

Openbare vergadering van donderdag 26 september 2024

- Aanwezig:** Peter PLESSERS, voorzitter gemeenteraad
Bart LAEREMANS, burgemeester
Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Philip ROOSEN,
Karljine 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, Katrien LE
ROY, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris
SELLESLAGH, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Karin
VERTONGEN, Eike WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Trui OLBRECHTS, tweede schepen
Brigitte JANSSENS, Yves VERBERCK, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadsleden

**VERKOOP VAN HET PERCEEL KADASTRAAL GEKEND ALS 4DE AFDELING -
SECTIE A - NR. 332K GELEGEN OP DE HOEK VAN DE KONINGSLOSESTEENWEG
EN DE GROTEWINKELLAAN - NOTARIËLE ONTWERPAKTE EN VOLMACHTAKTE
TOT VERKOOP VIA VIDEOCONFERENTIE - GOEDKEURING**

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur (DLB).
- Artikel 293 DLB:

"Onroerende goederen van de gemeente en van de autonome gemeentebedrijven worden altijd vervreemd volgens de principes van mededinging en transparantie, behalve als er een motivering wordt gegeven voor een afwijking daarvan."

- Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende eredienst: Procedure

De besturen houden bij de transacties van onroerende goederen rekening met de hierna vermelde zaken, tenzij een andere regelgeving van toepassing is. De regelgeving over de pacht bijvoorbeeld bepaalt een andere procedure.

3.1 Schatting

Het bestuur heeft een geldig en recent schattingsverslag nodig voor de objectieve waardebeoordeling van de onroerende transacties.

Het schattingsverslag is geldig als het is opgesteld door ofwel:

1° een landmeter-expert als vermeld in artikel 296 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

2° de afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst, Beleidsdomein Financiën en Begroting van de Vlaamse overheid. Die afdeling kan een schattingsverslag opstellen als dat kadert binnen haar taak om akten te verlijden.

Daarvoor is het vereist dat het bestuur het volledige dossier en de uiteindelijke akte via die afdeling laat verlopen (decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex).

Het schattingsverslag is recent als het niet ouder is dan twee jaar.

De geschatte prijs (of de schattingsprijs) is de minimum- of maximumprijs voor de onroerende transactie, tenzij het bestuur kan motiveren waarom daarvan wordt afgeweken. Bij de verkoop van een onroerend goed door het bestuur is de schattingsprijs de minimumprijs die betaald moet worden. Bij de aankoop van een

onroerend goed door het bestuur is de schattingsprijs de maximumprijs die betaald mag worden.

Als wordt afgeweken van de schattingsprijs, moet het bestuur motiveren aan de hand van objectieve redenen die daarvoor worden ingeroepen.

Als het bestuur een recht van voorkoop heeft en wil uitoefenen, is het niet verplicht om het onroerend goed te laten schatten.

3.2 Mededinging en transparantie

Voor onroerende transacties moet de markt geraadpleegd worden. Elke mogelijk geïnteresseerde moet de kans krijgen om mee te dingen. De procedure verloopt met voldoende openbaarheid en transparantie. Het bestuur moet voldoende en gepaste publiciteit voeren om de mogelijk geïnteresseerden te bereiken. Dat is de beste garantie om een goede prijs te verkrijgen en is de werkwijze die het best het algemeen belang dient.

Onderhandse verkopen met voldoende publiciteit, transparantie en mededinging beantwoorden aan voormelde criteria. Dat geldt uiteraard ook voor de notariële openbare verkopen, zoals die zijn geregeld in het Gerechtelijk Wetboek.

Alleen om redenen van algemeen belang kan worden aanvaard dat de transactie zonder concurrentie verloopt. Het bestuur moet dat voldoende motiveren.

3.3 Algemeen bestuurlijk toezicht

Als het algemeen bestuurlijk toezicht, ambtshalve of na een klacht, wordt uitgeoefend, moeten de besturen het dossier bezorgen aan de toezichthoudende overheid. Het dossier bevat de stukken die aantonen hoe de procedure is verlopen. Het bevat minstens de volgende stukken of gegevens:

1° het besluit of de besluiten over de onroerende transactie;

2° in voorkomend geval de goedgekeurde overeenkomst of akte of, als er nog geen goedgekeurde overeenkomst of akte is, het ontwerp daarvan;

3° het bewijs dat de nodige publiciteit is gevoerd en dat de procedure transparant is verlopen, of de redenen voor de afwijking daarvan;

4° in voorkomend geval de ingediende biedingen;

5° het recente schattingsverslag.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 september 2024 - Verkoop van het perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k gelegen op de hoek van de Koningslosesteenweg en de Grotewinkellaan - Notariële ontwerpakte en volmachtakte tot verkoop via videoconferentie - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 8).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 15 juli 2024 - Perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k gelegen op de hoek van de Koningslosesteenweg en de Grotewinkellaan - Verkoop - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 5).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 december 2023 - Schattingsverslag van het gemeentelijk perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k gelegen op de hoek van de Koningslosesteenweg en de Grotewinkellaan - Kennisname (BIJLAGE 1).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 6 november 2023 - Perceel gemeentegrond (kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k) gelegen op de hoek van Koningslosesteenweg en de Grotewinkellaan - Standpuntbepaling (BIJLAGE 2).
- Notariële ontwerpakte overgemaakt door notariskantoor Sandry GYPENS (M2409 0652 en BIJLAGE 6).
- Notariële volmachtakte tot verkoop via videoconferentie (M2409 0652 en BIJLAGE 7).
- Schattingsverslag van 11 december 2023 opgemaakt door landmeter-expert Tom PEETERS (BIJLAGE 3).
- Opmetingsplan van 23 juni 2024 opgemaakt door landmeter-expert Tom PEETERS (BIJLAGE 4).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

In uitvoering van de administratieve akte van 3 maart 1961 werd het perceel (thans) kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k in groter geheel verworven door de gemeente Grimbergen voor openbaar nut.

Volgens de huidige kadastrale legger (op datum van 1 januari 2023) heeft dit perceel een kadastrale oppervlakte van 120,00 vierkante meter. Dit lijkt evenwel niet te kloppen. Bij akte van 3 maart 1961 werd het perceel in een groter geheel met een totale oppervlakte van 120,00m² verworven. De vermoedelijke oppervlakte van het desbetreffend perceel zal eerder zo'n 35,00m² zijn, doch pas bij een eventuele opmeting zal de correcte oppervlakte gekend zijn. Dit opmetingsplan zou echter pas opgemaakt worden bij een concrete vraag tot aankoop van het perceel door de nieuwe aanpalende eigenaar.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 6 november 2023 kennis genomen van het gebruiksrecht ten persoonlijke titel, sinds 3 juli 2001, op het perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k op de hoek van de Koningslosesteenweg en de Grotewinkellaan, ten voordele van de eigenaar(s) van het aanpalende onroerend goed gelegen Koningslosesteenweg 42 te 1853 Grimbergen. Dit gebruiksrecht eindigt automatisch bij verkoop van het aanpalend onroerend goed en gaat niet over naar de koper/nieuwe eigenaar. Eveneens heeft het college van burgemeester en schepenen zich principieel akkoord verklaard met een verkoop, indien de vraag gesteld wordt (door de nieuwe eigenaar).

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 18 december 2023 kennis genomen van het schattingsverslag van 11 december 2023 opgemaakt door landmeter en expertiseburo Tom PEETERS, waarbij de waarde van het perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k geschat wordt op 500,00 euro per vierkante meter, rekening houdende met het advies van de dienst Vergunningen.

Op 11 juni 2024 (M2405 0694) heeft de koopster van het onroerend goed gelegen Koningslosesteenweg 42 te 1853 Grimbergen haar interesse betuigd in de aankoop van het naastliggend gemeentelijk perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k.

Landmeter-expert Tom PEETERS heeft het opmetingsplan van 23 juni 2024 met betrekking tot het perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k overgemaakt.

Op 4 juli 2024 heeft de koper van het aanpalend onroerend goed gelegen Koningslosesteenweg 42 te 1853 Grimbergen het compromis tot aankoop (van de woning) overgemaakt, waardoor in navolging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18 december 2023 het verkoopdossier kan/mag opgestart worden.

