

Openbare vergadering van donderdag 17 december 2020

Aanwezig: Chantal LAUWERS, voorzitter gemeenteraad
Chris SELLESLAGH, burgemeester
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, Sofie ROELANDT, Marnix
SNAUWAERT, 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: /

Afwezig: /

OPENBARE VERKOOP VAN HET ONROEREND GOED GELEGEN DE VILLEGAS DE CLERCAMPSTRAAT 12 TE 1853 GRIMBERGEN – GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikel 41 van het Decreet Lokaal Bestuur (DLB)

"Behalve bij de uitdrukkelijke toewijzing van een bevoegdheid als vermeld in artikel 2, § 2, tweede lid, aan de gemeenteraad kan de gemeenteraad bij reglement bepaalde bevoegdheden toevertrouwen aan het college van burgemeester en schepenen.

De volgende bevoegdheden kunnen niet aan het college van burgemeester en schepenen worden toevertrouwd:

11° de daden van beschikking over onroerende goederen, behalve die, vermeld in artikel 56, § 3, 8°, b);"

- Artikel 56 van het Decreet Lokaal Bestuur (DLB)

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor:

8° de daden van beschikking:

- a) over roerende goederen, met uitzondering van het aangaan van de dadingen;
- b) over verhuring, concessie, pacht, jacht- en visrechten van meer dan negen jaar, behalve het vaststellen van de contractvoorwaarden waarvoor de gemeenteraad bevoegd blijft;

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 oktober 2019 – Brandpreventieverslag: voorschriften bij controle van brandveiligheid van Oxfam winkel + appartement, gelegen Villegas de Clercampstraat 12 te 1853 Grimbergen (BIJLAGE 1).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 15 juni 2020 – Opzeg van het contract houdende voorlopige ter beschikking stelling van 6 november 1985, met de Oxfam- juni Wereldwinkel, betreffende het gelijkvloers van het gebouw Torentje in het Van Der Nootpark (de Villegas de Clercampstraat 12 te 1853 Grimbergen) (BIJLAGE 2).
- Opmetingsplan van 2 oktober 2020 opgemaakt door het landmeterskantoor PLATTEAU (BIJLAGE 3).
- Schattingsverslag van 29 oktober 2020 opgemaakt door het landmeterskantoor PLATTEAU (BIJLAGE 4).

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 november 2020 – Openbare verkoop van het onroerend goed gelegen de Villegas de Clercampstraat 12 te 1853 Grimbergen – Vaststelling van de instelprijs en opmetingsplan (BIJLAGE 6).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

Advies van 16 november 2020 van de gemeentelijke dienst Vergunningen (BIJLAGE 5):

"Het gebouw staat op de inventaris bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/75326>. Het is dan ook belangrijk dat er steeds wordt uitgegaan van het behoud van dit gebouw, een sloop wordt steeds negatief geadviseerd en is uit den boze.

Zoals Pieter ook reeds zei, staat het pand kadastraal gekend als een huis. Het huidige gebruik als handelspand op de gelijkvloerse verdieping en woonst op de eerste verdieping kan voor zover de handelsfunctie complementair is aan de woonfunctie. Dit wil zeggen dat de handelsfunctie max 100m² is, kleiner is dan de woonst én dat de uitbater van de handelszaak op de eerste verdieping woont. Indien aan deze voorwaarden voldaan wordt, blijf de woonfunctie de hoofdfunctie en is er geen vergunning nodig om op de gelijkvloerse verdieping een kleinschalige handelszaak uit te baten.

Indien niet aan deze voorwaarden voldaan wordt, zal nagegaan moeten worden wat de exacte oppervlaktes van de gelijkvloerse en eerste verdieping zijn om te bekijken of een opdeling in handel op de gelijkvloerse verdieping en woning op de eerste verdieping mogelijk is.

Het gebouw wordt bij voorkeur terug omgevormd tot een gezinswoning waarbij de tuinzone, zoals Pieter ook reeds zei, zich vooraan situeert. Een opdeling van het gebouw in meerdere wooneenheden is niet mogelijk. Het gebouw is hiervoor niet geschikt. Er kan niet voldaan worden aan de oppervlakenorm, de parkeernorm en de woonkwaliteitsnormen.

Samengevat:

- *Geen sloop;*
- *Eengezinswoning;*
- *Heel eventueel, aan de hand van concrete plannen: handel op gelijkvloerse verdieping en wonen op eerste verdieping."*

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Het appartement op de eerste verdieping van het pand werd tot en met 31 juli 2019 verhuurd aan dhr. Eric LAENEN.

Op 14 oktober 2019 heeft het college van burgemeester en schepenen kennis genomen van het brandpreventieverslag van 25 juni 2019 waarbij eveneens beslist werd om de procedure tot openbare verkoop van het pand op te starten (o.a. opdracht tot opmaak van EPC, keuring van elektrische laagspanning, schattingsverslag, opmetingsplan, ...).

Op 15 juni 2020 heeft het college van burgemeester en schepenen beslist om het contract houdende (kosteloze) ter beschikking stelling van 6 november 1985 met de OXFAM-wereldwinkel betreffende het gelijkvloers van het gebouw Torentje in het Van Der Nootpark, gelegen de Villegas de Clercampstraat 12 te 1853 Grimbergen, op te zeggen mits het naleven van een opzegperiode van 6 maanden (i.p.v. contractueel voorziene 3 maanden). De opzegperiode gaat in op 1 juli 2020 om van rechtswege te eindigen op 31 december 2020.

Van 1 januari 2021 zal het pand gelegen de Villegas de Clercampstraat 12 te 1853 Grimbergen volledig leeg staan.

Het landmeterskantoor PLATTEAU heeft op 13 november 2020 het definitief ontwerp van het opmetingsplan overgemaakt betreffende verkoop van het onroerend goed gelegen de Villegas de Clercampstraat 12 te 1853 Grimbergen (kadastraal gekend als 4de afdeling – sectie A – nrs. 164f & 170f4 deel). Hierbij wordt voorgesteld om het pand (opgemeten oppervlakte van 70,43 vierkante meter) te verkopen met een voortuin (opgemeten

oppervlakte van 99,91 vierkante meter), en dit met een totale oppervlakte van 170,34 vierkante meter.

Het landmeterskantoor PLATTEAU heeft op 13 november 2020 het schattingsverslag overgemaakt betreffende de actuele verkoopwaarde van het onroerend goed gelegen de Villegas de Clercampstraat 12 te 1853 Grimbergen (kadastraal gekend als 4de afdeling – sectie A – nrs. 164f & 170f4 deel). Hierbij wordt de actuele verkoopwaarde geschat op 180.000,00 euro.

Het college van burgemeester en schepenen heeft zich op 23 november 2020 akkoord verklaard met het opmetingsplan van 2 oktober 2020 opgemaakt door landmeterskantoor PLATTEAU in het kader van de openbare verkoop van het onroerend goed gelegen de Villegas de Clercampstraat 12 te 1853 Grimbergen (kadastraal gekend als 4de afdeling – sectie A – nrs. 164f & 170f4 deel). Eveneens werd kennis genomen van het schattingsverslag van 29 oktober 2020 opgemaakt door het landmeterskantoor PLATTEAU waarbij de actuele verkoopwaarde van het onroerend goed gelegen de Villegas de Clercampstraat 12 te 1853 Grimbergen geschat wordt op 180.000,00 euro. De instelprijs voor de openbare verkoop, via het notariskantoor Sandry GYPENS, kan vastgesteld worden op 180.000,00 euro.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd akkoord te gaan met een openbare verkoop, via het notariskantoor Sandry GYPENS, van het onroerend goed gelegen de Villegas de Clercampstraat 12 te 1853 Grimbergen overeenkomstig het opmetingsplan van 2 oktober 2020 opgemaakt door landmeterskantoor PLATTEAU aan de geschatte instelprijs van 180.000,00 euro.

Raadslid Sofie ROELANDT krijgt het woord en zou het betreuren als een dergelijk gebouw op deze centraal gelegen locatie zou worden verkocht. Het pand is strategisch perfect gelegen en de gemeente zou het zelf in handen moeten houden. Het kan een belangrijke rol spelen als ontmoetingsplaats en een ruimte voor diverse Strombeekse vrijwilligersinitiatieven. Met respect voor de erfgoedwaarde van het pand zullen de noodzakelijke werken uitgevoerd moeten worden met betrekking tot brandveiligheid. Op basis van het voorstaande dient zij onderstaand amendement in:

“De gemeenteraad beslist om dit gebouw niet te verkopen. Met respect voor de erfgoedwaarde van het pand zullen de noodzakelijke werken worden gedaan voor brandveiligheid en in overleg met de Strombeekse bevolking en het verenigingsleven worden de toekomstfuncties van het gebouw vastgelegd.”

Raadslid Gerlant VAN BERLAER krijgt het woord en steunt dit amendement volledig. Er zijn veel mogelijkheden voor het gebouw en het is een gezichtsbepalend gebouw.

Raadslid Kirsten HOEFS krijgt het woord en vraagt zich af waarom dit dossier voor vanavond is geagendeerd. Het gebouw bevindt zich allerm minst in topconditie en op basis van het negatieve advies van de brandweer is besloten om het pand te verkopen in plaats van de noodzakelijke investeringen te doen. Om over te gaan tot verkoop moet een schattingsverslag worden opgemaakt. Een verdelingsplan is nodig om een stuk van het park af te splitsen en mee te kunnen verkopen met de woning. Het is betreurenswaardig dat de meerderheid de meerwaarde van het pand binnen het gemeentepatrimonium niet ziet. Nu meer dan ooit behoefte is aan parken en groene ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, wordt besloten om de beperkte open ruimte die er is te verkleinen. Om deze stap te zetten, is een goed dossier nodig. In het verleden zijn er dossiers geweest zoals de Vaartstraat waar een openbare verkoop wel aan de orde is. Het voorliggende dossier is hiermee niet te vergelijken. Dit pand heeft zeer veel waarde en is ook opgenomen als onroerend erfgoed. De waarde die het pand heeft, kan onmogelijk wordt vermarkt. Uit het schattingsverslag blijkt dat de startwaarde voor openbare verkoop € 180.000 is. Het is de vraag of dit relatief lage bedrag op een totale gemeentebegroting het waard is om te verkopen. De dienst Stedenbouw heeft gesteld dat het gebouw sowieso niet gesloopt mag worden. Het zou een eengezinswoning moeten blijven, eventueel aangevuld met handel op gelijkvloers. Een opsplitsing van het gebouw in twee appartementen is dus geen optie. Het gebouw heeft een oppervlakte van 70 m² gelijkvloers en dezelfde afmeting op de eerste verdieping. Het perceel dat op de markt zou worden gezet, wordt begrenst door de gevels. De dienst Stedenbouw heeft gesteld dat aan de

woning een voortuin moet worden voorzien die moet worden geannexeerd bij de woning en moet worden meeverkocht. De vraag aan het schepencollege is aan wie wordt gedacht bij de verkoop van deze woning. Uit het dossier blijkt dat het bedoeld is voor een gezin. De gevel ligt letterlijk in het Van der Nootpark. Dit betekent dat iedereen die in het park loopt direct naar binnen kijkt. Dit zal voor weinig mensen aantrekkelijk zijn. Gevreesd wordt dat de inzetprijs van € 180.000 niet zal worden gehaald en dat het dossier terug zal komen met de vraag om deze vraagprijs te laten zakken. De nabijheid van Ter Borre biedt enorm veel opportuniteiten. In het meerjarenplan is veel geld voor de politiesteunpunten en Jeugdhuis De Duif en de vraag is waarom geen van deze functies in het voorliggende pand ondergebracht konden worden. Initieel was € 433.000 voorzien voor de politiesteunpunten en Jeugdhuis De Duif, maar met het meerjarenplan dat gisteren is goedgekeurd, is dit bedrag opgetrokken naar € 977.000, een ruime verdubbeling dus. Het te verkopen pand met de nodige investeringen zou op € 300.000 komen.

Als de gemeenteraad vandaag een fysieke vergadering zou zijn, zou zij gevraagd hebben naar een schorsing om nog even na te denken over de verkoop. Aangezien dit niet mogelijk is, zal CD&V het amendement van Groen steunen.

Burgemeester Chris SELLESLAGH krijgt het woord en licht toe dat de waarde van het Jeugdhuis sterk is gestegen, omdat de waterbegeleiding en de insijpelingen uit het dossier Cultuurcentrum zijn gehaald en hiervoor is gekeken naar het politiesteunpunt en het jeugdhuis, maar dit bleek niet haalbaar. Dit is de reden voor de overwaarde. Een andere reden is dat er meer geïnvesteerd moest worden in ICT. De nuttige ruimte bedraagt maar 70ca. In het verleden was er appartement boven maar dit was onwettig, dit mocht er niet zijn en daarom werd deze huur stopgezet. Er wordt niets van de open ruimte weggehaald. De achterkant zou uitgebreid kunnen worden met een tuin, maar hier spelen zichten en plichten voor het gebouw aan de rechterkant. De enige mogelijkheid is om het pand in de huidige staat te verkopen waarbij de koper rekening dient te houden met de bestaande maten en met het feit dat het erfgoed is. Een aantal jaar geleden is er een brand geweest waardoor een aantal zaken aangepast moest worden.

