

Openbare vergadering van donderdag 22 april 2021

Aanwezig: Chris SELLESLAGH, waarnemend voorzitter gemeenteraad
William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Bart LAEREMANS, Philip ROOSEN,
Karlijne VAN BREE, Yves VERBERCK, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Manon BAS, Eddie BOELEN, Linda DE PREE, Jelle DE WILDE, Jean DEWIT,
Isabel GAISBAUER, Gilbert GOOSSENS, Kirsten HOEFS, Brigitte
JANSSENS, Katrien LE ROY, Karima MOKHTAR, Trui OLBRECHTS, Katleen
ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Vincent VAN ACHTER,
Gerlant VAN BERLAER, Pierre VAN DEN WYNGAERT, Rudi VAN HOVE,
Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke
WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

Verontschuldigd: Chantal LAUWERS, voorzitter gemeenteraad
Sofie ROELANDT, gemeenteraadslid

Afwezig: /

**BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD VAN 28 JANUARI 2021 INZAKE OPENBARE VERKOOP
VAN DE CAFETARIA SINGEL GELEGEN SINGEL 55 TE 1853 GRIMBERGEN – HERZIENING**

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:
Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van de gemeenteraad van 28 januari 2021 – Openbare verkoop van de cafetaria Singel gelegen Singel 55 te 1853 Grimbergen – Goedkeuring (BIJLAGE 1).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 6 april 2021 – Verkoop van sportcafé De Singel gelegen Singel 55 te 1853 Grimbergen: besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 december 2020 – Herziening (BIJLAGE 13).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 december 2020 – Openbare verkoop van de cafetaria Singel gelegen Singel 55 te 1853 Grimbergen – Verkoopprijs en opmetingsplan – Vaststelling (BIJLAGE 2).
- Besluit van het directiecomité autonoom gemeentebedrijf (AGB) van 15 maart 2021 – Verkoop cafetaria Singel: advies van 4 maart 2021 – Kennisname en standpuntbepaling (BIJLAGE 3).
- Besluit van het directiecomité autonoom gemeentebedrijf (AGB) van 8 maart 2021 – Oproep tot minnelijke schikking betreffende cafetaria Singel door bvba Lukoph op 4 maart 2021 – Kennisname (BIJLAGE 4).
- Besluit van het directiecomité autonoom gemeentebedrijf (AGB) van 1 maart 2021 – Verzoekschrift van de vrederechter van 23 februari 2021 inzake oproep tot een minnelijke schikking betreffende cafetaria Singel door bvba Lukoph – Kennisname – Afvaardiging vertegenwoordiger AGBG (BIJLAGE 5).
- Besluit van het directiecomité autonoom gemeentebedrijf (AGB) van 1 februari 2021 – Verkoop cafetaria Singel: bijkomend advies – Kennisname en goedkeuring (BIJLAGE 6).
- Besluit van het directiecomité autonoom gemeentebedrijf (AGB) van 14 december 2020 – Verslag van de bespreking met de uitbater van de cafetaria Singel van 16 november 2020 – Brief van de uitbater van 19 november 2020 – Kennisname en standpuntbepaling (BIJLAGE 7).

- Besluit van het directiecomité autonoom gemeentebedrijf (AGB) van 9 november 2020 – E-mail van 23 oktober 2020 van de uitbater van de cafetaria Singel – kennisname en standpuntbepaling (BIJLAGE 8).
- E-mail van 1 april 2021 van mr. Geert DEWACHTER van advocatenkantoor GEERTS/DENAYER (BIJLAGE 12).
- E-mail van 3 maart 2021 van mr. Johan GEERTS van advocatenkantoor GEERTS/DENAYER (BIJLAGE 9).
- Schattingsverslag van 29 oktober 2020 opgemaakt door het landmeterskantoor PLATTEAU (BIJLAGE 10).
- Opmetingsplan van 9 maart 2020 opgemaakt door het landmeterskantoor PLATTEAU (BIJLAGE 11).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 14 december 2020 kennis genomen van zowel het opmetingsplan van 9 maart 2020 als van het schattingsverslag van 29 oktober 2020, waarbij beslist werd om het onroerend goed (LOT 1) openbaar te koop aan te bieden aan de instelprijs van 270.000,00 euro met als verkoopvoorwaarde dat het goed steeds dient uitgebaat te worden ten behoeve van de omliggende sportinfrastructuur en dat LOT 2 wordt bezwaard met een (wettelijke) erfdienstbaarheid van lichten en zichten omwille van de ramen aan de zijgevel en een recht van doorgang naar de zijdeur en garage(poort).

