

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 2 maart 2020 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoelje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

37. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring addendum bij de huurovereenkomst van het evenementencomplex De Nekkerhal.

De beslissing wordt genomen met 32 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Frank Creyelman, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Ingrid Kluppels, Bert Delanoelje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan) en 6 onthoudingen (Marc Hendrickx, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Yves Selleslagh)

Motivering

Voorgeschiedenis

- Gemeenteraad 24 juni 2014 – punt 58: Goedkeuring toewijzing van de huurovereenkomst evenementencomplex de Nekkerhal aan Artexis Group nv.
- 17 december 2014, hebben de partijen een huurovereenkomst ondertekend waarbij de verhuurder het evenementencomplex de Nekkerhal vanaf 15 januari 2015 in huur heeft gegeven aan de huurder (hierna aangeduid als de "Huurovereenkomst"). Naamswijzigingen van huurder en verhuurder kwamen tot stand door de ontbinding van de VZW de Nekkerhal en de naamswijzigingen van de nv Artexis. (zie onderstaande)
- 4 november 2018 ontbinding en vereffening vzw De Nekkerhal doet geen afbreuk aan de afspraken tussen partijen in de Huurovereenkomst
- De maatschappelijke benaming van de naamloze vennootschap Artexis werd op 29 juni 2018 gewijzigd in Easyfairs Venues en op 28 juni 2019 werd de bedrijfstak bestaande uit de activiteiten "venue management" van Easyfairs Venues ingebracht in Easyfairs Belgium die bijgevolg de huurder onder de Huurovereenkomst is.
- Gemeenteraad 24 oktober 2017 – punt 34: goedkeuring opstart procedure en biedingsleidraad met betrekking tot de verkoop van het evenementencomplex De Nekkerhal te Mechelen.
- Collegebesluit 17 februari 2020 – punt 47: ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en context

De lopende verkoopprocedure die aanvatte in 2017 en bijhorende biedingsleidraad met betrekking tot de verkoop van het evenementencomplex De Nekkerhal te Mechelen (zie gemeenteraad 24 oktober 2017 – punt 34) wordt stopgezet.

Een nieuwe verkoopprocedure met aangepaste biedingsleidraad met het oog op de verkoop van het evenementencomplex is voorzien in de meerjarenplanning 2020-2025.

Verlenging van de huurovereenkomst: Easyfairs wenst in te zetten op een lange termijn samenwerking. Dit geeft Easyfairs een garantie naar continuïteit in de organisatie van evenementen op langere termijn en kandidaat-kopers een grotere zekerheid over return van hun investering wat de waarde van de verkooptransactie kan versterken. Bovendien biedt het de stad langere garanties over de huurinkomsten van het evenementencomplex.

Om de waarde van de verkooptransactie te versterken hebben de Stad Mechelen en Easyfairs een addendum opgesteld om toe te voegen aan het bestaande huurcontract. Beide partijen kunnen zich daar in vinden.

Overeenkomstig artikel 6 van de Huurovereenkomst, wordt de Huurovereenkomst aangegaan voor een looptijd van bepaalde duur, die aanvang op 15 januari 2015 en, behoudens opzegging overeenkomstig het bepaalde in dit artikel 18, eindigt op 1 juli 2059.

De partijen komen overeen dat de Huurovereenkomst **tot 1 juli 2029** niet kan worden opgezegd. Vanaf 1 juli 2029 kan de Huurovereenkomst enkel schriftelijk worden opgezegd – mits een opzegtermijn van 3 jaar.

Evaluatie van de huurovereenkomst: De huurder en de verhuurder verklaren zich er uitdrukkelijk mee akkoord om de verbintenissen uit de Huurovereenkomst minstens driejaarlijks te evalueren. Op basis van deze evaluatie zullen zij in onderling overleg bestuderen en beslissen hoe zij hun samenwerking kunnen verbeteren.

Financiële gevolgen:

De verlenging van de huurovereenkomst (via addendum) levert volgende financiële voordelen op:

- Een huuropbrengst 2024 - 2029 : **5.490.426,02 euro** (zonder addendum stopt de huuropbrengst vanaf 15/01/2024);
- Geen terugbetaling aan Easyfairs voor gedane investeringen (zonder addendum zou ongeveer +/- 1.000.000 euro moeten worden terugbetaald).

Besluit:

Artikel 1.

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan het addendum bij de huurovereenkomst van de Nekkerhal en beslist om de huurovereenkomst met Easyfairs te verlengen tot minimum 01 juli 2029.

Daarna is de huurovereenkomst door beide partijen opzegbaar mits eerbiediging van een opzegtermijn van 3 jaar.

(bijlage)


Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier


Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 4 maart 2020


Fabienne Blavier
voorzitter

ADDENDUM BIJ DE HUUROVEREENKOMST EVENEMENTENCOMPLEX DE NEKKERHAL

met het oog op de exploitatie als evenementenhal.

TUSSEN:

De Stad Mechelen, gevestigd te Grote Markt 21, 2800 Mechelen, eigenaar van het evenementencomplex de Nekkerhal en vertegenwoordigd door de heer Alexander Vandersmissen, in hoedanigheid van burgemeester, en de heer Erik LAGA, in hoedanigheid van algemeen directeur;

hierna genoemd "de verhuurder";

EN

De naamloze vennootschap Easyfairs Belgium (voorheen Easyfairs Venues), Maaltekouter 1 te 9051 Sint-Denjis-Westrem, met KBO nr. 0424.681.440, hier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, Virtus BVBA, met de heer Dirk Van Roy als vaste vertegenwoordiger, en de heer Benoît David, bestuurder;

hierna genoemd "de huurder";

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING:

De Nekkerhal is een evenementenhal met een oppervlakte van 18.500 m², gelegen aan Boeimeerstraat te 2800 Mechelen, net buiten de ring van de historische, culturele, en aantrekkelijke stad Mechelen en vlot bereikbaar via de E19. De parking biedt plaats aan zo'n 1.300 wagens.

De verhuurder is eigenaar van het evenementencomplex de Nekkerhal.

Op 17 december 2014, hebben de partijen een huurovereenkomst ondertekend waarbij de verhuurder het evenementencomplex de Nekkerhal vanaf 15 januari 2015 in huur heeft gegeven aan de huurder (hierna aangeduid als de "Hurovereenkomst").

Partijen wensen de in dit Addendum omschreven modaliteiten van de Huurovereenkomst te verduidelijken / herformuleren overeenkomstig de *ratio* van de Huurovereenkomst.

Voor de goede orde:

- De vereniging zonder winstoogmerk de Nekkerhal werd op 4 november 2018 ontbonden en haar vereffening werd afgesloten op 14 november 2018; voormelde doet geen afbreuk aan de afspraken tussen partijen in de Huurovereenkomst, zoals verduidelijkt / geherformuleerd in dit Addendum, maar heeft wel tot gevolg dat Nekkerhal vzw dit Addendum niet (meer) mede dient te ondertekenen.
- De maatschappelijke benaming van de naamloze vennootschap Artexis werd op 29 juni 2018 gewijzigd in Easyfairs Venues en op 28 juni 2019 werd de bedrijfstak bestaande uit de activiteiten "venue management" van Easyfairs Venues ingebracht in Easyfairs Belgium die bijgevolg de huurder onder de Huurovereenkomst is.

IS OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Voorwerp van dit Addendum

Overeenkomstig artikel 6 van de Huurovereenkomst, werd deze Huurovereenkomst beoogd / aangegaan voor een looptijd van bepaalde duur, die aanving op 15 januari 2015 en, behoudens opzegging overeenkomstig artikelen 17 en 18 zoals hieronder geherformuleerd, eindigt op 1 juli 2059.

In artikelen 17 en 18 van de Huurovereenkomst werden de beëindigingsmogelijkheden omschreven. In gezamenlijk overleg, beslisten de partijen nu uitdrukkelijk om de bepalingen van artikelen 17 en 18 van de Huurovereenkomst als volgt te herformuleren:

Artikel 17: Evaluatie:

De huurder en de verhuurder verklaren zich er uitdrukkelijk mee akkoord om de verbintenissen uit de Huurovereenkomst minstens driejaarlijks te evalueren.

Op basis van deze evaluatie zullen zij in onderling overleg bestuderen en beslissen hoe zij hun samenwerking kunnen verbeteren.

Artikel 18: Beëindiging:

Overeenkomstig artikel 6 van de Huurovereenkomst, wordt de Huurovereenkomst aangegaan voor een looptijd van bepaalde duur, die aanving op 15 januari 2015 en, behoudens opzegging overeenkomstig het bepaalde in dit artikel 18, eindigt op 1 juli 2059.

De partijen komen overeen dat de Huurovereenkomst tot 1 juli 2029 niet kan worden opgezegd. Vanaf 1 juli 2029 kan de Huurovereenkomst enkel schriftelijk worden opgezegd – mits een opzegtermijn van 3 jaar – op 1 juli 2029, 1 juli 2035, 1 juli 2041, 1 juli 2047 en 1 juli 2053.

De partijen verzaken aan enig recht op schadevergoeding ingevolge de opzegging conform de bepalingen van de Huurovereenkomst, zoals door dit Addendum geherformuleerd.

Ingeval de Huurovereenkomst door de verhuurder beëindigd wordt, zal de verhuurder op het moment van de beëindiging aan de huurder de boekwaarde terugbetalen van de werken en investeringen die door de huurder na een onderling akkoord met de verhuurder werden gemaakt, tenzij die werken en investeringen – overeenkomstig de Huurovereenkomst – reeds anderszins werden verrekend tussen Partijen maar dan enkel ten belope van het bedrag van die werken en investeringen dat reeds anderszins werd verrekend tussen Partijen (zie bijvoorbeeld, artikel 7.2 van de Huurovereenkomst).

Artikel 2: Authentieke vorm

De partijen komen overeen om de bepalingen van de Huurovereenkomst, zoals geherformuleerd door dit Addendum, over te nemen in een authentieke akte die door een notaris zal worden opgesteld / verleden. De partijen zullen de kosten van deze notariële akte gelijk onder mekaar verdelen.

Artikel 3: Geldigheid van de Huurovereenkomst en het Addendum

Dit Addendum wordt van kracht vanaf de dag van zijn ondertekening.

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in dit Addendum, hebben gedefinieerde termen dezelfde betekenis als bepaald in de Huurovereenkomst.

Alle bepalingen van de Huurovereenkomst die niet in dit Addendum worden geherformuleerd blijven ongewijzigd van kracht.

Bij eventuele tegenstrijdigheden heeft dit Addendum voorrang. In dit geval dienen de partijen tegenstrijdige bepalingen te bespreken en te vervangen door nieuwe bepalingen. In geval geen overeenstemming bereikt wordt, blijven de bepalingen uit dit Addendum geldig.

Dit Addendum wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de besluiten tot de ondertekening van dit Addendum niet worden geschorst en/of vernietigd in het kader van het algemeen administratief toezicht en/of een procedure voor de Raad van State en/of een burgerlijke procedure.

Opgemaakt te Mechelen, op [DATUM], in drie originele exemplaren, elke partij hierbij verklarend een door de andere partijen behoorlijk ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

DE STAD MECHELEN

De heer Alexander Vandersmissen
Burgemeester

De heer Erik Laga
Algemeen directeur

EASYFAIRS BELGIUM NV

Virtus BVBA
vertegenwoordigd door D. Van Roy
afgevaardigd bestuurder

De heer Benoît David
Bestuurder