

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 30 september 2019 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Fabienne Blavier, voorzitter  
Patrick Princen, burgemeester wd.  
Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, schepenen  
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeijs, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, 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

---

**29. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring addendum nr. 2 aan kaderovereenkomst tussen de stad Mechelen en Stadsbioscopen Lumière nv met betrekking tot de definitieve financiering van de (ver)bouwwerkzaamheden van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.**

---

De beslissing wordt genomen met 24 stemmen voor (Fabienne Blavier, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoeijs, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen), 9 stemmen tegen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Jan Verbergt, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch) en 6 onthoudingen (Stefaan Deleus, Karel Geys, Hamid Riffi, Farid Bennasser, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan).

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- 23 juni 2015: De gemeenteraad keurt de leidraad voor de marktbevraging tot vervreemding van de Oude Stadsfeestzaal en herbestemming tot stadsbioscoop goed.
- 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.
- 05 september 2017: De gemeenteraad geeft goedkeuring aan aangepaste kaderovereenkomst en addendum tussen de stad en Lumière met betrekking tot de vervreemding en herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.
- 30 januari 2018: Stedenbouwkundige vergunning volgens bijzondere procedure voor de restauratie en herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.
- 27 maart 2018 : Gemeenteraad geeft goedkeuring aan wijze van gunnen volgens de openbare procedure (OP), aan de voorwaarden en bepalingen van het bijzonder bestek met nr. 2018-OO-MZ-322 inzake de opdracht "Restauratiewerken, aanpassingswerken en technieken Oude Stadsfeestzaal Mechelen
- De uitgave voor deze opdracht wordt geraamd op € 2.758.293,35 excl. btw (2.216.560,35 euro excl. btw aandeel stad Mechelen + 541.733,- euro excl. btw aandeel Lumière) of € 3.337.534,95 incl. 21% btw.

- 09 september 2019 – punt 28:
  - Het college beslist om de "Restauratiewerken, aanpassingswerken en technieken Oude Stadsfeestzaal" te gunnen aan Monument-Vandekerckhove NV uit Ingelmunster voor een totaalbedrag van 3.637.000,64 euro incl. btw waarvan de stad 2.932.937,88 euro op zich neemt.
  - Het college verwijst addendum 2 ter goedkeuring door naar de gemeenteraad.
  - Het college geeft opdracht aan financiën om tekort van 371.878,30 euro te voorzien in het ontwerp meerjarenplanning 2020-2025.

### **Feiten en argumentatie**

De "Restauratiewerken, aanpassingswerken en technieken Oude Stadsfeestzaal" kunnen via mededingingsprocedure met onderhandeling gegund worden aan Monument-Vandekerckhove NV.

De definitieve financiering van de (ver)bouwwerkzaamheden, ten gevolge van de meerkost ten opzichte van de oorspronkelijke ramingsbedragen, wordt opgenomen in een addendum nr. 2 bij de kaderovereenkomst met betrekking tot de vervreemding en herbesteding van het onroerend goed "de Oude Stadsfeestzaal" gelegen in de Frederik Merodestraat 28, 2800 Mechelen, kadastraal gekend als 1<sup>e</sup> afdeling, sectie B, nummer 355/g. Addendum nr. 2 wordt als bijlage toegevoegd.

De kostprijs voor de uitvoering van de (ver-)bouwwerkzaamheden aan de Oude Stadsfeestzaal wordt, na nazicht van de Offerte, geraamd op 3.637.000,64 euro (incl. btw), hetgeen een totale meerkost impliceert van 246.293,83 euro (incl. btw) ten opzichte van het initieel geraamde bedrag van 3.390.706,82 euro (incl. btw) in de kaderovereenkomst:

- (i) de Stad Mechelen bekostigt de meerkost van 198.295,00 euro (incl. btw) bovenop het initieel geraamde bedrag van 2.734.642,88 euro (incl. btw), zodat zij in totaal een bedrag van 2.932.937,88 euro (incl. btw) financiert.
- (ii) Stadsbioscopen Lumière bekostigt de meerkost van 47.998,82 euro (incl. btw) bovenop het initieel geraamde bedrag van 656.063,94 euro (incl. btw) voor de bouw van de cinemaboxen. De financieringskost van Stadsbioscopen Lumière voor de bouw van de cinemaboxen bedraagt dus in totaal 704.062,76 euro, waarvan 480.000 euro (incl. btw) – bovenop de financiering in punt (i) – wordt gefinancierd door de Stad Mechelen.

Niet opgenomen in het addendum zijn:

- eventueel toekomstige meerkosten en herzieningen;
- de eventuele meerkost voor de verplichte ASTRID-indoordekking, geraamd 15.000 à 50.000 euro. De vergunning van 30 januari 2018 voor de (ver-)bouwwerkzaamheden van de Oude Stadsfeestzaal bepaalt dat er indoorradiodekking aanwezig moet zijn gezien de mogelijke publieke gelijktijdige aanwezigheid van meer dan 150 personen. De signaalsterkte in het gebouw kan pas worden gemeten na het einde van de ruwbouwwerken.

### **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.
- De kaderovereenkomst met addendum tussen stad Mechelen en Stadsbioscopen Lumière nv, met betrekking tot de vervreemding en herbesteding van het onroerend goed "de Oude Stadsfeestzaal", gelegen in de Frederik Merodestraat 28, 2800 Mechelen, kadastraal gekend als 1<sup>e</sup> afd., sectie B, nummer 355/g, zoals goedgekeurd in gemeenteraad van 5 september 2017.

### **Visum financieel directeur krachtens artikel 266 van het decreet lokaal bestuur**

Visum verleend

### **Financiële gevolgen**

- Te voorziene budgetten voor deel Stad op basis van gunning aan Monument-Vandekerckhove en bijkomende kosten:

<b>Beschikbaar budget</b>	<b>3.421.367,06</b>
In 2019	350.000,00
In 2020	2.940.671,00
Reeds betaalde erelonen	130.696,06
<b>Kost renovatie- en herbestemmingswerken</b>	<b>3.793.245,36</b>
Bouwkost deel Stad (obv. gunning werken)	2.932.937,88
Erelonen deel Stad (al 130.696,06 betaald)	221.197,46
Bijdrage stad aan Lumière	480.000,00
Raming Astrid Dekking	50.000,00
Raming herzieningen (3%)	109.110,02
<b>Geraamd tekort</b>	<b>371.878,30</b>
<i>Subsidie GSB 2018</i>	<i>-548.789,00</i>
<i>Premie Onroerend Erfgoed</i>	<i>-1.007.714</i>

- De nodige budgetten zijn te voorzien in het ontwerp van meerjarenplan 2020-2025.

## Besluit:

### Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan addendum nr. 2 aan kaderovereenkomst tussen de stad Mechelen en Stadsbioscopen Lumière nv met betrekking tot de definitieve financiering van de (ver)bouwwerkzaamheden van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.  
(bijlage).

### Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen wordt gemachtigd om het addendum te ondertekenen.

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, 3 oktober 2019

*Blavier*  
Fabienne Blavier  
voorzitter

**ADDENDUM NR. 2 AAN 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  
(het "Addendum nr. 2")**

**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 algemeen directeur, zijnde de heer Erik Laga, met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Grote Markt 21.

Tot onderhavig Addendum nr. 2 gemachtigd ingevolge het besluit van de gemeenteraad van [°]. 30/9/2019

Overeenkomstig artikel 330 e.v. van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 is dit besluit van de gemeenteraad uitvoerbaar doch onderworpen aan het algemeen administratief toezicht van de provinciegouverneur.

Hierna de "Stad Mechelen" genoemd

**EN**

**STADSBIOSCOPEN LUMIERE nv**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Hof Ter Mere 28, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0679.809.751, geldig vertegenwoordigd door Jan De Clercq en Alexander Vandeputte in de hoedanigheid van bestuurder.

Hierna "Stadsbioscopen Lumière" genoemd

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

**WORDT HET VOLGENDE IN AANMERKING GENOMEN:**

1. Lumière Groep nv en Stad Mechelen ondertekenden op 5 september 2017 een 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 1<sup>e</sup> afd., sectie B, nummer 355/g (hierna genoemd "de Kaderovereenkomst").
2. Met het oog op de uitvoering van de Kaderovereenkomst werd op 14 augustus 2017 de nieuwe vennootschap 'Stadsbioscopen Lumière nv' opgericht.

Overeenkomstig artikel 9 van de Kaderovereenkomst heeft Stadsbioscopen Lumière middels het addendum van 5 september 2017 de rechten en verplichtingen van de Kaderovereenkomst, met akkoord van de Stad Mechelen, overgenomen van Lumière Groep nv.

3. In het kader van het Herbestemmingsproject moeten er (ver-)bouwwerkzaamheden – initieel geraamd op 3.390.706,82 euro (incl. btw) – worden uitgevoerd aan de Oude Stadsfeestzaal, die overeenkomstig artikel 3.5.1. van de Kaderovereenkomst als volgt worden gefinancierd:

(i) de Stad Mechelen financiert 2.734.642,88 euro (incl. btw) én;

(ii) Stadsbioscopen Lumière financiert 656.063,94 euro (incl. btw) voor de bouw van de cinemaboxen, waarvan 480.000 euro (incl. btw) – bovenop de financiering in punt (i) – wordt gefinancierd door de Stad Mechelen.

4. Met betrekking tot de openbare aanbesteding van de (ver-)bouwwerkzaamheden organiseerde de stad Mechelen, als opdrachtgever-bouwheer, overeenkomstig de artikelen 3.2.1. en 3.2.2. van de Kaderovereenkomst een mededingingsprocedure met onderhandelingen, waarin zij op 17 mei 2019 een offerte "*Mechelen – Oude Stadsfeestzaal – restauratiewerken, aanpassingswerken en technieken*" ten belope van 3.624.048,41 euro (incl. btw) ontving van Monument Vandekerckhove nv. Na onderhandelingen ontving de stad Mechelen op 4 juni 2019 de aangepaste offerte "*Mechelen – Oude Stadsfeestzaal – restauratiewerken, aanpassingswerken en technieken*" ten belope van 3.559.382,03 euro (incl. btw) (hierna genoemd de "Offerte"; Bijlage 1) van Monument Vandekerckhove nv.

Het bedrag van de Offerte (3.559.382,03 euro (incl. btw)) wordt, in onderling akkoord tussen Partijen, verhoogd met de volgende bedragen:

- optie schilderwerken ten belope van 64.748,93 euro (incl. btw);
- optie bronbemaling – verlaging grondwaterstand/plaatselijk ten belope van 5.060,06 euro (incl. btw);
- glad bekiste betonwanden (10,60 m<sup>2</sup>) ten belope van 7.809,62 euro (incl. btw).

Ingevolge deze verhoging(en) heeft de Offerte een totale waarde van 3.637.000,64 euro (incl. btw) (hierna genoemd het "Gunningsbedrag").

Uit de Offerte en na nazicht blijkt dat de (ver-)bouwwerkzaamheden 246.293,83 euro (incl. btw) meer gaan kosten dan initieel geraamd in de kaderovereenkomst.

5. Middels onderhavig Addendum nr. 2 wensen Partijen de financiering van de (ver-)bouwwerkzaamheden in functie van de meerkost aan te passen, meer in het bijzonder:

(i) artikel 3.5.1. van de Kaderovereenkomst te vervangen;

(ii) artikel 3.5.2. van de Kaderovereenkomst aan te vullen – nader te duiden.

#### **EN WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

##### **Artikel 1 – Algemeen**

Partijen komen overeen om de Kaderovereenkomst te wijzigen-/aan te vullen middels de bepalingen zoals uitdrukkelijk overeengekomen in de artikelen 2 en 3 van onderhavig Addendum nr. 2.

De artikelen van de Kaderovereenkomst waaraan geen uitdrukkelijke aanpassingen worden doorgevoerd, blijven onverminderd van toepassing.

## Artikel 2 – Wijziging van artikel 3.5.1 van de Kaderovereenkomst: financiering van de (ver-)bouwwerkzaamheden

2.1. De kostprijs voor de uitvoering van de (ver-)bouwwerkzaamheden aan de Oude Stadsfeestzaal wordt, na nazicht van de Offerte, geraamd op 3.637.000,64 euro (incl. btw), hetgeen een totale meerkost impliceert van 246.293,83 euro (incl. btw) ten opzichte van het initieel geraamde bedrag van 3.390.706,82 euro (incl. btw).

2.2. Partijen komen overeen om de meerkost van de initieel geraamde (ver-)bouwwerkzaamheden (246.293,83 euro (incl. btw)) als volgt te verdelen:

- (i) de Stad Mechelen bekostigt de meerkost van 198.295,00 euro (incl. btw) bovenop het initieel geraamde bedrag van 2.734.642,88 euro (incl. btw), zodat zij in totaal een bedrag van 2.932.937,88 euro (incl. btw) financiert.

Partijen verklaren zich uitdrukkelijk akkoord om de optionele schilderwerken ten belope van 64.748,93 euro (incl. btw), te financieren door de Stad Mechelen, mee op te nemen in het Gunningsbedrag (cfr. de (gedetailleerde-) kostenverdeling – bijlage detail schilderwerken; Bijlage 2, a).

Indien de uitvoering van de (ver-)bouwwerkzaamheden op basis van de Offerte aanleiding geven tot onvoorziene meerwerken-/kosten, kan de Stad Mechelen, mits een akkoord van het Agentschap Onroerend Erfgoed, (een deel van-) de optionele schilderwerken uit de Offerte schrappen en de meerwerken-/kosten financieren met het voorziene bedrag voor de optionele schilderwerken (oftewel 64.748,93 euro (incl. btw));

- (ii) Stadsbioscopen Lumière bekostigt de meerkost van 47.998,82 euro (incl. btw) bovenop het initieel geraamde bedrag van 656.063,94 euro (incl. btw) voor de bouw van de cinemaboxen. De financieringskost van Stadsbioscopen Lumière voor de bouw van de cinemaboxen bedraagt dus in totaal 704.062,76 euro (incl. btw) en bestaat uit:

- o de totaalcost voor "Deel 2 Filmtoren" ten belope van 268.957,24 euro (incl. btw);
- o het aandeel in de kosten voor de stabiliteit van de filmtoren in "Deel 3 Stabiliteit" ten belope van 333.346,46 euro (incl. btw) (cfr. de (gedetailleerde-) kostenverdeling – bijlage detail stabiliteit; Bijlage 2, b);
- o het aandeel in de kosten voor de technieken van de filmtoren, zijnde 15% van de totaalcost voor "Deel 4 Technieken" ten belope van 101.759,06 euro (incl. btw);

De bouw van de cinemaboxen wordt gefinancierd door Stadsbioscopen Lumière voor een totaalbedrag van 224.062,76 euro (incl. btw) én door de Stad Mechelen voor een totaalbedrag van 480.000 euro (incl. btw), bovenop de financiering in punt (i).

Een (gedetailleerde-) kostenverdeling wordt toegevoegd als bijlage 2 bij dit Addendum nr. 2.

Stadsbioscopen Lumière verbindt zich bijkomend tot de financiering van:

- alle ereloonkosten die betrekking hebben op de door haar uit te voeren (ver-)bouwwerkzaamheden voor de cinemaboxen;

## Artikel 3 – Aanvulling van artikel 3.5.2 van de Kaderovereenkomst: financiering van de Inrichtingswerken

Stadsbioscopen Lumière verbindt zich ertoe de eventuele meerkost(en) verbonden aan de Inrichtingswerken zoals bepaald in artikel 3.5.2. van de Kaderovereenkomst te financieren.

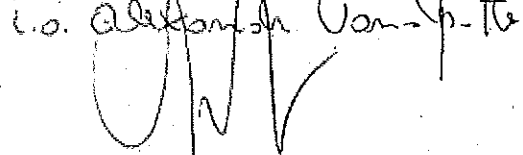
#### Artikel 4 – Opschortende voorwaarde

Dit Addendum nr. 2 en haar onderliggende verbintenissen wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat het besluit tot de ondertekening van dit Addendum nr. 2 niet wordt 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.

Aldus opgemaakt te [° \_\_\_\_\_] op [\_\_\_\_\_°] in 4 exemplaren, waarvan elke Partij erkent één origineel te hebben ontvangen.

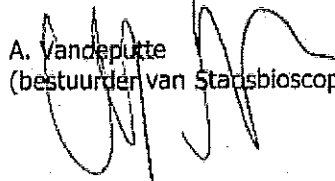
Voor Stad Mechelen  
B. Somers  
(burgemeester van Stad Mechelen)

Voor Stadsbioscopen Lumière nv  
J. De Clercq  
(bestuurder van Stadsbioscopen Lumière nv)

i.o. 

E. Laga  
(algemeen directeur van Stad Mechelen)

A. Vandepitte  
(bestuurder van Stadsbioscopen Lumière nv)



#### Bijlage:

1. de offerte "*Mechelen – Oude Stadsfeestzaal – restauratiewerken, aanpassingswerken en technieken*" van Monument Vandekerckhove nv van 4 juni 2019;
2. de (gedetailleerde-) kostenverdeling tussen de Stad Mechelen en Stadsbioscopen Lumière met betrekking tot de (ver-)bouwwerkzaamheden aan de Oude Stadsfeestzaal, met:
  - a. bijlage detail schilderwerken;
  - b. bijlage detail stabiliteit.

## BIJLAGE 2

STADSFEESTZAAL - Kostenverdeling Stad Mechelen - Lumière

Offerte Monument dd. 4/6/2019

Deel 1	Restauratie/renovatie	excl. btw	21% btw	incl. btw	
	Schilderwerken in optie	1.551.162,37			
Deel 2	Filmtoren	0,00			
Deel 3	Stabiliteit	222.278,71			
Deel 4	Technieken	607.540,95			
		560.656,01			kaderovereenkomst
		<b>2.941.638,04</b>	<b>617.743,99</b>	<b>3.559.382,03</b>	<b>3.390.706,82</b>
					meerkost
					<b>168.675,21</b>

Na nazicht toe te voegen aan offerte Monument

		excl. btw	incl. btw	
<b>DEEL 1 RESTAURATIE EN RENOVATIE</b>				
17	optie schilderwerken	€ 53.511,51	€ 64.748,93	Deel stad
	zie detail			
<b>DEEL 2 FILMTOREN</b>				
10.62	optie bronbemaling	€ 4.181,87	€ 5.060,06	Deel Lumière
	1 sog			
<b>DEEL 3 STABILITEIT</b>				
B-2.3.5.3	glad bekiste betonwanden	€ 608,89	€ 3.558,54	Deel Lumière
	4,83 m³	€ 2.940,94		
	5,77 m³	€ 3.513,30	€ 4.251,09	Deel Stad
			<b>€ 77.618,61</b>	

Totale kost - gunning der werken

<b>Deel stad</b>	excl. btw	21% btw	incl. btw	
DEEL 1 - Restauratie/renovatie	1.551.162,37	325.744,10	1.876.906,47	
optie bronbemaling	4.181,87	878,19	5.060,06	
optie schilderwerken	53.511,51	11.237,42	64.748,93	
DEEL 3 - Stabiliteit	332.048,01	69.730,08	401.778,09	
glad bekiste betonwanden	6.454,23	1.355,39	7.809,62	
DEEL 4 - Technieken	560.656,01	100.077,10	576.634,71	kaderovereenkomst
	<b>2.423.915,60</b>	<b>509.022,28</b>	<b>2.932.937,88</b>	<b>2.734.642,88</b>
				meerkost
				<b>198.295,00</b>
<b>Deel Lumière</b>				
DEEL 2 - Filmtoren	222.278,71	46.678,53	268.957,24	
DEEL 3 - Stabiliteit	275.492,94	57.853,52	333.346,46	
DEEL 4 - Technieken	84.098,40	17.660,66	101.759,06	kaderovereenkomst
	<b>581.870,05</b>	<b>122.192,71</b>	<b>704.062,76</b>	<b>656.063,94</b>
			<b>480.000,00</b>	
Bijdrage Stad			<b>224.062,76</b>	<b>246.293,82</b>

*(Handwritten mark)*