

RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN – UITTREKSEL

Openbare vergadering van donderdag 26 januari 2023

- 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 BOELEN, William DE BOECK, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, 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, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Karima MOKHTAR, Chris SELLESLAGH, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** /

VERKOOP VAN HET APPARTEMENT GELEGEN NIEUWELAAN 127/14 TE 1853 GRIMBERGEN - NIEUWE VERKOOPPROCEDURE - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikels 78 en 84 van het decreet lokaal bestuur 22 december 2017 (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 1 september 2022 - Openbare verkoop van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen - Akte houdende de verkoopvoorwaarden - Goedkeuring (BIJLAGE 5).
- Besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 26 november 2020 - Aanvaarding bijzonder legaat: Aanstelling als legataris op last van de kosten van de nalatenschap en de successierechten te betalen (BIJLAGE 1).
- Besluit van het vast bureau van 9 januari 2023 - Openbare verkoop app. Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen: geen verkoop - Nieuwe verkoopprocedure - Goedkeuring (BIJLAGE 6).
- Besluit van het vast bureau van 1 augustus 2022 - Openbare verkoop van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen - Akte houdende de verkoopvoorwaarden - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 4).
- Besluit van het vast bureau van 27 september 2021 - Sociale energierenovatie van een woning uit het eigen patrimonium met oog op sociale verhuring - Standpuntbepaling (BIJLAGE 2).
- Schattingsverslag opgemaakt door landmeter-expert Guy VANHAELEWIJN op datum van 25 maart 2021 (BIJLAGE 3).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

De raad voor maatschappelijk welzijn heeft op 26 november 2020 beslist om het bijzonder legaat van wijlen mevrouw Marie PEETERS, op last om de kosten van de nalatenschap en van de successierechten te betalen, te aanvaarden.

Na een plaatsbezoek op 28 januari 2021 van de woonconsulent in gezelschap van de schepen van wonen en de projectverantwoordelijke van WarmNest en na contacten met svk Webra & VMSW heeft het vast bureau op 27 september 2021 beslist om het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen NIET in sociale verhuur op de markt te brengen en desgevallend het onroerend goed openbaar te verkopen. De opbrengst van de openbare verkoop zal in het OCMW worden geïnvesteerd.

De actuele waarde van het onroerend goed gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen (appartement + garage) werd op 25 maart 2021 door landmeter-expert Guy VANHAELEWIJN geschat op 200.000,00 euro (appartement = 175.000,00 euro en garage = 25.000,00 euro).

Het vast bureau heeft zich op 1 augustus 2022 principieel akkoord verklaard met de openbare verkoop, via fysieke zitdag op het gemeentehuis, van het onroerend goed gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen aan de geschatte instelprijs van 200.000,00 euro. Eveneens werd de akte houdende de verkoopvoorwaarden principieel goedgekeurd.

De raad voor maatschappelijk welzijn heeft op 1 september 2022 beslist om akkoord te gaan met de openbare verkoop, via een fysieke zitdag op het gemeentehuis, van het onroerend goed gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen aan de geschatte instelprijs van 200.000,00 euro en met de akte houdende de verkoopvoorwaarden.

De fysieke zitdag houdende openbare verkoop van het appartement vond plaats op 20 december 2022. Er werd echter geen bod uitgebracht.

Het OCMW-bestuur heeft zijn plicht vervuld door het organiseren van een openbare verkoop. Bij het ontbreken van een verkoop kan afgeweken worden van een openbare verkoop, zodat het OCMW-bestuur ervoor kan opteren om het onroerend goed uit de hand te verkopen via het notariskantoor BOES-PRAET..

Het Agentschap Binnenlands Bestuur heeft destijds gemeld dat een verkoop onder de schattingsprijs slechts is toegestaan bij gemotiveerde uitzondering; dat er evenwel door de hogere overheid geen algemene regels zijn vooropgesteld over de grootte van de afwijking ten opzichte van de geschatte waarde; dat deze afwijking best zo klein mogelijk wordt gehouden. Bijkomend hebben ze destijds ook gemeld dat een bestuur enkel kan afwijken van de geschatte waarde bij gemotiveerde uitzondering en mits verantwoorde vaststelling van een nieuwe minimumprijs, waarbij biedingen die dit minimum niet halen niet kunnen aanvaard worden.

Gelijktijdig met de openbare verkoop van het OCMW-appartement werd in hetzelfde gebouwencomplex (Nieuwelaan 125 te 1853 Grimbergen) een gelijkaardig appartement via Biddit (bij opbod) verkocht voor een bedrag van 184.000,00 euro (instelprijs was 150.000,00 euro), waardoor toch geconcludeerd kan worden dat de actuele waarde van het appartement voor een openbare verkoop te hoog werd geschat, rekening houdende met het feit dat de koper ook forfaitair dient bij te dragen in de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop (i.e. een degressief percentage op de prijs en eventuele lasten: (...) 18,75% bij een verkoopprijs tot en met 200.000,00 euro).

Er kan gekozen worden voor een verkoop uit de hand via het notariskantoor BOES-PRAET waarbij de geschatte waarde ten bedrage van 200.000,00 euro als instelprijs wordt genomen, maar waarbij er wellicht zal moeten onderhandeld worden met kandidaat-kopers teneinde een verkoopprijs te bekomen die zo dicht mogelijk aanleunt bij de geschatte waarde.

Voor het vaststellen van een minimale verkoopprijs is er van hogerhand geen procedure uitgeschreven, waardoor het gemeentebestuur zelf een minimumprijs dient te bepalen.

Het vast bureau heeft op 9 januari 2023:

- kennis genomen dat er op 20 december 2022 géén bod werd uitgebracht tijdens de fysieke zitdag houdende openbare verkoop van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen;
- beslist om aan de gemeenteraad voor te stellen om het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen uit de hand te koop aan te bieden via het notariskantoor BOES-PRAET aan de instelprijs/vraagprijs van 200.000,00 euro (overeenkomstig het schattingsverslag van 25 maart 2021);
- beslist om aan de gemeenteraad voor te stellen een onderhandelingsmarge op de geschatte waarde toe te staan, waardoor de minimale verkoopprijs (doch bij voorkeur hoger) van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen vastgesteld werd op 175.000,00 euro;
- beslist om aan de gemeenteraad voor te stellen de (eventuele) onderhandelingen omtrent de verkoopprijs te delegeren aan het college van burgemeester en schepenen.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld akkoord te gaan om het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen uit de hand te koop aan te bieden via het notariskantoor BOES-PRAET aan de instelprijs/vraagprijs van 200.000,00 euro (overeenkomstig het schattingsverslag van 25 maart 2021). Evenwel een onderhandelingsmarge op de geschatte waarde toe te staan, waardoor de minimale verkoopprijs (doch bij voorkeur hoger) van het appartement kan vastgesteld worden op 175.000,00 euro.

Raadslid Isabel GAISBAUER vraagt nogmaals om de verkoop te verdagen. Vandaag is voldoende aan de orde geweest hoe moeilijk het is om sociale huurwoningen te realiseren. Ook is gesproken over de hervorming van de woonmaatschappijen, wat veel energie kost, waardoor men niet toekomt aan nieuwe projecten. De verkoop van het appartement is een gelegenheid om een sociale huurwoning te realiseren. De fractie Groen zou de verkoop graag uitstellen om dit te regelen.

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat het vast bureau veel overlegd heeft over het beschikbaar stellen van de woning via het sociaal verhuurkantoor, wat uiteindelijk niet haalbaar bleek. Dat komt doordat het een OCMW-woning is en doordat het zich in een residentieel appartementsgebouw bevindt. De gemeente heeft garanties aan Webra gevraagd dat er regelmatig controles en begeleiding zou zijn door het OCMW, maar da bleek niet mogelijk. Op die manier krijgt de gemeente geen draagvlak in het appartementsgebouw als er bewoners zouden zijn die zich niet voegen of voor grote problemen zorgen. Hij benadrukt dat het standpunt daaromtrent niet veranderd zal worden.

Raadslid Isabel GAISBAUER vindt het vervelend dat er nog steeds van uitgegaan wordt dat de bewoners gecontroleerd en begeleid moeten worden. Dat ze zich moeten voegen naar de omgeving vindt zij stigmatiserend, zoals ze vorige keer al aangaf. Ze benadrukt dat de prioriteit moet liggen bij meer sociale huurwoningen.

Raadslid Katrien LE ROY is geschokt door de uitspraak dat de bewoners niet zouden passen in een residentieel appartementsgebouw en dat ze gecontroleerd en begeleid moeten worden. Ze vraagt of de gemeente Webra nodig heeft om het appartement in eigen beheer te verhuren.

Schepen Jean-Paul WINDELEN antwoordt dat het agendapunt hier niet over gaat. Het gaat nu om het aanbieden van het appartement op de markt.

Raadslid William DE BOECK vraagt of het gaat om een appartement met of zonder garage. Er wordt gerefereerd aan een ander appartement dat verkocht is voor € 184.000. Hij vraagt of dat ook een appartement met of zonder garage was. Het appartement wordt aan een notariskantoor in Grimbergen aangeboden. Hij hoort graag of daar kosten aan verbonden zijn en waarom er niet voor gekozen is om naar het notariskantoor in de deelgemeente zelf te gaan. Tot slot vraagt hij waarom er niet met Biddit wordt gewerkt.

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat het gaat om een appartement met garage. De gemeente heeft niet zulke goede ervaringen met het consulteren van de gehele markt via Biddit, omdat de kans dan klein is dat het pand verkocht wordt aan een Grimbergenaar.

Schepen Trui OLBRECHTS antwoordt dat het appartement waarmee de prijs vergeleken is ook een garage had. De notaris rekent alleen effectieve kosten aan. Er is gekozen voor de notaris die ook de rest van de nalatenschap van de overledene heeft afgehandeld.

Raadslid Eddie BOELENS merkt op dat er nog gevraagd was of de woning ook gewoon zonder tussenkomst van Webra verhuurd kon worden. Verder begrijpt hij niet dat er steeds wordt gezegd dat het appartement te duur is om als sociale woning te verhuren, terwijl er anderzijds wordt gesteld dat de prijs wordt ingeschat op € 175.000 en er is een garage inbegrepen, dan is dat geen hoogwaardig pand. Als men in Strombeek-Bever rondkijkt en een appartement wenst te kopen van € 175.000 en € 25.000 voor een garage, dan kom men niet bij woningen uit een betere categorie.

Schepen Jean-Paul WINDELEN benadrukt nogmaals dat het agendapunt gaat over de manier van verkopen en niet over de bestemming van het appartement. Bovendien is het verhuren van de woning op de sociale markt, zoals werd voorgesteld, geen kerntaak voor de gemeente.

Bijkomende informatie:

Kennis te nemen dat een gelijkaardig appartement in het gebouwencomplex (Nieuwelaan 125 te 1853 Grimbergen), in dezelfde periode van onze openbare verkoop, via Biddit verkocht werd voor 184.000,00 euro. Waardoor toch geconcludeerd kan worden dat de actuele waarde van het appartement voor een openbare verkoop te hoog werd geschat, rekening houdende met het feit dat de koper bijkomend ook forfaitair dient bij te dragen in de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop (i.e. een degressief percentage op de prijs en eventuele lasten: (...) 18,75% bij een verkoopprijs tot en met 200.000,00 euro --> 37.500 euro).

- Energieprestatiecertificaat (DOSSIERSTUK 1):

Voor het onroerend goed werd op 12 november 2021 een geldig EPC opgemaakt (EPC = 167 kWh/(m² jaar)).

- Keuringsverslag elektrische installaties (DOSSIERSTUK 2):

PV van 22 februari 2022 opgemaakt door ACEG (niet conform).

- Asbest-attest (DOSSIERSTUK 3):

Asbestinventarisatetest van 19 december 2022 opgemaakt door AS-Stonefish.

Amendement:

/

Stemming:

Met 19 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Jean DEWIT, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS), 7 stemmen tegen (Eddie BOELENS, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Isabel GAISBAUER, Katrien LE ROY, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER), 5 onthoudingen (Manon BAS, William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS)

BESLUIT:

Artikel 1.

Kennis te nemen dat er op 20 december 2022 géén bod werd uitgebracht tijdens de fysieke zitdag houdende openbare verkoop van het app. gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen.

Art. 2.

Akkoord te gaan om het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen uit de hand te koop aan te bieden via het notariskantoor BOES-PRAET aan de instelprijs/vraagprijs van 200.000,00 euro (overeenkomstig het schattingsverslag van 25 maart 2021), en opdracht te geven aan het notariskantoor de nodige Nederlandstalige publiciteit te voeren.

Art. 3.

Een onderhandelingsmarge op de geschatte waarde toe te staan, waardoor de minimale verkoopprijs (doch bij voorkeur hoger) van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen kan vastgesteld worden op 175.000,00 euro.

Art. 4.

De (eventuele) onderhandelingen omtrent de verkoopprijs te delegeren aan het vast bureau.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn

Voor eensluidend afschrift op 3 maart 2023

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn