

Openbare vergadering van donderdag 23 mei 2024

Aanwezig: Peter PLESSERS, voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn
Bart LAEREMANS, burgemeester
Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Manon BAS, Eddie BOELENS, William DE BOECK, Koen DEHAENE, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Stef GROSJEAN, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: Chris SELLESLAGH, gemeenteraadslid

ERFPACHTOVEREENKOMST MET VZW EIGEN THUIS (VZW HAVINET) VAN 30 NOVEMBER 1977: ONDERTEKENEN KREDIETAKTE DOOR VZW HAVINET WAARBIJ EEN HYPOTHEEK WORDT GENOMEN OP DE ERFPACHTRECHTEN EN DE GEBOUWEN I.K.V. EEN INVESTERINGSKREDIET T.B.V. 7.400.000,00 EURO - DRIEPARTIJENOVEREENKOMST - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikel 78 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De erfpachtakte van 30 november 1977 afgesloten tussen vzw Eigen thuis en het OCMW van Grimbergen verleden door notaris Grootjans voor een periode van 99 jaar dus tot 2076 (DOSSIERSTUK 1).
- Het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 12 juni 2018 inzake vraag tot borgstelling voor nieuwbouw (DOSSIERSTUK 2).
- Het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 10 juli 2018 inzake toelichting door Katty Stas en Kurt Waeben van vzw Eigen Thuis m.b.t. de vraag tot borgstelling voor nieuwbouw (DOSSIERSTUK 3).
- Het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 13 november 2018 inzake akkoord met het verlenen van een waarborg op het op te richten gebouw, mits vooreerst het oogmerk van de bestaande erfpachtakte uitgebreid wordt , met name uitbreiding van de activiteit, tehuis voor gehandicapten, naar een andere activiteit met sociaal oogmerk (DOSSIERSTUK 4).
- Het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 28 mei 2020 inzake goedkeuring addendum aan de erfpachtovereenkomst (DOSSIERSTUK 5).
- Het besluit van het vast bureau van 15 juni 2020 inzake kennisname ondertekening driepartijenovereenkomst tussen Eigen Thuis - OCMW en ING: bezwaring van het erfpachtrecht ikv investeringskrediet tbv 5.650.000 (25.000 EUR hypotheek en hypothecair mandaat tbv 5.625.000 EUR) (DOSSIERSTUK 6).

- Het besluit van het vast bureau van 4 juli 2023 inzake vzw Havinet - Algemene vergaderingen van De Valier, Eigen Thuis, Zonnestraal en Havinet VZW van woensdag 28 juni 2023: formele beslissing om over te gaan tot een fusie - Kennisname.
- Het besluit van het vast bureau van 29 januari 2024 inzake Havinet vzw - vraag van Eigen Thuis i.v.m. mogelijke pistes inzake aanpassing erfpachtovereenkomst - Standpuntbepaling.
- Het besluit van het vast bureau van 15 april 2024 inzake Erfpachtovereenkomst met vzw Eigen Thuis (vzw Havinet) van 30 november 1977: ondertekenen kredietakte door vzw Havinet waarbij een hypotheek wordt genomen op de erfpachtrechten en de gebouwen i.k.v. een investeringskrediet t.b.v. 7.400.000,00 euro - Principieel akkoord.
- Het besluit van het vast bureau van 13 mei 2024 inzake Erfpachtovereenkomst met vzw Eigen Thuis (vzw Havinet) van 30 november 1977: driepartijenovereenkomst met de bankinstelling ING en vzw Havinet - Kennisname.
- Ontwerp driepartijenovereenkomst, overgemaakt per e-mail van 6 mei 2024 (in bijlage).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

I. AANLEIDING

De vraag van HAVINET VZW van 10 april 2024 inzake site Eigen Thuis - vraag tripartiete overeenkomst i.f.v. lening waarbij een hypotheek wordt genomen op het onroerend eigendom en dat het OCMW van Grimbergen, als erfpachtverstrekker mee dient op te treden bij de borgstelling. Bedrag lening = 7.400.000,00 euro.

II. HISTORIEK

- Besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 13 november 2018:
 1. neemt kennis van de brief van 23 oktober 2018 van vzw Eigen Thuis, inclusief bijhorende bijlagen;
 2. neemt kennis van het advies van het college van burgemeester en schepenen van 29 oktober 2018, waarin gunstig advies wordt verleend;
 3. gaat akkoord met de beslissing van vzw Eigen Thuis om enkel de kredietverstrekker te weerhouden die geen waarborg op de grond vraagt;
 4. dat vooreerst het oogmerk van de bestaande erfpachtakte dient uitgebreid te worden, met name uitbreiding van de activiteit, tehuis voor gehandicapten, naar een andere activiteit met sociaal oogmerk;
 5. gaat akkoord met het verlenen van een waarborg op het op te richten gebouw, onder voorbehoud van de in artikel 4 vermelde uitbreiding en
 6. gaat akkoord met de ondertekening van een driepartijenovereenkomst tussen de betreffende bank, vzw Eigen Thuis en het OCMW aangaande de verzwaring van de erfpacht.
- De OCMW-raad van 28 mei 2020 keurde volgende addendum bij de erfpachtakte goed:

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

1. Oorspronkelijke overeenkomst van erfpacht.

Ingevolge akte verleden voor notaris Paul Grootjans te Grimbergen op 30 november 1977, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op **, heeft de eigenaar een erfpacht gevestigd ten voordele van de erfpachter op het volgend onroerend goed :

GEMEENTE GRIMBERGEN, tweede afdeling

Een perceel grond, gelegen Schildpadstraat 30, gekadastraerd volgens titel sectie E nummer 67 en 69 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie E nummer 0067BP0000, met een oppervlakte volgens titel van één hectare dertien are zes centiare negenentwintig decimilliare en volgens kadaster van één hectare zeven are veertig centiare.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zeventienduizend tweehonderd ééenzeventig euro (€ 17.271,00).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed is eigendom van OPENBAAR CENTRUM VAN MAATSCHAPPELIJK WELZIJN GRIMBERGEN, te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), om het verkregen te hebben in de overdracht van het patrimonium van de Commissie van Openbare Onderstand te Grimbergen, overeenkomstig artikel 2 van de organieke wet van acht juli 1976, betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. Deze Commissie was er eigenares van om er het ondubbelzinnig, ongestoord en onbetwist bezit van te hebben gehad sedert meer dan dertig jaar.

2. Modaliteiten van de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst.

Dit erfpachtrecht werd gesloten voor een duur van 99 jaar te rekenen vanaf 30 november 1977 om te eindigen op 30 november 2076.

Als tegenprestatie verbond de erfpachter er zich onder andere toe om:

1/ jaarlijks een vergoeding van honderd veertig duizend (140.000,00) Belgische Frank per hectare of honderd achtenvijftig duizend tweehonderd vierentachtig (158.284,00) Belgische Frank ofwel drieduizend negenhonderd drieëntwintig euro vijfenzeventig cent (€ 3.923,75) voor de totaliteit van de grond te betalen aan de eigenaar;

2/ de onroerende voorheffing en haar toebehoren evenals alle belastingen en taksen te betalen;

3/ binnen de 5 jaar een "tehuis voor gehandicapten" op te trekken, dit gebouw af te werken en goed te laten functioneren.

Artikel 7 van de erfpachtovereenkomst bepaalde tevens het volgende:

"Onverminderd wettelijke en reglementaire bepalingen zal de "V.Z.W. EIGEN THUIS" slechts gemachtigd zijn tot aanpassing en herinrichting van het opgetrokken gebouw binnenin, mits voorafgaandelijke toelating van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Grimbergen. Ingeval van vergroting of wijziging buitenuit, moet de "V.Z.W. EIGEN THUIS" vooraf toelating vragen in overeenstemming met de wét, alvorens tot de uitvoering over te gaan."

3. Realisatie van een nieuw gebouw.

De erfpachter verklaart de intentie te hebben om de bestaande gebouwen op voormelde grond af te breken om er daarna een nieuw gebouw op te richten. De erfpachter verklaart een lening te zullen aangaan bij ING om deze nieuwbouw te kunnen financieren.

II. Goedkeuring afbraak bestaand gebouw en oprichting nieuw gebouw met nieuwe bestemming.

De erfpachter verklaart van de gemeente Grimbergen op 9 juli 2019 een omgevingsvergunning te hebben ontvangen voor "het bouwen van de eerste fase van een nieuwbouw woonvoorziening met 35 studio's voor volwassenen met een zware motorische handicap, zorghotel met 5 logeerstudio's voor volwassenen met een zware motorische handicap en 20 logeerkamers + sloop van het bestaande gebouw en buitenaanleg met parking". De eigenaar bevestigt een kopie van deze vergunning met bijhorende plannen te hebben ontvangen.

