

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 29 mei 2018 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Christiaan Backx, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, schepenen  
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, 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, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Indrani Muyltermans, Patrick Riguelle, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris  
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

---

**17. FINANCIËN. Goedkeuring stadswaarborg aan YRKV Mechelen voor de financiering van de nieuwe hoofdtribune in het stadion.**

---

De beslissing wordt genomen met 31 stemmen voor (Christiaan Backx, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Frank Nobels, Frank Creyelman, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 8 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer, Indrani Muyltermans, Patrick Riguelle)

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- Gemeenteraadsbesluit van 28 juni 2012: goedkeuring van de overeenkomst waarbij de stad aan YRKV Mechelen vzw een erfpacht op het KV-stadion verleent voor 99 jaar.
- Gemeenteraadsbesluit van 30 september 2014, waarbij principieel besloten werd om de stadswaarborg binnen een bepaald kader toe te staan aan een lening door YRKV Mechelen vzw aan te gaan voor de verbouwing van het stadion.
- Collegebesluit van 6 november 2015, waarbij binnen het kader van het raadsbesluit van 30 september 2014 de stadswaarborg verleend wordt aan lening van 2.000.000 euro door YRKV Mechelen vzw bij Belfius Bank aangegaan voor de verbouwing van het stadion.
- Collegebesluit van 18 mei 2018 – punt 80 : waarbij het kader waarbinnen de stadswaarborg kan verleend worden aan een lening die YRKV Mechelen NV aangaat voor de financiering van de nieuwe hoofdtribune in het stadion ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

#### **Feiten en context**

De lening die de stad momenteel al waarborgt bedraagt 2.000.000 euro en loopt tot uiterlijk 30 november 2018.

YRKVM NV, die in de rechten en verplichtingen van de vzw getreden is, in het bijzonder wat de erfpacht voor het stadion en de lopende lening met stadswaarborg betreft, heeft de vraag

gesteld om voor de bouw van een nieuwe hoofdtribune de stadswaarborg te bekomen voor een bijkomende lening van 10 miljoen euro, aan te gaan bij een kredietverlener naar haar keuze. Volgend kader wordt daarvoor voorgesteld, goed te keuren door de gemeenteraad:

- KV wordt voor 50% mede-eigenaar (in gemene eigendom) van de gronden en gebouwen die momenteel door de stad in erfpacht gegeven zijn (grond +resterende oude gebouwen, nieuwe gebouwen zijn eigendom van YRKVM NV als erfpachter). De stad verkoopt dus 50% van het eigendomsrecht van stadion, oefenveld en parking tegen 50% van de opnieuw te schatten waarde. De waarde van de schatting in 2011 bedroeg 4.275.000 euro, 50% zou 2.137.500 euro zijn. Een actuele schatting wordt waarschijnlijk meer. De aankoop van 50% mede-eigendom door YRKVM NV is betaalbaar als volgt: 1.000.000 euro bij verlijden akte en het saldo uiterlijk op 31/12/2021.  
Er wordt een voorkooprecht voor YRKVM NV voorzien op de eigendomsrechten die de stad aanhoudt en die de stad in de toekomst zou wensen te vervreemden
- De in het stadsbudget voorziene aankoop van een strook grond die KV kocht van Telenet tegen 310.000 euro, betaalbaar in 10 jaarlijkse schijven, wordt vervangen door de verwerving van 50% mede-eigendom door de stad, 155.000 euro onmiddellijk te betalen.
- De erfpachtakte wordt aangepast aan de gewijzigde eigendomsverhoudingen en de jaarlijkse vergoeding door YRKVM NV te betalen valt ook op 50% terug: 18.750 in plaats van 37.500 euro. In de erfpacht blijft de huidige regeling behouden dat zij automatisch een einde neemt einde ingeval de functie waarvoor het recht van erfpacht wordt verleend, in concreto uitoefenen van voetbalsport in clubverband, verdwijnt.
- De stad gaat akkoord om bovenop de bestaande stadswaarborg van 2.000.000 euro, een bijkomende lening van maximaal 10.000.000 euro te waarborgen. De maximale looptijd van deze lening bedraagt 15 jaar. Voor deze lening kan door YRKVM NV aan de kredietverstrekker een hypotheek verleend worden, de stad geeft toestemming als erfverpachter; de mogelijkheden van deze hypotheek moeten eerst uitgeput worden vooraleer de stad als borg kan aangesproken worden. YRKVM NV doet een overdracht van schuldvordering voor de TV-gelden die kan uitgeoefend worden indien de stad als borg zou moeten betalen.
- De kosten van de schatting van het stadion en de recent van Telenet verworven strook grond worden 50/50 gedeeld, de kosten en belastingen van de twee koopakten zijn telkens ten laste van de koper (stad voor aankoop 155.000, YRKVM NV voor aankoop 50% van wat nu in erfpacht gegeven is), de kosten en belastingen voor de gewijzigde erfpachtakte zijn ten laste van erfpachtnemer YRKVM NV.

### **Juridische grond**

- Gemeentedecreet, artikel 42: de gemeenteraad regelt alles wat van gemeentelijk belang is.
- Burgerlijk wetboek, artikelen 1689 t.e.m. 1701, die schuldoverdracht regelen.

### **Argumentatie**

Voor de reeds gewaarborgde lening zijn de voorwaarden waaronder de gemeenteraad het college machtigde om de overeenkomst tot waarborg van een lening te finaliseren vervuld: een lening van 2.000.000 euro, aan te gaan door YRKVM vzw ter financiering van renovatie en verbouwing van het stadion, maximale looptijd van 15 jaar en met een schuldoverdracht van TV-gelden als zekerheid voor de recuperatie van gelden die de stad als borgsteller zou moeten betalen.

De bijkomende stadswaarborg past niet in dat kader. Er is dus een nieuw kader nodig.

Om in te gaan op de vraag wenst het bestuur dat YRKVM NV een inspanning doet om 50% in mede-eigendom te verwerven. De andere 50% wenst de stad in handen te houden om via de erfpachtovereenkomst de bestemming als voetbalstadion te kunnen bestendigen.

De erfpachtakte moet aangepast worden aan de nieuwe eigendomsverhoudingen, ook wat betreft de jaarlijks te betalen canon.

YRKVM NV heeft een financieel plan overgemaakt aan de stad.

### **Financiële gevolgen**

De opbrengst van 50% van de eigendomsrechten wordt ingeschat op 2,5 miljoen. YRKVM NV laat een schatting maken door Stadim, een gerenommeerd bureau voor de waardebepaling van vastgoed.

De jaarlijkse leningslast die daardoor kan vermeden worden bedraagt ca.160.000 euro. Het halveren van de erfpachtvergoeding betekent een jaarlijkse minderontvangst van ca. 19.000 euro.

Het risico dat YRKVM NV haar verplichtingen niet kan nakomen waardoor de stad als borgsteller zou moeten betalen aan de kredietverstrekker wordt verminderd doordat het een borg in tweede rang is, door de mogelijkheid tot hypothekering door de erfpachter te voorzien. Ook hier, zoals bij de oorspronkelijke lening van 2.000.0000 euro, wordt een schuldoverdracht bedongen van TV-gelden. Tenslotte kan een niet-fiscale vordering van de stad vrij snel via het optreden van en gerechtsdeurwaarder (bv. beslag) gedwongen uitgevoerd worden.

Het risico volledig uitschakelen is niet mogelijk. Ter indicatie: de jaarlijkse leningslast voortvloeiend uit een lening van 12.000.000 euro (som van de gewaarborgde hoofdsommen) aan te gaan door de stad bedraagt momenteel ca. 770.000 euro.

## **Besluit:**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt, het kader waarbinnen een stadswaarborg kan verleend worden aan een lening aan te gaan door YRKVM NV ter financiering van de nieuwe hoofdtribune in het stadion, goed onder volgende voorwaarden:

- KV wordt voor 50% mede-eigenaar (in gemene eigendom) van de gronden en gebouwen die momenteel door de stad in erfpacht gegeven zijn (grond +resterende oude gebouwen, nieuwe gebouwen zijn eigendom van YRKVM NV als erfpachter). De stad verkoopt dus 50% van het eigendomsrecht van stadion, oefenveld en parking tegen 50% van de opnieuw te schatten waarde. De waarde van de schatting in 2011 bedroeg 4.275.000 euro, 50% zou 2.137.500 euro zijn. Een actuele schatting wordt waarschijnlijk meer. De aankoop van 50% mede-eigendom door YRKVM NV is betaalbaar als volgt: 1.000.000 euro bij verlijden akte en het saldo uiterlijk op 31/12/2021.  
Er wordt een voorkooprecht voor YRKVM NV voorzien op de eigendomsrechten die de stad aanhoudt en die de stad in de toekomst zou wensen te vervreemden.
- De in het stadsbudget voorziene aankoop van een strook grond die KV kocht van Telenet tegen 310.000 euro, betaalbaar in 10 jaarlijkse schijven, wordt vervangen door de verwerving van 50% mede-eigendom door de stad, 155.000 euro onmiddellijk te betalen.
- De erfpachtakte wordt aangepast aan de gewijzigde eigendomsverhoudingen en de jaarlijkse vergoeding door YRKVM NV te betalen valt ook op 50% terug: 18.750 in plaats van 37.500 euro. In de erfpacht blijft de huidige regeling behouden dat zij automatisch een einde neemt ingeval de functie waarvoor het recht van erfpacht wordt verleend, in concreto uitoefenen van voetbalsport in clubverband, verdwijnt.
- De stad gaat akkoord om bovenop de bestaande stadswaarborg van 2.000.000 euro, een bijkomende lening van maximaal 10.000.000 euro te waarborgen. De maximale looptijd van deze lening bedraagt 15 jaar. Voor deze lening kan door YRKVM NV aan de kredietverstrekker een hypotheek verleend worden, de stad geeft toestemming als erfverpachter; de mogelijkheden van deze hypotheek moeten eerst uitgeput worden vooraleer de stad als borg kan aangesproken worden. YRKVM NV doet een overdracht van schuldvordering voor de TV-gelden die kan uitgeoefend worden indien de stad als borg zou moeten betalen.
- De kosten van de schatting van het stadion en de recent van Telenet verworven strook grond worden 50/50 gedeeld, de kosten en belastingen van de twee koopakten zijn telkens ten laste van de koper (stad voor aankoop 155.000, YRKVM NV voor aankoop 50% van wat nu in erfpacht gegeven is), de kosten en belastingen voor de gewijzigde erfpachtakte zijn ten laste van erfpachtnemer YRKVM NV.

### **Artikel 2**

Nadat de overeenkomsten in artikel 1 zowel door de gemeenteraad als door het bevoegde orgaan van YRKVM NV zijn goedgekeurd, kan de concreet uitgewerkte verlening van de

stadswaarborg, binnen het kader door de gemeenteraad bepaald, aan het college voor goedkeuring voorgelegd worden.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Christiaan Backx

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening.

Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 30 mei 2018

Christiaan Backx  
voorzitter