De gemeenteraad ging op 28 januari 2021 akkoord met een openbare verkoop van het onroerend goed (LOT 1) aan de geschatte instelprijs van 270.000,00 euro met als verkoopvoorwaarde dat het goed steeds dient uitgebaat te worden ten behoeve van de omliggende sportinfrastructuur en dat LOT 2 wordt bezwaard met een (wettelijke) erfdienstbaarheid van lichten en zichten omwille van de ramen aan de zijgevel en een recht van doorgang naar de zijdeur en garage(poort).

Op 1 februari 2021 stelt het directiecomité AGBG mr. Johan GEERTS van advocatenkantoor GEERTS/DENAYER aan om na te gaan op welke wijze het AGBG (en de gemeente Grimbergen) bij de verkoop van het pand verzekerd kan worden dat het pand zal worden uitgebaat ten behoeve van de naastgelegen sportfaciliteiten en aldus een bestemming krijgt (en behoudt) ten dienste van de inwoners van Grimbergen. Hierbij werd eveneens verzocht om te onderzoeken of het pand eventueel toch onderhands zou kunnen verkocht worden aan de huidige uitbater van de cafetaria Singel, die het pand steeds als betrouwbare partner van de gemeente heeft uitgebaat. Mr. GEERTS werd verzocht om te adviseren over de juridische mogelijkheden om deze doelstellingen te bereiken.

Per e-mail van 3 maart 2021 maakt mr. GEERTS het advies m.b.t. de mogelijke opties tot verkoop van het onroerend goed over (BIJLAGE 9). Mr. GEERTS adviseerde om, conform het DLB, een transparante 'sui generis' verkoopprocedure te organiseren. Aangezien de gemeente Grimbergen op basis van een transparante verkoopprocedure de nodige zekerheid kan verkrijgen dat het pand zal worden uitgebaat ten behoeve van de naastgelegen sportfaciliteiten en dat de verkoop volledig in overeenstemming is met alle toepasselijke regelgeving, verdient deze optie, zijnde de transparante verkoopprocedure met mededinging, de voorkeur.

Het directiecomité autonoom gemeentebedrijf (AGB) heeft op 15 maart 2021 dan ook opdracht gegeven aan mr. GEERTS om optie 1 uit te werken met opname van onderstaande bijkomende bijzondere verkoopvoorwaarden die de uitbating ten behoeve van de naastgelegen sportfaciliteiten naar de toekomst toe moeten garanderen:

- de toekomstige uitbating van het pand moet steeds plaatsvinden ten behoeve van de omliggende sportinfrastructuur met een reca functie (restaurant-café) als hoofdfunctie van het pand;
- de reca functie moet, behoudens overmacht, minstens uitgebaat worden tijdens de openingsuren van de sporthal Singel, alsook de daaraan gelieerde activiteiten, waaronder tennis;

- de toekomstige uitbater/eigenaar kan, behoudens overmacht, de uitbating van de reca functie maximaal 2 dagen per week sluiten, uitgezonderd tijdens de jaarlijkse vakantie;
- de toekomstige uitbater/eigenaar moet zelf instaan voor zijn afval (containers, netheid rond de woning alsook de cafetaria);
- de toekomstige uitbater/eigenaar moet de graszone rond de woning en cafetaria onderhouden.

Tevens werd de vraag gesteld of onderstaande voorwaarden eveneens konden opgelegd worden:

- een blanco strafregister;
- geen faillissement ondergaan tijdens de afgelopen 7 jaar;
- een getuigschrift van goed gedrag en zeden kunnen voorleggen;
- een bewijs leveren van de kennis van het Nederlands.

Per e-mail van 1 april 2021 leverde mr. Geert DEWACHTER van advocatenkantoor GEERTS/DENAYER hierover nog bijkomend advies (BIJLAGE 12).

- Het getuigschrift van goede zeden is vervangen door een uittreksel uit het strafregister en is dus in principe hetzelfde.
- Het verzekeren van een Nederlandstalige dienstverlening kan als extra voorwaarde worden opgenomen bij de 5 voorwaarden die reeds vermeld werden als volgt: *“De koper verbindt zich ertoe dat bij de uitbating van de reca-functie ten allen tijde, behoudens overmacht, een Nederlandstalige dienstverlening wordt gegarandeerd. De koper verbindt zich ertoe om hiervoor desgevallend de nodige uitbater(s)/personeel aan te werven dat de Nederlandse taal voldoende machtig is.”*
- Het voorleggen van een blanco strafregister en bewijs van niet faillissement (indien de eigendom wordt aangekocht door een vennootschap) kan opgelegd worden als geldigheidsvoorwaarden bij het bod dat kan worden ingediend. Indien deze bewijsdocumenten dan niet wordt ingediend, zal het bod worden geweigerd omwille van het niet voldoen aan deze voorgeschreven voorwaarden. Men kan dit eveneens opleggen in de verkoopovereenkomst opleggen dat bij een eventuele latere doorverkoop door de aangeduide voorkeurbieder eerst wordt aangetoond dat deze nieuwe koper eveneens aan deze voorwaarden voldoet en dat de nodige bewijsdocumenten daarvoor worden voorgelegd aan de gemeente.

Er zijn geen strikte wettelijke voorwaarden voor wat als verkoopvoorwaarde kan bedongen worden, dit behoort dus grotendeels tot de contractuele vrijheid.

Deze beslissing van het directiecomité autonoom gemeentebedrijf (AGB) van 15 maart 2021 werd voor bekrachtiging en uitvoering voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad.

Gelet op het bovenstaande besliste het college van burgemeester en schepenen op 6 april 2021 (BIJLAGE 13) om:

- 1) kennis te nemen van het advies van 3 maart 2021 van mr. Johan GEERTS aangaande de mogelijke opties tot verkoop van het onroerend goed gelegen Singel 55 te 1853 Grimbergen;
- 2) kennis te nemen van het besluit van het directiecomité autonoom gemeentebedrijf (AGB) van 15 maart 2021 in navolging van het advies van mr. Johan GEERTS betreffende de verkoop van het onroerend goed gelegen Singel 55 te 1853 Grimbergen;
- 3) artikel 3 van het besluit van burgemeester en schepenen van 14 december 2020 (*“Het onroerend goed ‘cafetaria Singel’ gelegen Singel 55 te 1853 Grimbergen (LOT 1 van het opmetingsplan van 9 maart 2020) openbaar te koop aan te bieden aan de instelprijs van 270.000,00 euro”*) in te trekken;
- 4) akkoord te gaan om het pand te koop aan te bieden volgens 'optie 1 – transparante verkoopprocedure', met de geschatte waarde van 270.000,00 euro als instelprijs waarbij het pand zal worden verkocht aan de hoogste bieder via biedingen onder gesloten omslag. §1. Onderstaande bijkomende bijzondere verkoopvoorwaarden zullen worden opgenomen in de verkoopovereenkomst en deel uitmaken van de informatiebundel die zal worden gepubliceerd om de verkoop van het pand aan te kondigen:
 - De toekomstige uitbating moet steeds plaatsvinden ten behoeve van de omliggende sportinfrastructuur met een reca functie (restaurant-café) als hoofdfunctie van het pand;

- De reca functie moet minstens uitgebaat worden tijdens de openingsuren van de sporthal Singel, alsook tijdens andere sportactiviteiten op de site, waaronder tennis;
- De toekomstige uitbater/eigenaar kan de uitbating van de reca functie maximaal 2 dagen per week sluiten, uitgezonderd tijdens de jaarlijkse vakantie;
- De toekomstige uitbater/eigenaar moet zelf instaan voor zijn afval (containers, netheid rond de woning alsook de cafetaria);
- De toekomstige uitbater/eigenaar moet de graszone rond de woning en cafetaria onderhouden.

§2. Onderstaande bijkomende bijzondere verkoopvoorwaarden op te leggen aan de (kandidaat-)koper en zijn algemene en bijzondere rechtsopvolgers. De verkoopvoorwaarden zullen sancties voorschrijven die van toepassing zijn wanneer de (kandidaat-)koper en eventuele rechtsopvolgers de bijkomende bijzondere verkoopvoorwaarden niet naleven.

- De koper verbindt zich ertoe dat bij de uitbating van de reca functie te allen tijde, behoudens overmacht, een Nederlandstalige dienstverlening wordt gegarandeerd. De koper verbindt zich ertoe om hiervoor desgevallend de nodige uitbater(s)/personeel aan te werven dat de Nederlandse taal voldoende machtig is.

§3. Enkel biedingen die de algemene en (bijkomende) bijzondere voorwaarden, zoals meegedeeld in de informatiebundel bij bekendmaking van de beoogde verkoop, uitdrukkelijk bevestigen, zullen in overweging worden genomen om te worden beoordeeld als hoogste regelmatige bod.

§4. Onderstaande geldigheidsvoorwaarden zullen worden opgenomen voor het indienen van een bod:

- Het voorleggen van een blanco uittreksel uit het strafregister van de koper(s) en, bij aankoop door een rechtspersoon, zowel een blanco uittreksel uit het strafregister van de rechtspersoon als blanco uittreksels uit het strafregister van de personen die een vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid uitoefenen binnen deze rechtspersoon;
- Bij aankoop door een rechtspersoon: een bewijs van niet-faillissement (gedurende een periode van minimum 7 jaar voorafgaand aan de uiterlijke datum waarop een aankoopaanbod kan worden ingediend).

Eventuele biedingen waarbij deze bewijzen niet worden bijgevoegd, worden geweigerd omwille van het niet voldoen aan deze geldigheidsvoorwaarden.

§5. Onder de algemene voorwaarden een vervreemdingsverbod te voorzien voor zover de nieuwe eigenaar niet nagaat of de gewenste koper niet eveneens voldoet aan de geldigheidsvoorwaarden zoals voorzien in §4, alsook wanneer de nieuwe eigenaar niet nagaat of de gewenste koper zal kunnen voldoen aan de bijkomende bijzondere voorwaarden zoals voorzien in §1 en §2.

5) het dossier ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om hiermee akkoord te gaan en aldus:

1. artikel 1 van het besluit van de gemeenteraad van 28 januari 2021 ("*Akkoord te gaan met de openbare verkoop van het onroerend goed gelegen Singel 55 te 1853 Grimbergen (...)*") in te trekken.
2. akkoord te gaan om het pand te koop aan te bieden volgens 'optie 1 – transparante verkoopprocedure', met de geschatte waarde van 270.000,00 euro als instelprijs waarbij het pand zal worden verkocht aan de hoogste bieder via biedingen onder gesloten omslag volgens de voorwaarden voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen zoals hierboven uiteengezet.