Overeenkomstig hetgeen voorzien werd in de oorspronkelijke erfpachtakte, geeft de eigenaar hierbij haar akkoord om de bestaande gebouwen af te breken en een nieuw gebouw op te richten. Dit nieuwe gebouw dient opgericht te worden conform de vergunde plannen.

De eigenaar geeft hierbij tevens haar toestemming om de bestemming van het op te richten gebouw te verruimen van "tehuis voor gehandicapten" naar een organisatie met een zorgaanbod voor personen met een beperking en personen met fysieke en sociale zorgnoden "

Teneinde de erfpachtakte in overeenstemming te brengen met hetgeen voorafgaat, beslissen de partijen om de artikelen 6 en 9 van de erfpachtakte te vervangen. Deze artikelen luiden voortaan als volgt:

"ARTIKEL ZES.-

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Grimbergen machtigt de "V.Z.W. EIGEN THUIS", tot het optrekken van een organisatie met een zorgaanbod voor personen met een beperking en personen met fysieke en sociale zorgnoden, op het terrein dat het voorwerp uitmaakt van deze erfpacht, op kosten, risico en gevaar van genoemde "V.Z.W. EIGEN THUIS", te bouwen in overeenstemming met de omgevingsvergunning die werd afgeleverd door de gemeente Grimbergen op 9 juli 2019."

“ARTIKEL NEGEN.- De V.Z.W. “EIGEN THUIS” zal gehouden zijn het zorgaanbod voor personen met een beperking en personen met fysieke en sociale zorgnoden, te laten functioneren in overeenstemming met de voorschriften voorzien in de toepasselijke regelgeving.

De partijen verklaren dat de overige bepalingen van de erfpachtaakte verleden voor notaris Grootjans op 30 november 1977 integraal van toepassing blijven.

- Besluit van het vast bureau van 15 juni 2020 - Erfpachtovereenkomst met vzw Eigen Thuis van 30 november 1977: kennisname ondertekening driepartijenovereenkomst tussen Eigen Thuis - OCMW en ING: bezwaring van het erfpachtrecht i.k.v. investeringskrediet t.b.v. 5.650.000,00 euro.
- Het vast bureau nam op 19 juni 2023 kennis van de fusie van vzw Eigen thuis en overname door Havinet vzw, ingaand op 28 juni 2023 waardoor de erfpachtovereenkomst van 30 november 1977 (gewijzigd bij addendum van 2 september 2020) automatisch wordt overgedragen naar Havinet vzw.

III. E-mail van 6 mei 2024 van Eigen thuis:

"Beste,

In bijlage vindt u het voorstel vanuit de bank ING betreffende de driepartijenovereenkomst tot de bezwaring van een erfpachtrecht in het kader van een investeringskrediet ten belopen van € 7.400.000 voor de nieuwbouw van Eigen Thuis.

Hierbij vragen we naar de mogelijkheid om deze op de eerstvolgende OCMW-raad bespreken.

Indien nodig kan ik steeds het aangepaste dossier komen toelichten.

Bij vragen kan u mij steeds contacteren.

Met dank voor de opvolging van ons dossier.

Vriendelijke groeten

Stas Katty

Algemeen directeur"

Het vast bureau besliste op 13 mei 2024 om kennis te nemen van de driepartijenovereenkomst met de bankinstelling ING en vzw Havinet en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de raad voor maatschappelijk welzijn.

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt gevraagd de driepartijenovereenkomst goed te keuren.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Akkoord te gaan dat de vzw Havinet een kredietakte ondertekent waarbij een hypotheek wordt genomen op de erfpachtrechten en de gebouwen i.k.v. een investeringskrediet t.b.v. 7.400.000,00 euro.

Het OCMW komt niet tussen in de akte van borgstelling.

Art. 2.

De driepartijenovereenkomst met de bankinstelling ING en vzw Havinet, toegevoegd als bijlage bij dit besluit, goed te keuren.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn

Voor eensluidend afschrift op 28 juni 2024

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn