

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 27 september 2016 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Rita Van den Bossche, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,  
Katleen Den Roover, Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux,  
schepenen  
Frank Nobels, Ali Salmi, Catherine François, Hans Keldermans,  
Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn  
Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande,  
Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De  
Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Tóon  
Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Liesbet De  
Keersmaecker, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne  
Delvoye, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssècretaris

---

**31. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring overeenkomsten/ akte inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel opgemaakt door notaris A. Spaepen met tussenkomst van notaris E. Goovaerts :**

- 1) Aankoopsakte parkeerplaatsen (246) en gebouw Sjampetter met aanhorigheden.
  - 2) Koop- en verkoopbelofte - voor de oplevering - voor de parkeerplaatsen.
  - 3) Verkoopovereenkomst - na de oplevering - voor de parkeerplaatsen (88).
- 

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- 25 september 2015 : aflevering vergunning voor de bouw van 38 appartementen en woningen, een ondergrondse parkeergarage en een collectieve tuin voor het project Tinel
- De voorgeschiedenis voorafgaand aan dit ontwerp kan u terugvinden in het collegebesluit van 27 mei 2016 punt 29 (goedkeuring pps-overeenkomst)
- 27 mei 2016 : het college gunt de opdracht PPS-stadsvernieuwingsproject Tinel aan het samenwerkingsverband Edgar Tinel en keurt de publieke-private samenwerkingsovereenkomst voor het stadsvernieuwingsproject Tinel goed
- 17 juni 2016 : college verwijst de goedkeuring van de splitsings- en opstalakte voor het project Tinel door naar de gemeenteraad
- 28 juni 2016 : gemeenteraad keurt de splitsingsakte- en opstalakte van project Tinel goed
- 7 juli 2016 : ondertekening PPS-overeenkomst tussen het Samenwerkingsverband Edgar Tinel (Willemen General Contractor, Democo, BCS Investissement, DMI vastgoed) en Stad Mechelen
- 26 augustus 2016 : college keurt de basisakte en 4 particulieren akten – quotiteitentabel – compromis goed en verwijst deze door naar de gemeenteraad van 27 september 2016
- Collegebesluit van 16 september 2016 punt 72 ter verwijzing naar de gemeenteraad.

#### **Feiten en context**

Voor de ontwikkeling van het project Tinel wordt er samengewerkt met het Samenwerkingsverband Edgar Tinel, hiermee werd een pps-overeenkomst afgesloten.

In de gemeenteraad van 28 juni 2016 werd de splitsings- en opstalakte goedgekeurd. Hierdoor worden de eigendommen gelegen aan de Tinellaan in opstalrecht gegeven aan het THV Edgar Tinel (Democo – Willemen General Contractor).

In de opstalakte wordt een gedeelte van percelen grond, waarop zich op heden een politiegebouw met aanhorigheden bevindt, gelegen Edgar Tinellaan 6 te Mechelen in opstal gegeven aan THV Edgar Tinel Bouw.

De belangrijkste bepalingen van het opstalrecht zijn :

- Ondertekening van de pps-overeenkomst
- Eigendomsoverdracht van de bestaande constructies op het terrein van de stad
- Vestiging van een erfdienstbaarheid van een ondergrondse inname
- Duurtijd : 6 jaar vanaf start sloop (zie pg 36 pps-overeenkomst)
- Vergoeding : eenmalige symbolische euro

In de splitsingsakte wordt het perceel grond, waarop zich een politiegebouw met aanhorigheden, gelegen aan de Edgar Tinellaan 6 te Mechelen opgesplitst in lot A en B. De ontwikkeling van het project gebeurt in 2 fasen.

Fase 1 (lot B) van het project Tinel bestaat uit :

- Publieke Parkeerplaatsen : totaal 319
  - o 124 rotatieparkeerplaatsen
  - o 34 parkeerplaatsen voor de politie
  - o 88 parkeerplaatsen voor de buurtbewoners
  - o 73 parkeerplaatsen gekoppeld aan de wooneenheden
- Gebouwen :
  - o Maigret : 14 appartementen + 1 commerciële ruimte
  - o Adjudant : 8 eengezinswoningen
  - o Poirot : 16 appartementen + 2 commerciële ruimten
  - o Sjampetter : toegang ondergrondse parking + stadseigendom

De volledige grond is in opstal gegeven aan THV Edgar Tinel, vooraleer de verkoop van de 88 parkeerplaatsen aan de privé-personen/buurtbewoners kan starten (oktober 2016), dient de parking terug aangekocht te worden, alsook de 34 parkeerplaatsen voor de politie en de 124 parkeerplaatsen voor de rotatieparking en het gebouw Sjampetter met aanhorigheden.

In de pps-overeenkomst werd overeengekomen dat de Stad Mechelen een vergoeding betaalt voor de realisatie van het Publieke Projectgedeelte.

Deze vergoeding bedraagt :

- Parkeerplaatsen (246 pp) : € 6.391.916,34 (excl. btw), hetgeen neerkomt op € 25.983,40 per Publieke Parkeerplaats (excl. btw)
- Gebouw Sjampetter en aanhorigheden : € 294.784,61 (excl. btw)

### **Juridische grond**

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

### **Argumentatie**

Gelijktijdig met de verkoop door de projectontwikkelaar van de verschillende private delen binnen dit project (commerciële ruimten, appartementen, eengezinswoningen, parkeerplaatsen) worden de parkeerplaatsen aan buurtbewoners verkocht.

Zoals overeengekomen in de pps-overeenkomst koopt de Stad deze parkeerplaatsen (246) en het gebouw Sjampetter terug. Voor deze terugkoop werd de aankoopakte (zie bijlage) opgesteld door notaris Spaepen met tussenkomst van notaris Eline Govaerts.

Tegelijkertijd wordt een koop- en verkoopbelofte – verkoop voor de oplevering (zie bijlage) en verkoopsovereenkomst – verkoop na de oplevering - voor de 88 parkeerplaatsen (zie bijlage) aan privé-personen/buurtbewoners voorgelegd, deze werd eveneens opgesteld door notaris Spaepen.

Tevens gaat als bijlage een nota met de verkoopstrategie en volgorde waarin de parkeerplaatsen verkocht kunnen worden. Daarvoor is een voorstel uitgewerkt waarbij de parkeerplaatsen in 8 categorieën worden verdeeld, afhankelijk van de ligging in de parking en het tijdstip voor ze in de markt te zetten:

| Nr | Niv | #   | Functie   |
|----|-----|-----|---|
| 1  | -1  | 124 | Rotatieparkeerplaatsen  |
| 2  | -2  | 73  | Parkeerplaatsen gekoppeld aan de wooneenheden en commerciële functies |
| 3  | -1  | 25  | Parkeerplaatsen voor de politie (totaal 34)                           |
| 4  | -2  | 9   | Parkeerplaatsen voor de politie (totaal 34)                           |
| 5  | -2  | 22  | Parkeerplaatsen voor de buurtbewoners (totaal 88)                     |
| 6  | -2  | 25  | Parkeerplaatsen voor de buurtbewoners (totaal 88)                     |
| 7  | -2  | 9   | Parkeerplaatsen voor de buurtbewoners (totaal 88)                     |
| 8  | -2  | 32  | Parkeerplaatsen voor de buurtbewoners (totaal 88)                     |

Het in blokken op de markt brengen van de parkeerplaatsen voor buurtbewoners zorgt ervoor dat de verkoop en de functies voor de parkeerplaatsen eventueel nog kunnen bijgestuurd worden mocht de verkoop anders verlopen dan ingeschat of moest er rekening gehouden moeten worden met nieuwe of bijkomende noden (bijvoorbeeld vragen van de Politie, Oh! Mechelen, ...). In de loop van de verkoopperiode kan bovengaannde verkoopstrategie, indien gewenst, bijgestuurd worden.

Over de ligging van de parkeerplaatsen en de volgorde van verkoop dienen goede afspraken gemaakt te worden, opdat de ontwikkelaar de verkoopsgesprekken zal voeren voor de Stad.

### Financiële gevolgen

De aankoop/vergoeding bedraagt :

- Parkeerplaatsen (246 pp) : € 6.391.916,34 (excl. btw), hetgeen neerkomt op € 25.983,40 per parkeerplaats (excl. btw)
- Gebouw Sjampetter en aanhorigheden : € 294.784,61 (excl. btw)

Deze vergoeding kan verrekend worden op :

- Tinel : aankoop Sjampetter – ramingnummer 2017153542 – budgetsleutel 2017/2210000/50/0610/01 gebouwen gemeenschapsgoederen
- Tinel : aankoop rotatiegedeelte parking - ramingnummer 2017153523 – budgetsleutel 2017/2210000/50/0220/02 gebouwen/parkeren/andere parkeeraangelegenheden
- Tinel : aankoop bijkomende parkeerplaatsen – ramingnummer 2017153524 – budgetsleutel 2017/2210000/50/0220/02 gebouwen/parkeren/anderen parkeeraangelegenheden

De opbrengst van de verkoop van de parkeerplaatsen aan privé-personen/buurtbewoners is de boeken op: Tinel verkoop parkeerplaatsen – budgetsleutel 2016/2210000/50/0220/02 – Gebouwen/Parkeren/Andere parkeeraangelegenheden.

### Besluit:

#### Artikel 1

De gemeenteraad geeft goedkeuring voor navolgende overeenkomsten/akte inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel, opgemaakt door notaris Adrienne Spaepen met tussenkomst van notaris Eline Govaerts :

- Aankoopakte parkeerplaatsen (246) en gebouw Sjampetter met aanhorigheden
  - Koop – en verkoopbelofte – voor de oplevering – voor de parkeerplaatsen
  - Verkoopovereenkomst - na de oplevering – voor de parkeerplaatsen.”
- (bijlage)

#### Artikel 2

De gemeenteraad verleent volmacht aan de heren burgemeester en stadssecretaris om de voormelde overeenkomsten/akte te ondertekenen namens de Stad Mechelen.

### Artikel 3

De gemeenteraad gaat akkoord met de nota over de verdeling van de 319 parkeerplaatsen in de ondergrondse parking en de verkoopstrategie –en volgorde.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

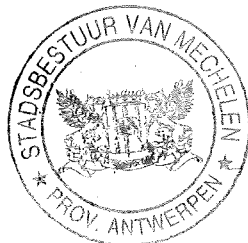
De voorzitter  
(get.) Rita Van den Bossche

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 29 september 2016

Rita Van den Bossche  
voorzitter