Raadslid Trui OLBRECHTS krijgt het woord en merkt op dat wordt teruggekomen op een beslissing die in een vorige gemeenteraad is genomen. Men gaat niet meer over tot openbare verkoop, maar kiest voor de procedure sui generis, wat een primeur is voor de gemeente Grimbergen. Ze weet dat in het Decreet staat dat de principes van mededinging en transparantie gevolgd moeten worden, maar hoort graag waarom wordt afgeweken van de gangbare procedure. Ook vraagt ze naar de hoofdbekommernis van de gemeente: wil men de hoogste prijs verwerven voor het pand, of wil men de huidige uitbater de kans geven om het pand aan te kopen? In de nota van de advocaat staat dat er slechts een publicatie op de gemeentelijke website zal komen. Ze vraagt of er nog andere kanalen gebruikt worden om de verkoop kenbaar te maken aan het publiek.

Schepen Tom GAUDAEN krijgt het woord en antwoordt dat de gemeente juridisch advies heeft ingewonnen. De bedoeling is dat het huidige gebouw wordt gebruikt ten dienste van de sporthal. Om die reden is gekozen voor de sui generis methode. Met deze procedure kan een aantal voorwaarden opgelegd worden over het toekomstige gebruik en de toekomstige eigenaar ten voordele van de sportgelegenheid. Informatie over de procedure wordt op de gemeentelijke website gepubliceerd.

Schepen Bart LAEREMANS krijgt het woord en voegt eraan toe dat de gemeente zelf de renovatie niet kon bekostigen en daarom ervoor gekozen heeft om de cafetaria te privatiseren. Echter, de gemeente wil meer garanties dan financiële. Voorkomen moet worden dat een partij zich inkoopt die weinig interesse heeft in het sportgebouwen. De gemeente wil geen exclusiviteit, maar wel dat de huidige uitbater kan mededingen. Daarom is een aantal bijkomende voorwaarden ingevoerd, met name op het gebied van sport, maar ook kennis van het Nederlands en een blanco strafregister, om meer kans te bieden aan eerbare uitbaters. Dat kan de huidige zijn, maar ook zeker een andere.

Raadslid Trui OLBRECHTS krijgt wederom het woord en stelt dat de fractie CD&V destijds heeft voorgesteld om de relatie met de sportaccommodatie te verwerken in de voorwaarden voor verkoop. Dat is echter ook mogelijk bij een openbare verkoop. Als de gemeente meer kans wil bieden aan de huidige uitbater, kan ze met een conventioneel voorkeepsrecht werken. Dan heeft de gemeente de zekerheid van de hoogste prijs, én krijgt een geschikte uitbater de gelegenheid om de cafetaria aan te kopen. Ze vraagt of deze constructie onderzocht is.

Schepen Bart LAEREMANS krijgt tot slot het woord en antwoordt dat dit niet onderzocht is. Als iemand een exorbitante prijs biedt, helpt een voorkeepsrecht niet. De gemeente wil de zaak voor een redelijke prijs verkopen. De huidige uitbater heeft een bepaalde staat van dienst en moet een kans krijgen om de zaak te kopen, maar zeker niet als enige partij. Dit lijkt het schepencollege de meest faire en evenwichtige oplossing. Een openbare verkoop leidde tot te veel onzekerheden voor de omgeving.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Met 21 stemmen voor (Chris SELLESLAGH, William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Bart LAEREMANS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Yves VERBERCK, Jean-Paul WINDELEN, Manon BAS, Eddie BOELEN, Linda DE PREE, Isabel GAISBAUER, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Vincent VAN ACHTER, Pierre VAN DEN WYNGAERT, Rudi VAN HOVE, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS), 6 stemmen tegen (Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Trui OLBRECHTS, Katleen ORINX, Bart VAN HUMBEECK, Patrick VERTONGEN), 4 onthoudingen (Jean DEWIT, Katrien LE ROY, Karima MOKHTAR, Gerlant VAN BERLAER)

BESLUIT:

Artikel 1.

Artikel 1 van het besluit van de gemeenteraad van 28 januari 2021 inzake de openbare verkoop van de cafetaria Singel gelegen Singel 55 te 1853 Grimbergen (*"Akkoord te gaan met de openbare verkoop van het onroerend goed gelegen Singel 55 te 1853 Grimbergen (...)"*) in te trekken.

Art. 2.

Akkoord te gaan om het pand te koop aan te bieden volgens 'optie 1 – transparante verkoopprocedure', met de geschatte waarde van 270.000,00 euro als instelprijs waarbij het pand zal worden verkocht aan de hoogste bieder via biedingen onder gesloten omslag. §1. Onderstaande bijkomende bijzondere verkoopvoorwaarden zullen worden opgenomen in de verkoopovereenkomst en deel uitmaken van de informatiebundel die zal worden gepubliceerd om de verkoop van het pand aan te kondigen:

- De toekomstige uitbating moet steeds plaatsvinden ten behoeve van de omliggende sportinfrastructuur met een reca functie (restaurant-café) als hoofdfunctie van het pand;

- De reca functie moet minstens uitgebaat worden tijdens de openingsuren van de sporthal Singel, alsook tijdens andere sportactiviteiten op de site, waaronder tennis;
- De toekomstige uitbater/eigenaar kan de uitbating van de reca functie maximaal 2 dagen per week sluiten, uitgezonderd tijdens de jaarlijkse vakantie;
- De toekomstige uitbater/eigenaar moet zelf instaan voor zijn afval (containers, netheid rond de woning alsook de cafetaria);
- De toekomstige uitbater/eigenaar moet de graszone rond de woning en cafetaria onderhouden.

§2. Onderstaande bijkomende bijzondere verkoopvoorwaarden op te leggen aan de (kandidaat-)koper en zijn algemene en bijzondere rechtsopvolgers. De verkoopvoorwaarden zullen sancties voorschrijven die van toepassing zijn wanneer de (kandidaat-)koper en eventuele rechtsopvolgers de bijkomende bijzondere verkoopvoorwaarden niet naleven.

- De koper verbindt zich ertoe dat bij de uitbating van de reca functie te allen tijde, behoudens overmacht, een Nederlandstalige dienstverlening wordt gegarandeerd. De koper verbindt zich ertoe om hiervoor desgevallend de nodige uitbater(s)/personeel aan te werven dat de Nederlandse taal voldoende machtig is.

§3. Enkel biedingen die de algemene en (bijkomende) bijzondere voorwaarden, zoals meegedeeld in de informatiebundel bij bekendmaking van de beoogde verkoop, uitdrukkelijk bevestigen, zullen in overweging worden genomen om te worden beoordeeld als hoogste regelmatige bod.

§4. Onderstaande geldigheidsvoorwaarden zullen worden opgenomen voor het indienen van een bod:

- Het voorleggen van een blanco uittreksel uit het strafregister van de koper(s) en, bij aankoop door een rechtspersoon, zowel een blanco uittreksel uit het strafregister van de rechtspersoon als blanco uittreksels uit het strafregister van de personen die een vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid uitoefenen binnen deze rechtspersoon;
- Bij aankoop door een rechtspersoon: een bewijs van niet-faillissement (gedurende een periode van minimum 7 jaar voorafgaand aan de uiterlijke datum waarop een aankoopaanbod kan worden ingediend).

Eventuele biedingen waarbij deze bewijzen niet worden bijgevoegd, worden geweigerd omwille van het niet voldoen aan deze geldigheidsvoorwaarden.

§5. Onder de algemene voorwaarden een vervreemdingsverbod te voorzien voor zover de nieuwe eigenaar niet nagaat of de gewenste koper niet eveneens voldoet aan de geldigheidsvoorwaarden zoals voorzien in §4, alsook wanneer de nieuwe eigenaar niet nagaat of de gewenste koper zal kunnen voldoen aan de bijkomende bijzondere voorwaarden zoals voorzien in §1 en §2.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Chris SELLESLAGH

waarnemend voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 28 mei 2021

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Chantal LAUWERS

voorzitter gemeenteraad