Schepen Bart LAEREMANS krijgt het woord en wijst erop dat de gemeente 84 gebouwen beheert en dat keuzes gemaakt moeten worden. Niet alle gebouwen kunnen worden aangepakt. Er komen nog twee gebouwen bij in de vorm van een politiecommissariaat het jeugdhuis in Strombeek. Het gebouw heeft inderdaad een erfgoedwaarde en de hoop is dat een koper er iets van wil maken. Het is beter om het nu op de markt te zetten dan het te laten verkommen of renoveren zonder dat er op dit moment een functie voor het gebouw is bepaald. Binnenkort moet een investering in Ter Borre worden gedaan.

Raadslid Kirsten HOEFS krijgt het woord en erkent dat er werken aan het Cultuurcentrum uitgevoerd moeten worden, dit staat niet ter discussie, maar het bedrag is al meer dan verdubbeld zonder dat is aanbesteed. Het gaat haar erom dat het bedrag dat kan worden gerecupereerd door de verkoop totaal niet in verhouding staat tot wat uit handen wordt gegeven. Zij begrijpt dat het schepencollege niet op het standpunt terugkomt en hoopt dat in de eerste ronde geen koper wordt gevonden en dat wanneer het bedrag verder naar beneden bijgesteld zou moeten worden dat het schepencollege dan stilstaat bij wat er vanavond allemaal werd aangehaald en dat ze terugkomen op hun besluit.

Raadslid Bart VAN HUMBEECK krijgt het woord begrijpt uit de toelichting dat wordt bevestigd wat raadslid OLBRECHTS gisteren heeft aangekaart bij de meerjarenbegroting. Hij pleit voor een schatting door de Registratiedienst om te weten of het de moeite waard is om het op de markt te brengen en hij vraagt waarom hier niet eerder om is gevraagd. € 180.000 lijkt gezien de beperkingen die erop liggen en de toestand van het gebouw een hoog bedrag.

Schepen Karlijne VAN BREE krijgt het woord en stelt dat het dossier is voorbereid door een medewerker van de dienst Ruimte die de nodige adviezen heeft ingewonnen. Uiteindelijk heeft het schepencollege een beslissing genomen. De CD&V-fractie heeft gisteren duidelijk gemaakt dat heel veel moet worden geïnvesteerd en dat wordt betwijfeld of alle doelstellingen gerealiseerd kunnen worden. Er moeten keuzes worden gemaakt en bij erfgoed gaat het niet over om alles te behouden, maar om het bezit in goede staat te houden. Als dit niet lukt, moeten andere beslissingen worden genomen. Er wordt gefocust

op erfgoedgebouwen die in het verleden helaas onvoldoende onderhouden zijn geweest, maar het is niet mogelijk om alles op te knappen.

Raadslid Bart VAN HUMBEECK krijgt wederom het woord en vraagt opnieuw waarom er geen schatting door de registratiedienst is gevraagd.

Schepen Karlijne VAN BREE kan deze technische vraag niet beantwoorden.

Raadslid Bart VAN HUMBEECK wacht in dat geval op een schriftelijk antwoord.

Raadslid Jean DEWIT krijgt het woord en stelt dat in het Van der Nootpark nog een ander gebouw heeft gestaan waarvan destijds door de meerderheid werd besloten om dit tabula rasa te maken. Het gebouw waar het hier om gaat, heeft niet dezelfde historische connotatie en hierover worden nu vele tranen geplengd.

Raadslid Sofie ROELANDT krijgt opnieuw het woord en zegt dat er vandaag wel kan worden gekozen voor het behouden van het laatste ankerpunt van het Van der Nootpark. Daarnaast speelt de bijzondere strategische ligging. Het is inderdaad de vraag of het geld dat met verkoop zou worden opgehaald het waard is om het gebouw helemaal uit handen te geven in plaats van er mooie initiatieven te ontplooien. Zij is blij om te horen dat hier in het college over is gediscussieerd en dat het wellicht ook geen makkelijke beslissing is geweest. De vraag is wel wat de echte motivatie was om deze beslissing te maken om een dergelijk goed gelegen gebouw voor altijd uit handen geven voor een relatief klein bedrag.

Raadslid Gerlant VAN BERLAER krijgt wederom het woord en noemt bouwkundig erfgoed een reden, maar het gaat om meer dan dat. Het is een ankerpunt en de locatie is bijzonder. In Strombeek is behoefte aan initiatieven die hier ontplooid zouden kunnen worden. Het afbouwen en uitkleden van de diensten doet Strombeek geen goed. Om voor een aalmoes de smoel en mogelijkheden te verkopen, is niet nodig. Aangezien het in een digitale vergadering niet mogelijk is om een schorsing aan te vragen, verzoekt de heer Van Berlaer om het agendapunt af te voeren.

Voorzitter Chantal LAUWERS stelt voor om de beraadslaging af te sluiten en geeft het woord aan raadslid Eddie BOELENs alvorens tot stemming van het amendement over te gaan.

Raadslid Eddie BOELENs pleit er ook voor om de beslissing nogmaals grondig te heroverwegen. Er wordt gesteld dat de gemeente 84 gebouwen in bezit heeft en deze niet allemaal kan behouden. Maar hoeveel gebouwen heeft Strombeek die een sociale functie zouden kunnen vervullen, die nog ergens wijzen op een verleden, die momenteel een ankerpunt zijn en blijven? Het gaat over het afwegen tussen de verkoop van een pand voor € 180.000 waarvan terecht is gevraagd of dit bedrag haalbaar is en alle potentiële mogelijkheden die eerder vandaag zijn genoemd. Zoals al gezegd, moet een aantal noodzakelijke investeringen worden gedaan met respect voor het erfgoed waarmee het bewoonbaar wordt. De brand waar de burgemeester aan heeft gerefereerd, betrof een brandstichting.

Raadslid BOELENs sluit zich aan bij een verzoek tot schorsing of het verdagen van het agendapunt en om anders het amendement van raadslid ROELANDT ter stemming voor te leggen.

Voorzitter Chantal LAUWERS legt het amendement ter stemming voor.

Bijkomende informatie:

/

Amendement:

Ingediend door raadslid Sofie ROELANDT:

“De gemeenteraad beslist om dit gebouw niet te verkopen. Met respect voor de erfgoedwaarde van het pand zullen de noodzakelijke werken worden gedaan voor brandveiligheid en in overleg met de Strombeekse bevolking en het verenigingsleven worden de toekomstfuncties van het gebouw vastgelegd.”

Met 14 stemmen voor (Eddie BOELEN, Linda DE PREE, Jelle DE WILDE, Isabel GAISBAUER, Kirsten HOEFS, Katrien LE ROY, Karima MOKHTAR, Trui OLBRECHTS, Katleen ORINX, Sofie ROELANDT, Marnix SNAUWAERT, Gerlant VAN BERLAER, Bart VAN HUMBEECK, Patrick VERTONGEN), 19 stemmen tegen (Chris SELLESLAGH, William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Bart LAEREMANS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Yves VERBERCK, Jean-Paul WINDELEN, Manon BAS, Jean DEWIT, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Chantal LAUWERS, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Pierre VAN DEN WYNGAERT, Rudi VAN HOVE, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS)

Het amendement wordt verworpen met 14 stemmen voor en 19 stemmen tegen.

Stemming:

Met 19 stemmen voor (Chris SELLESLAGH, William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Bart LAEREMANS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Yves VERBERCK, Jean-Paul WINDELEN, Manon BAS, Jean DEWIT, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Chantal LAUWERS, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Pierre VAN DEN WYNGAERT, Rudi VAN HOVE, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS), 14 stemmen tegen (Eddie BOELEN, Linda DE PREE, Jelle DE WILDE, Isabel GAISBAUER, Kirsten HOEFS, Katrien LE ROY, Karima MOKHTAR, Trui OLBRECHTS, Katleen ORINX, Sofie ROELANDT, Marnix SNAUWAERT, Gerlant VAN BERLAER, Bart VAN HUMBEECK, Patrick VERTONGEN)

BESLUIT:

Enig artikel.

Akkoord te gaan met een openbare verkoop, via het notariskantoor Sandry GYPENS, van het onroerend goed gelegen de Villegas de Clercampstraat 12 te 1853 Grimbergen overeenkomstig het opmetingsplan van 2 oktober 2020 opgemaakt door landmeterskantoor PLATTEAU aan de geschatte instelprijs van 180.000,00 euro (overeenkomstig het schattingsverslag van 29 oktober 2020).

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Chantal LAUWERS

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 1 februari 2021

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Chantal LAUWERS

voorzitter gemeenteraad