhoud, herstellingen, ...).

Lumière vraagt om de samenwerkingsovereenkomst aan te passen wat betreft de erfpachtvergoeding (artikel 4):

De erfpacht wordt gesloten voor een termijn van 27 jaar die aanvangt op datum van het verlijden van de Erfpachtake.

De canon bedraagt:

| Bezoekers       | jaar Canon  |
|-----------------|-------------|
| 0 - 54.999      | 1,00 €      |
| 55.000 – 59.999 | 6.000,00 €  |
| 60.000 – 64.999 | 18.000,00 € |

Meer bezoekers betekent een verhoogde canon voor de stad. De meeropbrengst wordt geëxtrapoleerd op basis van bovenstaande tabel.

Het college vroeg in zitting van 9 december 2016 een bijkomende huuropbrengst van 5.000 euro bij 65.000 bezoekers en 10.000 euro bij 70.000 bezoekers.

In de door het college gewijzigde ontwerpovereenkomst op 9 december 2016 gaat de extra brutomarge die wordt gerealiseerd met bijkomende bezoekers grotendeels naar de stad. Door de verhoogde huur (+ 5.000 euro bij 65.000 bezoekers en + 10.000 euro bij 70.000 bezoekers) dient Lumière voor de extra bezoekers veel af te dragen aan de stad (belasting op filmtickets + huur); aan de verkoopprijs van een ticket aan 9 euro (hun hoogste tarief) gaat voor die groep extra bezoekers 41% van de ticketwaarde naar de stad. Dit is inderdaad economisch niet realistisch.

De stad ziet daarom af van deze vraag.

Bijkomend is een jaarlijkse vaste canon verschuldigd ten bedrage van 10.000,00 euro of 833,34 €/maand ingaand acht jaar na de start van de uitbating en dit voor de horeca-uitbating, deze canon blijft wel verschuldigd.

Lumière betaalt de vaste canon van 10.000,00 € indien de aanbesteding onder de raming blijft vanaf het eerste jaar. Lumière wil dan een financiële investeringstussenkomst van 65.000 € in mindering brengen. Op deze manier hoeven zij geen bijkomende lening aan te gaan.

Bij het beëindigen van de erfpacht wordt stad Mechelen volle eigenaar van de opgerichte constructies met uitzondering van de onroerende goederen specifiek gericht op het cinema gebeuren, zoals de schermen, stoelen, projectoren, ... . Stad Mechelen betaalt geen vergoeding aan Lumière.

De kosten met betrekking tot het verlijden van de erfpachtakte, met inbegrip van de registratierechten worden door Lumière gedragen.

- Brandverzekering (artikel 4.7.)  
Lumière verzekert de inrichting. De stad verzekert het gebouw tegen brand.

## **Besluit:**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad neemt kennis van de vraag en de argumenten van Lumière tot aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en Lumière voor de herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.

### **Artikel 2**

De gemeenteraad beslist de financiële tussenkomst van Lumière te behouden zoals goedgekeurd in de gemeenteraadszitting van 29/4/2016 wat betreft huurkosten en overeenkomstig de collegebeslissing van 9/12/2016 m.b.t. de kostenverdeling (brandverzekering, notariële kosten).

### **Artikel 3**

De gemeenteraad besluit tot intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 20 december 2016 houdende goedkeuring samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en Lumière voor de herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.

### **Artikel 4**

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de aangepaste samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en Lumière met betrekking tot de vervreemding en herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.

(bijlage)

### **Artikel 5**

De gemeenteraad neemt tevens akte van de verhoging van de geraamde erfgoedpremie tot 1.007.714,01 euro, zijnde 202.756,01 euro extra inkomsten voor de stad.

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

## KADEROVEREENKOMST

**Met betrekking tot de vervreemding en herbestemming van  
het onroerend goed "de Oude Stadsfeestzaal"  
gelegen in de Frederik Merodestraat 28 2800 Mechelen  
kadastraal gekend als 1e afd., sectie B, nummer 355/g  
(de "Overeenkomst")**

### TUSSEN ONDERGETEKENDEN

**STAD MECHELEN**, gevestigd te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, geldig  
vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen voor wie optreden:

- De burgemeester, zijnde de heer Bart Somers, met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Grote Markt 21;
- De Stadssecretaris, zijnde de heer Erik Laga, met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Grote Markt 21.

Tot onderhavige kaderovereenkomst gemachtigd ingevolge het besluit van de gemeenteraad van 28 maart 2017.

Overeenkomstig artikel 252 e.v. van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 is dit besluit van de gemeenteraad uitvoerbaar doch onderworpen aan het algemeen administratief toezicht van de provinciegouverneur.

Hierna de "**Stad Mechelen**" genoemd

### EN

**LUMIERE GROEP nv**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Hof Ter Mere 28, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 543.383.'13, geldig vertegenwoordigd door Jan De Clercq en Alexander Vandeputte in de hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder.

Hierna "**Lumière**" genoemd

Hierna gezamenlijk de "**Partijen**" en afzonderlijk de "**Partij**" genoemd

## **NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING**

Stad Mechelen nodigde door middel van de leidraad van 23.06.'15, getiteld, "De vervreemding en de herbestemming van de oude stadsfeestzaal te Mechelen tot een stadsbioscoop", geïnteresseerde partijen uit om een voorstel in te dienen met betrekking tot de vervreemding én herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal gelegen te 2800 Mechelen, Frederik Merodestraat 28 (de "Leidraad") (**BIJLAGE 1**).

Op de uiterste indieningsdatum (18.11.'15) werden twee voorstellen ontvangen en aanvaard voor verder onderzoek.

Na de beoordeling van de voorstellen – op basis van de Leidraad – besloot de Stad Mechelen de onderhandelingen op te starten met Lumière op basis van haar voorstel (het "Voorstel") (**BIJLAGE 2**).

Tijdens de onderhandelingen werd overeenstemming bereikt over enkele aandachtspunten en opmerkingen vanwege de Stad Mechelen en werd Lumière op 29.01.'16 als begunstigde aangesteld.

Door middel van onderhavige Overeenkomst wensen de Partijen de modaliteiten inzake de vervreemding én het herbestemmingsproject van de Oude Stadsfeestzaal gelegen te 2800 Mechelen, Frederik Merodestraat 28 te regelen (het "Herbestemmingsproject").

## **EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN**

### **Artikel 1 – Voorwerp en duur**

1.1. Deze Overeenkomst heeft tot doel de modaliteiten tussen Partijen te regelen voor de vervreemding (artikel 4) en herbestemming (artikel 3) van de Oude Stadsfeestzaal (zoals hieronder gedefinieerd).

1.2. Mits vervulling van de opschortende voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6, treedt onderhavige Overeenkomst – en de hierin opgenomen verbintenissen – in werking na ondertekening door Partijen en dit voor de duur van de (verlengde-) Erfpacht.

### **Artikel 2 – Beschrijving van het onroerend goed**

Onderhavige Overeenkomst heeft betrekking op het onroerende goed - een voormalige stadsfeestzaal - gelegen te 2800 Mechelen, Frederik Merodestraat 28, volgens titel en ten kadaster bekend 1e afd., sectie B, nummer 355/g en met een oppervlakte van achthonderd vijventwintig vierkante meter (825 m<sup>2</sup>) (de "**Oude Stadsfeestzaal**"), beschermd bij Koninklijk Besluit op 12 mei 2003.

### **Artikel 3 – Het Herbestemmingsproject**

#### **3.1. Het Herbestemmingsproject**

##### **3.1.1. Functionele herbestemming**

De Oude Stadsfeestzaal wordt omgebouwd tot een stadsbioscoop bestaande uit 3 op elkaar gestapelde cinemazalen overeenkomstig het concept "*box-in-box*" waarvan de (scheidings-)wanden akoestisch isolerend worden afgewerkt.

De onderste zaal vormt een *walk-in* zaal die, wanneer gewenst, toegankelijk is vanuit de horeca en dienst kan doen als tijdelijke expositieruimte, congresplek, vertoning kortfilms, etc. De zalen op de eerste en tweede verdieping zijn *black-boxen*, volledig gesloten cinemazalen.

In het voorste gedeelte van de Oude Stadsfeestzaal wordt, over de volledige ruimte van het gelijkvloers en de borderessen, horecagelegenheid voorzien.

### 3.1.2. Architecturale herbestemming

3.1.2.1. Het Herbestemmingsproject dient de erfgoedwaarde van de Oude Stadsfeestzaal te respecteren. De intrinsieke materiële kenmerken en immateriële waarden en betekenissen van het gebouw moeten behouden blijven. De afwerking van de zaal dient te refereren naar het architecturale concept van de Oude Stadsfeestzaal, zoals gebouwd in 1884.

3.1.2.2. Met het oog op het opstellen van het beheersplan (voorlopige-) als voorwaarde tot het bekomen van een financiële tegemoetkoming vanuit het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed, de daarmee gepaard gaande kostenraming, het voorontwerp, het definitief ontwerp en de uitvoering van de herbestemming van de Oude Feestzaal doet Stad Mechelen beroep op DG Architecten (architect Ilse Diddens) te Mechelen.

Met het oog op het indienen van haar Voorstel en de bespreking ervan, desgevallend navolgende uitvoering, van het Herbestemmingsproject doet Lumière beroep op Dertien12 (architect Lennart Claeys) te Brugge.

3.1.2.3. Het voorontwerp van de verbouwing van de Oude Stadsfeestzaal werd in overleg tussen DG Architecten te Mechelen en Architectuuratelier Dertien12 te Brugge opgemaakt.

3.1.3. Partijen erkennen dat het voorontwerp van de verbouwing van de Oude Stadsfeestzaal in beperkte mate nog een *work in progress* is en dat het (voor-)ontwerp nog kan wijzigen.

Onverminderd de eerste paragraaf van artikel 3.1.3. en behoudens andersluidende bepalingen in deze Overeenkomst, is het Lumière niet toegestaan om op materiële wijze afbreuk te doen aan het Herbestemmingsproject zoals beschreven in haar Voorstel en het voorliggende (voor-)ontwerp van de verbouwing van de Oude Stadsfeestzaal.

### 3.1.4. Stedenbouwkundige vergunning

Stad Mechelen dient de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in bij Ruimte Vlaanderen ten laatste op 31 januari 2017. De bouwvergunning zal de door Partijen geëngageerde architecten (DG Architecten te Mechelen voor Stad Mechelen en Architectuuratelier Dertien12 te Brugge) ondertekend worden.

### 3.1.5. Subsidie

Stad Mechelen dient een erfgoedpremedossier in bij het Vlaamse Agentschap Onroerend Erfgoed en vraagt de Vlaamse overheid om een versnelde toekenning van de erfgoedpremie (zgn. voorafname wegens investeringsdossier). Zodra de Vlaamse overheid de premie toekent of toestemming geeft om de werken aan te vatten nog voor

de premie is toegekend en zonder het recht op de premie te verliezen, vangt Stad Mechelen de (ver-)bouwwerkzaamheden aan.

### **3.2. De openbare aanbesteding van het Herbestemmingsproject**

3.2.1. In zoverre de door Partijen geëngageerde architecten (DG Architecten te Mechelen voor Stad Mechelen en Architectuuratelier Dertien12 te Brugge) overeenstemming bereiken over hun verdere samenwerking (o.m. verloning, aansprakelijkheid, enz.), komen Partijen overeen om de (ver-)bouwwerkzaamheden aan de Oude Stadsfeestzaal volgens de vingerende wetgevingen betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten aan te besteden in één (1) openbare aanbesteding.

De Inrichtingswerkzaamheden van de drie (3) cinemazalen en de horecagelegenheid (zie *infra* artikel 3.3.) worden niet mee opgenomen in de openbare aanbesteding.

3.2.2. Stad Mechelen treedt op als opdrachtgever-bouwheer bij de openbare aanbesteding van de (ver-)bouwwerkzaamheden aan de Oude Stadsfeestzaal.

3.2.3. Partijen maken een kostenverdeling op en deze wordt opgenomen in het bestek van de (ver-)bouwwerkzaamheden van de Oude Stadsfeestzaal die wordt gehanteerd voor de openbare aanbesteding. Onverminderd Stad Mechelen optreedt als opdrachtgever-bouwheer zal de begunstigde van de openbare aanbesteding in functie van de uitgevoerde (ver-)bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de kostenverdeling, afzonderlijke facturen richten aan Stad Mechelen respectievelijk Lumière. Bijlage 3.

3.2.4. Partijen verbinden er zich toe om de praktische organisatie van de openbare aanbesteding en de daarmee gepaard gaande kostenverdeling te herbekijken indien de door de Partijen geëngageerde architecten geen overeenstemming bereiken voor hun verdere samenwerking.

### **3.3. De Inrichtingswerken van het Herbestemmingsproject**

3.3.1. Lumière verbindt zich om de inrichtingswerkzaamheden van de drie (3) cinemazalen, meer specifiek de inrichtingswerken die betrekking hebben op het cinema-gebeuren, en de horecagelegenheid (o.m. de zetels, de projectie, het tapijt, enz.) uit te voeren (de "**Inrichtingswerken**" – onderscheid tussen de bouwwerken en de inrichtingswerken worden duidelijk gespecificeerd in het bestek, waar ook de kostenverdeling in wordt opgenomen).

3.3.2. De uitvoering van de Inrichtingswerken wordt afgestemd op de uitvoering van de (ver-)bouwwerkzaamheden in die zin dat beide werkzaamheden in de mate van het mogelijke simultaan worden uitgevoerd. De Inrichtingswerken moeten uiterlijk drie (3) maanden na de voorlopige oplevering van de (ver-)bouwwerkzaamheden worden opgeleverd (voorlopig). Van deze termijn kan in onderling overleg tussen Partijen worden afgeweken.

Lumière geeft opdracht aan haar architect (Architectuuratelier Dertien12 te Brugge) om het uitvoeringsdossier voor de Inrichtingswerken simultaan met het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning op te maken. Het uitvoeringsdossier van Architectuuratelier Dertien12 te Brugge moet afgewerkt zijn tegen het moment dat de stedenbouwkundige vergunning door Ruimte Vlaanderen wordt afgeleverd.



In zoverre de Inrichtingswerken niet (tijdig-) worden gerealiseerd en met uitzondering van gevallen van overmacht, i.e. indien de aanleiding van de vertraging veroorzaakt wordt door elementen die buiten de wil van Lumière om zijn ontstaan, heeft Stad Mechelen het recht om aan Lumière een boete op te leggen van tweehonderdvijftig komma nul (250,00) euro per kalenderdag vertraging met een maximum van vijftigduizend komma nul (50.000,00) euro.

### **3.4. De exploitatie van het Herbestemmingsproject**

3.4.1. Lumière exploiteert op eigen risico-/kosten en voor eigen rekening, desgevallend middels een horecapartner, het Herbestemmingsproject.

3.4.2. De Oude Stadsfeestzaal mag enkel worden gebruikt voor de exploitatie van een stadsbioscoop zoals opgevat in het Voorstel.

3.4.3. De exploitatie neemt uiterlijk drie (3) maanden na de voorlopige oplevering van de (ver-)bouwwerkzaamheden en de Inrichtingswerken aanvang.

3.4.4. Stad Mechelen kan niet aansprakelijk worden gesteld voor schade of verliezen die voortvloeien uit de – toekomstige – exploitatie van de Oude Stadsfeestzaal, tenzij deze schade of verliezen hun oorzaak vinden in gebreken aan het gebouw die volgens de kostenverdeling (bestek, Bijlage 3) of artikel 3.5.3 door Stad Mechelen moe(s)ten worden gedragen, of worden gedekt door de aansprakelijkheid van haar architect of de desbetreffende aannemer.

### **3.5. De financiering van het Herbestemmingsproject**

3.5.1. De (ver-)bouwwerkzaamheden worden als volgt gefinancierd:

- door Stad Mechelen ten belope van een geraamd bedrag van twee miljoen zeshonderdvierendertig duizend zeshonderdtweeënveertig komma achtentachtig (2.734 642,88) euro, btw inbegrepen,

en;

- door Lumière ten belope van een forfaitair bedrag van honderdzesenzeventigduizend drieënzestig komma nul (176.063,94) euro, btw inbegrepen voor de bouw van de cinemaboxen. De totale kost voor de bouw van de cinemaboxen bedraagt 656.063,94 €, btw inbegrepen. De stad levert hiertoe een geraamde bijdrage van 480.000,00 €.

De kosten van Architectuuratelier Dertien12 te Brugge en door haar betrokken experts in de (ver-)bouwwerkzaamheden van de Oude Stadsfeestzaal zijn niet begrepen in voormelde bedrag en worden uitsluitend door Lumière zelf gefinancierd.

3.5.2. Lumière financiert de Inrichtingswerken ten belope van een geraamd bedrag van vierhonderdzesentwintigduizend achthonderdzesenvijftig komma vierenvijftig (426.856,54) euro, btw inbegrepen.

3.5.3. Partijen verbinden er zich toe te waken dat de (ver-)bouwwerkzaamheden en Inrichtingswerken aan de Oude Stadsfeestzaal met bovenvermelde (financierings-)bedragen kunnen worden gerealiseerd. De financiële haalbaarheid van het project moet ten allen tijden bewaard worden. Bij overschrijding respectievelijk dreigende overschrijding van bovenvermelde (financierings-)bedragen, verbinden Partijen zich er

toe om onderling nieuw overleg te plegen. Het bestek geldt als indicator voor wie instaat voor eventuele meerkosten.

Wanneer de overschrijding respectievelijk dreigende overschrijding van bovenvermelde (financierings-)bedragen het gevolg is van een uitdrukkelijke vraag van één der Partijen, dan draagt die vragende Partij daarvan de gehele kost en dit onverminderd die (ver-)bouwwerkzaamheden of Inrichtingswerken een meerwaarde hebben voor de Oude Stadsfeestzaal in haar geheel.

#### **Artikel 4 – Erfpacht**

4.1. Stad Mechelen verleent aan Lumière een recht van erfpacht op de Oude Stadsfeestzaal (de "**Erfpacht**"), met als doel de realisatie en exploitatie van het Herbestemmingsproject.

De vestiging van de Erfpacht wordt geformaliseerd in een erfpachtakte. (de "**Erfpachtakte**").

4.2. De Erfpacht wordt gesloten voor een termijn van 27 jaar die aanvangt op datum van het verlijden van de Erfpachtakte. Op het einde van deze termijn zal de erfpacht van rechtswege en zonder opzeg vervallen, tenzij Partijen bij onderlinge toestemming, na een besluit in die zin van hun bevoegde organen, met inachtneming van de wettelijk toegelaten maximumtermijn, de Erfpacht verlengen. De Erfpacht kan in geen geval stilzwijgend worden verlengd.

Stad Mechelen kent aan Lumière een eerste optierecht tot verlenging toe, in die zin dat Lumière – met voorrang op alle andere geïnteresseerde derden – de optie krijgt om de Erfpacht te verlengen aan het einde van de initiële termijn van 27 jaar. Te dien einde zal Lumière tenminste 6 maanden vóór het einde van de erfpachttermijn Stad Mechelen contacteren om de voorwaarden van deze verlenging te bespreken. Indien Stad Mechelen niet tijdig wordt gecontacteerd door Lumière of er geen akkoord wordt bereikt over de voorwaarden van de verderzetting van de Erfpacht, heeft Stad Mechelen het recht om deze Erfpacht aan te bieden aan een derde partij.

4.3. De Erfpacht wordt toegestaan mits Lumière een canon (jaarlijkse erfpachtvergoeding) betaalt aan Stad Mechelen bestaande uit:

- een jaarlijkse variabele canon die wordt berekend op basis van het gerealiseerde bezoekersaantallen per kalenderjaar. Het betreft het aantal bezoekers die in de reguliere programmatie tickets kopen (zie onderstaande tabel) en;

| Bezoekers       | jaar Canon  |
|-----------------|-------------|
| 0 - 54.999      | 1,00 €      |
| 55.000 – 59.999 | 6.000,00 €  |
| 60.000 – 64.999 | 18.000,00 € |

Meer bezoekers betekent een verhoogde canon voor de stad. De meeropbrengst wordt geëxtrapoleerd op basis van bovenstaande tabel.

De jaarlijkse variabele canon bedraagt minimaal één (1) euro.

- Bijkomend is een jaarlijkse vaste canon verschuldigd ten belope van tienduizend komma nul (10.000,00) euro of 833,34 €/maand ingaand op het achtste jaar kalenderjaar na de start van de uitbating.

De jaarlijkse vaste canon wordt aangepast aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen. Zulke aanpassing zal slechts éénmaal per jaar geschieden en dit op de verjaardag van de aanvang van het verschuldigd zijn van de vaste canon.

Deze aanpassing is gelijk aan het bedrag dat verkregen wordt door de toepassing van de hiernavolgende formule:

$$\frac{\text{Basiscanon} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{nieuwe canon}$$

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- Basiscanon: de jaarlijkse vaste canon die volgt uit de overeenkomst of een vonnis, met uitzondering van de kosten en lasten die uitdrukkelijk ten laste van de erfpachter zijn gelegd;
- nieuw indexcijfer: het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de maand van het verlijden van de Erfpachtake;
- aanvangsindexcijfer: het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand van het verlijden van de Erfpachtake.

Elke aanpassing van de jaarlijkse vaste canon geschiedt van rechtswege, zonder dat de Stad Mechelen Lumière daarvan in kennis moet stellen. Indien het nieuw indexcijfer niet tijdig bekend is om de betaling van de jaarlijkse vaste canon te laten plaatsvinden binnen de contractueel afgesproken periode, zal het verschil tussen de betaalde jaarlijkse vaste canon en de overeenkomstig de hierboven vermelde aanpassingsformule verschuldigde jaarlijkse vaste canon in min of in meer worden gebracht bij de daarop eerstvolgende betaling van de jaarlijkse vaste erfpachtcanon.

4.4. Lumière heeft het recht om tijdens de duur van de erfpacht constructies op te richten en de bestaande constructies te verbouwen. Behoudens voorafgaand en schriftelijk akkoord van de Erfverpachter is het de Erfpachter niet toegelaten om de opgerichte opstallen nadien geheel of ten dele af te breken. De Erfpachtverlener verzaakt aan het recht van natrekking voor de duur van deze erfpachtovereenkomst.

Bij het beëindigen van de Erfpacht, eveneens in de gevallen zoals opgenomen in artikel 4.11 en 7 van de Overeenkomst, wordt Stad Mechelen volle eigenaar van de opgerichte constructies met uitzondering van de roerende goederen specifiek gericht op het cinema gebeuren, zoals de schermen, stoelen, projectoren, ... . Stad Mechelen betaalt geen vergoeding aan Lumière.

4.5. Mits voorafgaand en schriftelijk akkoord van Stad Mechelen, kan Lumière het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk overdragen aan derden, met hypotheek bezwaren of op het goed aan derden tijdelijke zakelijke of persoonlijke gebruiksrechten verlenen.

Onverminderd Lumière aansprakelijk blijft voor de verbintenissen zoals bepaald in onderhavige akte, belooft zij dat de verkrijger van tijdelijke zakelijke of persoonlijke gebruiksrechten, onderhavige verbintenissen zal naleven.

4.6. Alle herstellingen, zowel de gewone als de grove herstellingen, vallen gedurende de duur van de erfpacht uitsluitend ten laste van Lumière. tenzij deze schade of verliezen hun oorzaak vinden in gebreken aan het gebouw die volgens de kostenverdeling (bestek) of artikel 3.5.3 door Stad Mechelen moe(s)ten worden gedragen, of worden gedekt door de aansprakelijkheid van haar architect of de desbetreffende aannemer.

4.7. Lumière is verplicht de bestaande – alsook de door Partijen nieuw opgerichte – opstallen voor hun volle waarden tegen brand en andere risico's te verzekeren gedurende de duur van de Erfpacht.

Op ieder verzoek van Stad Mechelen dient Lumière de (verzekerings-)polis(-sen) en bewijs van betaling van de premie(-s) te overleggen.

4.8. Mits voorafgaande verwittiging van Lumière, mag Stad Mechelen het goed steeds bezoeken.

4.9. Alle belastingen en taksen die het goed bezwaren en die het in de toekomst zouden (kunnen) bezwaren, zowel op de grond als op opgerichte constructies en gebouwen, evenals de verschuldigde onroerende voorheffing en opcentiemen, zijn gedurende de duur van de erfpacht uitsluitend ten laste van Lumière.

4.10. Partijen verbinden zich er toe de Erfpachtakte te verlijden uiterlijk vier (4) maanden na het vervuld zijn van de opschortende voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6.1.

In zoverre de Erfpachtakte door de fout van één der Partijen niet (tijdig-) kan worden verleden zal de andere Partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning vijftien (15) kalenderdagen

zonder gevolg is gebleven:

- ofwel de gedwongen uitvoering van deze Overeenkomst respectievelijk het verlijden van de Erfpachtakte na te streven;

- ofwel deze Overeenkomst van rechtswege als ontbonden te beschouwen, in welk geval door de nalatige Partij een schadevergoeding is verschuldigd gelijk aan vijftienduizend komma nul (25.000,00) euro. Indien evenwel de werkelijk geleden schade groter is dan voormelde forfaitaire schadevergoeding is het voor de Partij die de schade inroept mogelijk dit te bewijzen en in dat geval dient de bewezen geleden schade integraal vergoed te worden.

De kosten met betrekking tot het verlijden van de Erfpachtakte, met inbegrip van de registratierechten, zijn ten laste van Lumière.

4.11. Indien de functie waarvoor de Erfpacht wordt verleend (*in concreto* de realisatie en exploitatie van een stadsbioscoop) verdwijnt, houdt de Erfpacht op te bestaan en komen de opgerichte constructies (/opstallen) in volle eigendom toe aan Stad Mechelen.

## **Artikel 5 – Beschikkingsrecht**

5.1. Lumière verleent aan Stad Mechelen een vrijblijvend beschikkingsrecht op de Oude Stadsfeestzaal met het oog op de (ver-)bouwwerkzaamheden aan de Oude Stadsfeestzaal.

5.2. Het beschikkingsrecht wordt toegekend zonder vergoeding.

## **Artikel 6 – Opschortende-/ontbindende voorwaarde(n)**

6.1. Deze Overeenkomst en haar onderliggende verbintenissen (bijvoorbeeld: het verlijden van de erfpachtovereenkomst zoals omschreven in artikel 4.1.) wordt gesloten onder de volgende opschortende voorwaarden:

- het verkrijgen door Stad Mechelen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen (uitvoerbaar en vrij van enig beroep) voor de realisatie en exploitatie van het Herbestemmingsproject;
- het verkrijgen door Stad Mechelen van een erfgoedpremie/-subsidie voor de (ver-)bouwwerkzaamheden aan de Oude Stadsfeestzaal van het Vlaamse Agentschap Onroerend Erfgoed of de toestemming om de restauratiewerken aan te vatten nog voor de premie wordt toegekend en zonder het recht op de premie te verliezen;
- het verkrijgen door Lumière van de vereiste financiering voor de realisatie en exploitatie van het Herbestemmingsproject uiterlijk voor de gunning van de (ver-)bouwwerkzaamheden en Inrichtingswerken.

Indien (één van-) voormelde opschortende voorwaarden niet kunnen worden vervuld, verbinden de Partijen er zich toe uiterlijk voor de gunning van de (ver-)bouwwerkzaamheden en Inrichtingswerken per aangetekend schrijven (postdatum geldt als bewijs) melding te maken van het niet kunnen vervullen van voormelde opschortende voorwaarde(-n), zo niet worden voormelde opschortende voorwaarden geacht definitief te zijn vervuld en wordt deze Overeenkomst en haar onderliggende verbintenissen geacht definitief uitwerking te verkrijgen.

Indien Lumière de vereiste financiering niet verkrijgt, zal hij in voormeld schrijven het bewijs moeten voorleggen van minstens twee financiële instellingen dat de vereiste financiering niet onder marktconforme voorwaarden kan worden verkregen.

6.2. Deze Overeenkomst en haar onderliggende verbintenissen worden gesloten op voorwaarde dat het besluit van de gemeenteraad tot de ondertekening van deze Overeenkomst niet wordt geschorst en-/of vernietigd in het kader van het algemeen administratief toezicht en/of een procedure voor de Raad van State. Indien dat besluit wel geschorst en-/of vernietigd wordt, dan wordt huidige Overeenkomst ontbonden.

6.3. Partijen verbinden zich ertoe de opschortende en ontbindende voorwaarden onder artikel 6.1. en 6.2. hierboven ter goeder trouw te heronderhandelen indien een Partij voor of onmiddellijk na het vervuld zijn van de opschortende of ontbindende voorwaarde de andere Partij per aangetekende brief in kennis stelt van haar wens om de Overeenkomst verder te zetten.

## **Artikel 7 – Voortijdige beëindiging**

Onderhavige Overeenkomst en het onderliggende Erfpacht (zie *supra* artikel 4) kan voortijdig worden beëindigd in volgende situaties:

- bij een ernstige tekortkoming van één van beide Partijen, m.a.w. als één van beide Partijen de verplichtingen van onderhavige overeenkomst niet nakomt en (in het geval aan deze contractbreuk kan worden verholpen) nalaat daaraan wezenlijk te verhelpen binnen een termijn van dertig (30) kalenderdagen te rekenen vanaf het moment van ontvangst van een geschreven kennisgeving uitgaande van de niet in gebreke zijnde partij dat een waarschuwing bevat dat indien er aan het gebrek niet wordt verholpen onderhavige overeenkomst zal worden beëindigd;
- in geval (i) één der Partijen een opschorting van betaling aanvraagt (= wet op de continuïteit van de ondernemingen: WCO) én in gebreke blijft de verderzetting van onderhavige Overeenkomst schriftelijk te bevestigen binnen een termijn van vijftien (15) kalenderdagen te rekenen vanaf het moment waarop de opschorting van betaling wordt gevraagd, (ii) kennelijk onvermogen is geworden of (iii) failliet wordt verklaard;
- bij unanimitéit tussen Partijen.

### **Artikel 8 – Aansprakelijkheid**

Ingeval één van de Partijen zijn verplichtingen die voortvloeien uit deze Overeenkomst nieten/of niet naar behoren nakomt, speelt de contractuele aansprakelijkheid. Dit impliceert dat de schadeveroorzakende partij de berokkende schade moet vergoeden aan de tegenpartij indien deze schade lijdt door de gebrekkige uitvoering van haar verbintenissen.

### **Artikel 9 – Aandelenoverdracht – overdracht bedrijfstak/algemeenheid**

De aandelen in Lumière en de bedrijfstak respectievelijk algemeenheid van goederen gelieerd met het Herbestemmingsproject zoals opgenomen in artikel 3.1. kunnen niet worden overgedragen dan met uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van Stad Mechelen, behoudens een overdracht van de aandelen tussen de bestaande aandeelhouders.

Stad Mechelen erkent en aanvaardt dat Lumière voor de exploitatie van de bioscoop- en eventuele horeca-activiteiten een aparte vennootschap kan oprichten. Deze vennootschap zal alle verplichtingen van Lumière Groep overnemen bij haar oprichting. Lumière zal Stad Mechelen tijdig op de hoogte brengen van deze oprichting.

Stad Mechelen kan haar akkoord enkel weigeren voor zover zij kan aantonen dat er gewichtige redenen zijn, zoals de solvabiliteit of de reputatie van de overnemer, die de verdere uitvoering van de Overeenkomst door Lumière ernstig in het gedrang brengen.

### **Artikel 10 – Hiërarchie**

Behoudens deze Overeenkomst er uitdrukkelijk van afwijkt wordt het Herbestemmingsproject gerealiseerd en geëxploiteerd overeenkomstig de Leidraad (**BIJLAGE 1**), het Voorstel van (**BIJLAGE 2**) en het Bestek (**BIJLAGE 3**) goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 maart 2017 .

In zoverre deze Overeenkomst, de Leidraad, en-/of het Voorstel tegenstrijdig zijn geldt dat:

- deze Overeenkomst voorrang heeft op de Leidraad en het Voorstel;
- de Leidraad voorrang heeft op het Voorstel.

### **Artikel 11 – Uitvoeringsmodaliteiten**

Met het oog op de uitvoering en interpretatie van deze Overeenkomst kunnen Partijen convenanten sluiten die aan deze Overeenkomst zullen worden gehecht.

Binnen de grenzen van de wettelijke bepalingen inzake publiekrechtelijke bevoegdheden, kunnen die convenanten worden gesloten na goedkeuring door de gemeenteraad namens de Stad Mechelen.

Op grond van een bijzondere motivering kan aan de convenanten terugwerkende kracht worden verleend.

### **Artikel 12 – Verzaking – Cumulatieve Rechten**

Verzuim of verzaking in de uitoefening door een van Partijen van enig recht uit deze Overeenkomst houdt geen verzaking aan dat recht in, en evenmin zal enige gedeeltelijke uitoefening van zulk recht de verdere uitoefening van dit recht of de uitoefening van elk ander recht uitsluiten.

De rechten die uitdrukkelijk voorzien zijn in deze overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen andere wettelijk voorziene rechten uit tenzij in deze Overeenkomst anders bepaald.

### **Artikel 13 – Splitsbaarheid**

13.1. De nietigheid van één der artikelen, of een deel ervan, van onderhavige kaderovereenkomst tast de geldigheid van de overige bepalingen van onderhavige kaderovereenkomst noch van de kaderovereenkomst in haar geheel aan.

13.2. Ingeval van ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige kaderovereenkomst zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde deze te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

13.3. Desgevallend zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet is voorzien in deze Overeenkomst.

### **Artikel 14 – Interpretatie**

De titels in deze Overeenkomst zijn enkel gemakshalve gebruikt en zullen niet dienen voor de interpretatie van deze Overeenkomst.

### **Artikel 15 – Kosten**

Elke partij draagt zelf de kosten van het (eventueel-) beroep dat zij doet op adviseurs naar aanleiding van de ondertekening van deze Overeenkomst.

### **Artikel 16 – Keuze van woonplaats**

Voor de uitvoering van onderhavige kaderovereenkomst kiezen Partijen de woonplaats op hun bovengenoemd adres en indien ze niet in België verblijven op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

### **Artikel 17 – Toepasselijk Recht en Bevoegde Rechtbanken**

17.1. Onderhavige Overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

17.2. Alle geschillen verbonden aan de geldigheid, de interpretatie en de uitvoering van onderhavige Overeenkomst behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van Antwerpen, afdeling Mechelen.

Aldus opgemaakt in drie exemplaren (13 blz.) waarvan elke Partij erkent er één ontvangen te hebben.

Te Mechelen, op ...

Partijen tekenen na handgeschreven vermelding "gelezen en goedgekeurd".

Voor Stad Mechelen

Voor Lumière

B. Somers

J. De Clercq

(burgemeester van Stad Mechelen)

(gedelegeerd bestuurder van LUMIERE GROEP nv)

E. Laga

A. Vandeputte

(stadssecretaris van Stad Mechelen)

(gedelegeerd bestuurder van LUMIERE GROEP nv)



**Bijlage(-n):**

1. De leidraad van 23.06.'15 getiteld " De vervreemding en herbestemming van de oude stadsfeestzaal te Mechelen tot stadsbioscoop" ("de Leidraad");
2. Het voorstel van Lumière ("het Voorstel") van [°].
3. Bestek dat werd goedgekeurd in de gemeenteraad van ...