

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 november 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, Caroline Gennez, Hamid Riffi, Fabienne
Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine
Van den Brande, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De
Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon
Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,
Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Bert
Delanoëije, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

56. VASTGOEDBELEID.

- 1) **Intrekking van gemeenteraadsbesluit 23 mei 2017 waarmee de samenwerkingsovereenkomst tussen de stad enerzijds en Circusatelier Circolito vzw en Boulder vzw anderzijds met betrekking tot het gebouw, gekend als "Hangar S", op het Douaneplein te Mechelen, werd goedgekeurd.**
- 2) **Goedkeuring aangepaste samenwerkingsovereenkomst tussen de stad enerzijds en Circusatelier Circolito vzw en Boulder vzw anderzijds met betrekking tot "Hangar S" op het Douaneplein, waarin de bijdragen van beide verenigingen werden gecorrigeerd.**

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- Gemeenteraad 23/05/2017: hecht goedkeuring aan de samenwerkingsovereenkomst.
- Dienst vastgoedbeleid stuurt het document in drievoud naar de twee verenigingen met het verzoek om dit te ondertekenen.
- In afwachting van de ondertekening meldt Afdeling gebouwen dat het architectenbureau een calculatiefout heeft gemaakt waardoor de bijdragen van beide verenigingen moeten verhoogd worden.
- Oktober 2017: alle partijen gaan akkoord met de hogere bijdragen en beide verenigingen ondertekenen de aangepaste samenwerkingsovereenkomst.
- College 17/11/2017: verwijst naar de gemeenteraad:
 - Intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 23 mei 2017 (punt 53) waarmee de samenwerkingsovereenkomst tussen de stad enerzijds en het Circusatelier Circolito vzw en VZW Boulder anderzijds met betrekking tot het gebouw, gekend als "Hangar S", op het Douaneplein te Mechelen, werd goedgekeurd.
 - Goedkeuring van de aangepaste samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en hogervermelde verenigingen waarin de bijdragen van beide clubs werden gecorrigeerd.

Feiten en context

De ontwerpopdracht voor de opdracht "Hangar S - renovatie en herinrichting voormalig postgebouw tot gemeenschapsvoorziening" werd gegund aan A2d Architects Bv cvba, Paardenmarktstraat 11 te 3080 Tervuren die het bijzonder bestek opstelde.

De werken werden geraamd op € 1.587.533,06 excl. BTW of € 1.920.915,00 incl. BTW. In vergadering van 24 maart 2017 gunde het college na openbare aanbesteding de opdracht aan PIT Antwerpen N.V. voor het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 2.049.266,83 (incl. BTW).

De uitvoering van de werken was oorspronkelijk voorzien van mei 2017 tot en met januari 2018 (uitvoeringstermijn van 270 kalenderdagen).

Op de startvergadering van 21 april 2017 werd met de aannemer de startdatum van de werken in Hangar S vastgelegd op 2 juni 2017. Rekening houdend met de uitvoeringstermijn en de door de aannemer gevraagde periode van het bouwverlof zou de verbouwing einde maart 2018 moeten klaar zijn.

De stad en de twee toekomstige gebruikers (Circolito en Boulder) overlegden verschillende malen en maakten bepaalde afspraken die alle partijen officieus goedkeurden. Deze afspraken hadden vooral betrekking op de financiële regeling (bepalen financiële bijdrage van de verenigingen bij de renovatiekosten, bepalen vergoeding) en de vorm van gebruik/terbeschikkingstelling door de stad van een deel van Hangar S.

Alle afspraken, waaronder ook onder welke juridische vorm de stad het eigendom in gebruik zal geven, werden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst die de gemeenteraad in zitting van 23 mei 2017 goedkeurde.

Belangrijkste bepalingen van deze goedgekeurde samenwerkingsovereenkomst:

- Beide verenigingen betalen een deel van de kosten die de stad maakt voor de aanpassing van Hangar S.
 - tussenkomst van Circolito: € 209.612,79 (BTW inb). Dit bedrag dient uiterlijk op 1 juni 2018 op de rekening van de stad gestort worden.
 - tussenkomst van Boulder: € 110.181,14 (BTW inb). De betaling zal worden gespreid over 15 jaar met een jaarlijkse vergoeding van € 7.345,40 – betaling eerste schijf uiterlijk op 1 juni 2018.
- De stad geeft lokalen binnen Hangar S in erfpacht voor een periode van 27 jaar, ingaande op de dag van ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de werken waarvoor de stad opdrachtgever is.
- De erfpachtvergoedingen bedragen:
 - voor Circolito een jaarlijks vergoeding van € 4.900,00.
 - voor Boulder een jaarlijkse vergoeding van € 3.600,00.
- Boulder zal voor de uitbating van de door haar in te richten cafetaria bij aanvang van de erfpacht geen extra vergoeding betalen. Dit is echter geen verworven recht gedurende de ganse duurtijd van de erfpacht. De stad en Boulder verklaren dat er een driejaarlijkse herziening mogelijk is waarbij er tussen deze beide partijen een aparte overeenkomst kan worden afgesloten die betrekking zal hebben op een financiële regeling voor de cafetaria van Boulder. De gemotiveerde vraag tot opmaak van dit contract dient minimaal drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de driejaarlijkse periode schriftelijk aan de andere partij worden voorgelegd.
- Zowel Circolito als Boulder worden vrijgesteld van betaling van de erfpachtvergoeding gedurende de eerste zes maanden van de in erfpachtneming → beide verenigingen moeten zelf nog aanzienlijk investeren alvorens zij ieder hun werking in Hangar S kunnen starten.
- Vermits een aantal ruimten gemeenschappelijk zullen worden gebruikt en bepaalde lokalen – waaronder de polyvalente zaal – in beheer van de stad blijft (dus niet mee in erfpacht) moeten de partijen onderling een huishoudelijk reglement opmaken. Dit reglement is trouwens ook belangrijk voor de verrekening van het verbruik van nutsvoorzieningen (er worden geen aparte tellers geplaatst).

Vastgoedbeleid maakte de samenwerkingsovereenkomst aan beide verenigingen over met het verzoek om deze te ondertekenen en terug aan de stad te bezorgen. Inmiddels kreeg Afdeling Gebouwen bericht van het architectenbureau dat er een calculatiefout werd ontdekt. Hierdoor moesten de bijdragen van beide verenigingen als volgt worden aangepast:

Bijdrage van Circolito: € 214.306,44 (BTW inb) ipv € 209.612,79
Bijdrage van Boulder: € 112.491,04 (BTW inb) ipv € 110.181,14

Beide verenigingen verklaarden zich akkoord met deze aanpassing.

Juridische grond

- Artikel 43 § 2, 12° Gemeentedecreet: de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen.

Argumentatie

Beide verenigingen gaan akkoord met de aanpassing van hun respectievelijke bijdragen in de kosten voor de aanpassingen aan het stadsgebouw welke specifiek voor hun noden worden uitgevoerd. Zowel Circolito als Boulder hebben de aangepaste samenwerkingsovereenkomst inmiddels ondertekend.

Vermits deze aanpassing een belangrijke wijziging in het contract is moet dit opnieuw aan de gemeenteraad ter goedkeuring worden voorgelegd.

Financiële gevolgen

- Op dit moment nog geen → erfpachtvergoedingen en financiële bijdragen van de verenigingen ten vroegste in 2018.
 - Circolito 4.900 €
 - Boulder 3.600 €

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad besluit tot intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 23 mei 2017 (punt 53) waarmee de samenwerkingsovereenkomst tussen de stad enerzijds en het Circusatelier Circolito vzw en VZW Boulder anderzijds met betrekking tot het gebouw, gekend als "Hangar S", op het Douaneplein te Mechelen, werd goedgekeurd.

Artikel 2

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de aangepaste samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en hogervermelde verenigingen waarin de bijdragen van beide clubs werden gecorrigeerd.

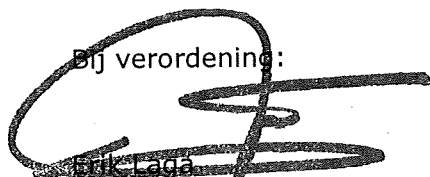
(bijlage)

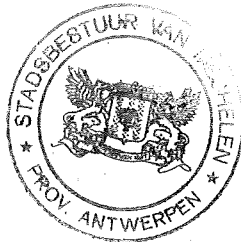
Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 30 november 2017


Rita Van den Bossche
voorzitter

HANGAR S MECHELEN

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

De **STAD MECHELEN**, vertegenwoordigd door de heer Bart SOMERS, burgemeester, bijgestaan door de heer Erik LAGA, stadssecretaris, beiden handelend in uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 5 mei 2017 onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad van de stad Mechelen, hierna genoemd "**de stad of de eigenaar**";

EN :

- 1) Het Circusatelier CIRCOLITO vzw Mechelen met maatschappelijke zetel te Mechelen, Klein Begijnhof 1 te 2800 Mechelen, hier vertegenwoordigd door Dominik PLANCKAERT, Voorzitter, en Caroline MOENS, Secretaris, hierna genoemd "**Circolito**";
- 2) De heren Christophe Geens en Vladimir Thys, ten persoonlijke titel en zich sterk makende voor de vennootschap Boulder in oprichting, hierna genoemd "**Boulder**";

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING :

De stad is eigenaar van het gebouw, gekend als "Hangar S" (hierna ook "het Goed" genoemd), op en met bijhorende gronden, gelegen Douaneplein te Mechelen, gekadastraerd of gekadastraerd geweest 2^{de} afdeling, sectie C, nummer 385/11S (zie situatieplan als bijlage).

De stad heeft aan het Douaneplein nog andere onroerende goederen in eigendom. Er werden reeds verschillende acties ondernomen om dit plein uit te bouwen tot een jongerensite. Uitgaande van deze visie en na gesprekken/onderhandelingen kwamen alle partijen tot een akkoord om Hangar S in erfpacht te geven/te nemen. Met het oog op deze in erfpachtgeving/neming werd overeen gekomen dat er voorafgaand een samenwerkingsovereenkomst zal worden afgesloten waarin alle engagementen van alle partijen schriftelijk worden bevestigd.

De stad laat grondige aanpassings- en verbouwingswerken in Hangar S uitvoeren, specifiek gericht naar het toekomstig gebruik door Circolito en Boulder. De open aanbesteding werd uitgeschreven en de opening der biedingen vond plaats op 9 januari 2017. Na het bekomen van de opgevraagde prijsverantwoordingen heeft het college van burgemeester en schepenen in zitting van 24 maart 2017 de opdracht voor de werken gegund aan aannemer PIT Antwerpen N.V. De uitvoering van de werken is voorzien van 2 juni 2017 tot en met maart 2018 (uitvoeringstermijn bedraagt 270 kalenderdagen). Een eventuele overschrijding van de vooropgestelde uitvoeringstermijn (o.a. door weerverlet) kan invloed hebben op de hierna vermelde termijnen (zie artikels 1 en 3).

De vennootschap Boulder moet nog worden opgericht en kan mogelijks een andere benaming krijgen. Deze nieuwe vennootschap zal uiterlijk op datum van het verlijden van de erfpachtakte effectief bestaan. Om de mondeling gemaakte afspraken toch schriftelijk in onderhavig document te kunnen bevestigen verklaren de heren Christophe Geens en Vladimir Thys, respectievelijk wonende dat zij hier voor de nog op te richten vereniging Boulder optreden.

Artikel 1 :

Gelet op de aanzienlijke investeringen van de stad voor het aanpassen van Hangar S aan de specifieke noden van Circolito en Boulder, gaan alle partijen akkoord met volgende financiële regeling:

- **Circolito** betaalt een tussenkomst in de gemaakte kosten ten belope van € 214.306,44 (21 % BTW inbegrepen). Circolito zal dit bedrag uiterlijk op 1 november 2018 op rekening van de stad storten.
- **Boulder** betaalt een tussenkomst in de gemaakte kosten ten belope van € 112.491,04 (21 % BTW inbegrepen). De betaling zal worden gespreid over 15 jaar met een jaarlijkse vergoeding van € 7.499,40, jaarlijks indexeerbaar. Boulder zal de eerste schijf uiterlijk op 1 november 2018 op rekening van de stad storten.

Opmerkingen:

- Rekening van de stad: BE47091000102180. Bij storting moet vermeld worden: "betaling bijdrage kosten Hangar S".
- ← De hierboven vermelde tussenkomsten zijn berekend door de ontwerper (A2D Architects) op basis van de offerte van de aannemer (PIT Antwerpen N.V.) aan wie het college van burgemeester en schepenen op 24 maart 2017 de opdracht heeft gegund. De berekening van de ontwerper wordt als bijlage aan deze overeenkomst aangehecht.

Artikel 2:

De stad verbindt zich er toe om navolgend onroerend goed in erfpacht te geven, zoals aangeduid op het indelingsplannen als bijlage, aan:

Circolito:

In het gebouw, gekend als "Hangar S" gelegen Douaneplein te Mechelen, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 2^{de} afdeling sectie C, deel van nummer 385/11S, **lot A** - op gelijkvloers en verdieping - (groene fluo). Ook de buitenruimten die binnen de stippellijnen vallen worden mee in erfpacht gegeven.

Boulder:

In het gebouw, gekend als "Hangar S" gelegen Douaneplein te Mechelen, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 2^{de} afdeling sectie C, deel van nummer 385/11S, **lot B** - op het gelijkvloers en verdieping - (roze fluo). Ook de buitenruimten die binnen de stippellijnen vallen worden mee in erfpacht gegeven.

Lot C - op het gelijkvloers en verdieping - (oranje fluo): wordt niet in erfpacht gegeven en blijft in volle eigendom van de stad. Hier wordt een polyvalente zaal ingericht die voor jeugdactiviteiten zal worden verhuurd. Ook de buitenruimten die binnen de stippellijnen vallen behoren tot lot C.

Lot D - op het gelijkvloers en verdieping - (gele fluo): omvat de **gemeenschappelijke ruimten** die door iedereen zullen gebruikt worden. Alle partijen verklaren dat zij onderling een huishoudelijk reglement zullen opmaken waarin alle praktische afspraken zullen worden vastgelegd (beheer sleutels, onderhoud, afrekening verbruik nutsvoorzieningen,). Dit huishoudelijk reglement dient uiterlijk tegen de ingebruikname van Hangar S door alle partijen te zijn ondertekend en dus ook van kracht te zijn.

Wanneer het gebouw zal gerealiseerd zijn zullen alle lokalen genummerd worden. Bij de opmaak van het huishoudelijk reglement zal deze nummering gehanteerd worden.

Het goed zal voorwerp uitmaken van een opmeting door een landmeter-expert (opmaak splitsingsplan). Er zullen vervolgens onmiddellijk afzonderlijke kadastrale identificatienummers aangevraagd worden bij de bevoegde instanties. De stad zal de landmeter aanstellen die ook de identificatienummers zal aanvragen. De hieraan verbonden kosten zijn evenredig te verdelen over Circolito en Boulder.

Artikel 3:

Het Goed wordt deels in erfpacht gegeven – zoals hierboven beschreven - voor een periode van 27 jaar en neemt een aanvang op de datum van ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de werken waarvoor de stad de opdrachtgever is.

In geen geval kan het Goed beschouwd worden als hoofdverblijfplaats.

Artikel 4:

De erfpachtvergoedingen bedragen:

- Voor **Circolito** een jaarlijkse vergoeding van € 4.900,00.
- Voor **Boulder** een jaarlijkse vergoeding van € 3.600,00.

Boulder zal voor de uitbating van de door haar in te richten cafetaria bij aanvang van de erfpacht geen extra vergoeding betalen. Dit is echter geen verworven recht gedurende de ganse duurtijd van de erfpacht. De stad en Boulder verklaren dat een driejaarlijkse herziening mogelijk is waarbij er tussen deze beide partijen een aparte overeenkomst kan worden afgesloten die betrekking zal hebben op een financiële regeling voor de cafetaria van Boulder. De gemotiveerde vraag tot opmaak van dit contract dient minimaal drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de driejaarlijkse periode schriftelijk aan de andere partij worden voorgelegd.

Alle vergoedingen dienen te worden gestort op de rekening van de stad (zie artikel 1) met vermelding "betaling erfpachtvergoeding/betaling vergoeding Hangar S".

Alle partijen komen evenwel overeen om dat zowel Circolito als Boulder vrijgesteld zijn van betaling gedurende de eerste zes maanden van de in erfpachtneming. De manier van betaling, rekening houdende met de vrijstelling, zal gedetailleerd in de erfpachtovereenkomst en daarop volgend de erfpachtakte worden opgenomen.

Artikel 5:

Circolito en Boulder moeten zich inzake brandveiligheid te gedragen naar de normen opgelegd door de Brandweerzone Rivierenland en de verplichtingen, opgelegd in haar verslag van 31 augustus 2016.

Artikel 6:

Bij gewijzigde vertegenwoordiging van Circolito en/of Boulder moet de stad hiervan onmiddellijk in kennis worden gesteld.

Artikel 7:

Alle eventuele betwistingen waartoe de toepassing of de interpretatie van onderhavige overeenkomst aanleiding zou kunnen geven, behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken van Antwerpen, Arrondissement Mechelen.

Bijlagen:

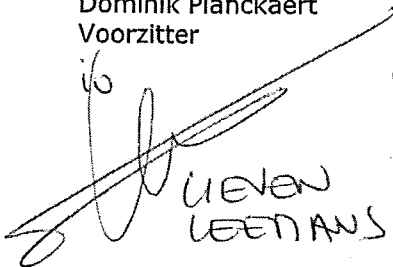
- Plans met indeling/toewijzing van de lokalen.
- Situatieplan.
- Brandweerverslag van 31 augustus 2016.
- Berekening van ontwerper van de tussenkomsten voor beide verenigingen.

Opgemaakt in drievoud te Mechelen op 8 september 2017.

Namens Circusatelier Circolito vzw Mechelen

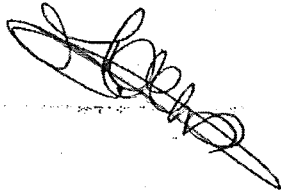
Namens Vennootschap Boulder in oprichting

Dominik Planckaert
Voorzitter

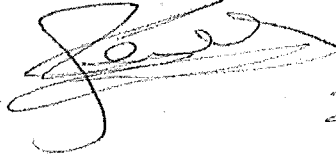


16
LIEVEN
LEENANS

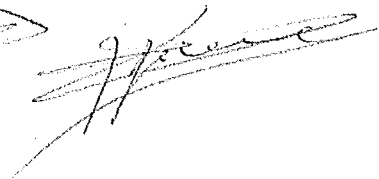
Caroline Moens
Secretaris



Christophe Geens



Vladimir Thys



Namens de stad Mechelen,

Erik Laga
Stadssecretaris

Bart Somers
Burgemeester