Een onderhandse verkoop, in afwijking van de principes van mededinging en transparantie en artikel 293 van het decreet lokaal bestuur, wordt hieronder gemotiveerd:

- hoewel het perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k in groter geheel verworven werd in 1961 voor openbaar nut, werd het door het gemeentebestuur sinds 2001 kosteloos ter beschikking gesteld aan de private eigenaar van het aanpalende onroerend goed gelegen Koningslosesteenweg 42 te 1853 Grimbergen;
- gelet op de ligging van het perceel, op de hoek van de Koningslosesteenweg en de Grotewinkellaan, heeft enkel het aanpalende onroerend goed gelegen Koningslosesteenweg 42 te 1853 Grimbergen een onmiddellijk nuttig gebruik van het perceeltje en
- het openbaar nut van dit perceel is reeds geruime tijd verdwenen.

De verkoopprijs van het perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k, met een opgemeten (afgeronde) oppervlakte van 37,00 vierkante meter, kan op basis

van het schattingsverslag van 11 december 2023 (500,00 euro per vierkante meter) vastgesteld worden op 18.500,00 euro.

Het college van burgemeester en schepenen heeft zich op 15 juli 2024 principieel akkoord verklaard met een gemotiveerde onderhandse verkoop van het perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k voor een bedrag van 18.500,00 euro en om notariskantoor Sandry GYPENS aan te stellen.

Notariskantoor Sandry GYPENS heeft op 4 september 2024 de notariële ontwerpakte en op 5 september 2024 de volmachtakte tot verkoop via videoconferentie (de verkoopakte wordt immers op kantoor van de geassocieerde notarissen MAQUET, JOYE & BERTOUILLE getekend) overgemaakt. De gemeente Grimbergen komt enkel tussen in deze akte betreffende verkoop van het gemeentelijk perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k voor een bedrag van 18.500,00 euro.

Het college van burgemeester en schepenen heeft zich op 9 september 2024 principieel akkoord verklaard met zowel de notariële ontwerpakte als de volmachtakte tot verkoop via videoconferentie houdende gemeentelijke verkoop van het perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k op de hoek van de Koningslosesteenweg en Grotewinkellaan voor een bedrag van 18.500,00 euro.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om akkoord te gaan met zowel de notariële ontwerpakte als de volmachtakte tot verkoop via videoconferentie houdende gemeentelijke verkoop van het perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k op de hoek van de Koningslosesteenweg en Grotewinkellaan voor een bedrag van 18.500,00 euro.

Raadslid LE ROY krijgt het woord en vraagt wat de reden is van de verkoop.

Burgemeester LAEREMANS krijgt het woord en licht toe dat dit een dossier is dat hijzelf en schepen HOEFS van dichtbij gevolgd hebben. Dat zijn reststukken die voor die woning van essentieel belang zijn om die garage of parking te gebruiken, anders is die woning moeilijk te bereiken. Op zich heeft dit voor het bestuur een kleine meerwaarde. Er is een correcte schatting gebeurd aan een heel normale prijs en helaas zijn de bouwgronden in Strombeek en Grimbergen €500 per vierkante meter. Dat bedrag is ook nooit betwist geweest, dus is het een correcte prijs.

Bijkomende informatie:

Het geformuleerde advies van dienst Vergunningen werd opgenomen onder artikel 11 ('de stedenbouwkundige toestand') van het ontwerp van de notariële akte.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Akkoord te gaan met de notariële ontwerpakte en de volmachtakte tot verkoop via videoconferentie houdende verkoop van het perceel kadastraal gekend als 4de afdeling - sectie A - nr. 332k gelegen op de hoek van de Koningslosesteenweg en Grotewinkellaan voor een bedrag van 18.500,00 euro, zoals voorgelegd in zitting van heden.

Art. 2.

De gemeenteraadsvoorzitter en de algemeen directeur (of hun gemachtigde vervangers) aan te duiden voor de ondertekening van de notariële akte.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 25 oktober 2024

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad