

Openbare vergadering van donderdag 31 augustus 2023

- Aanwezig:** Peter PLESSERS, voorzitter gemeenteraad
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, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Karima MOKHTAR, gemeenteraadslid
- Afwezig:** Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadslid

VERLENGING VAN DE LOPENDE ERFPACHTOVEREENKOMST VAN 3 NOVEMBER 2011 OP HET PERCEEL KADAстраAL GEKEND ALS 2DE AFDELING - SECTIE E - NR. 411W TEN VOORDELE VAN VZW IGNATIUS SCHOLEN IN BEWEGING EN VESTIGING VAN EEN NIEUW ERFPACHTRECHT TEN VOORDELE VAN VZW IGNATIUS OP DE PERCELEN KADAстраAL GEKEND ALS 2DE AFDELING - SECTIE E - NRS. 416P (DEEL) EN 411X VOOR EEN TERMIJN TOT EN MET 31 DECEMBER 2084 - GOEDKEURING

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 het college van burgemeester en schepenen van 21 augustus 2023 - Verlenging van de lopende erfpachtovereenkomst van 3 november 2011 op het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 411w ten voordele van vzw Ignatius scholen in Beweging en vestiging van een nieuw erfpachtrecht ten voordele van vzw Ignatius op de percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nrs. 416p (deel) en 411x voor een termijn tot en met 31 december 2084 - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 5).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 16 augustus 2021 - Schattingsverslag van landmeterskantoor PLATTEAU in kader van bepaling canon erfpachtregeling nieuwbouw school Prinsenhof (BIJLAGE 1).
- Schattingsverslag van 15 juli 2021 opgemaakt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU (BIJLAGE 2).
- Ontwerpplan erfpachtzone nieuwbouw schoolgebouw (BIJLAGE 3).
- M2307 0814 - Mail van 7 juli 2023 vanwege vzw Ignatius/vzw Ignatius Scholen in Beweging (BIJLAGE 4).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:
/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:
HISTORIEK:

1) Lopende erfpachtovereenkomst (DOSSIERSTUK 1) op het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 411w:

Op 3 november 2011 werd een akte van erfpacht, verleden voor notaris Andrée VERELST, afgesloten tussen de gemeente Grimbergen en vzw Schoolbestuur Prinsenhof-Grimbergen voor een termijn van 35 jaar. Deze erfpachtovereenkomst werd gewijzigd bij akte van 9 augustus 2012, verleden voor notaris Andrée VERELST. Deze erfpachtovereenkomst loopt van 14 december 2011 tot en met 13 december 2046.

Deze erfpachtovereenkomst werd nadien overgenomen van vzw Schoolbestuur Prinsenhof-Grimbergen door vzw Ignatius Scholen in Beweging.

2) Gemeentelijke verwerving van het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 411x (DOSSIERSTUK 2):

Op 25 mei 2022 werd de akte verleden voor notaris Steven PRAET betreffende gemeentelijke aankoop van een strookje grond (met een oppervlakte van 11,7 vierkante meter) van het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 411t (thans kadastraal gekend als perceelnr. 411x). Dit strookje grond werd destijds verworven in functie van de geplande nieuwbouw gemeentehuis/schoolgebouw (verbreding brandweertoegang).

3) Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 16 augustus 2021 (DOSSIERSTUK 3):

Op 16 augustus 2021 heeft het college van burgemeester en schepenen het schattingsverslag van 15 juli 2021 van landmeter-expert Wouter PLATTEAU besproken in het kader van de bepaling van de canon erfpachtregeling voor de toenmalig geplande nieuwbouw voor school Prinsenhof. Er werd principieel akkoord gegaan met de vaststelling van een jaarlijkse canon van 3% van de verkoopwaarde.

Eveneens werd principieel akkoord gegaan met de vestiging van een nieuwe erfpachtovereenkomst, met een termijn van 50 jaar, op de percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nrs. 416p (deel) en 411w in het kader van de toenmalig geplande nieuwbouw voor VBS Prinsenhof en ter vervanging van de lopende erfpachtovereenkomst.

Het college van burgemeester en schepenen heeft toen ook kennis genomen van het schattingsverslag van 15 juli 2021 van landmeter-expert Wouter PLATTEAU. De (maximale) verkoopwaarde van 'grond eerste zone' werd hierin geschat op 165,00 euro/m². Het perceel aan de Prinsenstraat (kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 416p) wordt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU beschouwd als (bouw)grond in eerste zone (plusminus 40 meter vanaf de straat).

In afwijking van voorgaande beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 augustus 2021, en op vraag (BIJLAGE 4) van vzw Ignatius & vzw Ignatius Scholen in Beweging, heeft het college van burgemeester en schepenen op 21 augustus 2023 beslist om principieel akkoord te gaan met:

- de vestiging van een erfpachtovereenkomst voor een termijn tot en met 31 december 2084 op de percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nrs. 416p deel (met een oppervlakte van 645,00 vierkante meter) en 411x (met een oppervlakte van 11,7 vierkante meter) ten voordele van vzw Ignatius, aan een jaarlijks (indexeerbare) canon van 3.280,50 euro.
- de verlenging van de lopende erfpachtovereenkomst van 3 november 2011 (gewijzigd bij addendum van 9 augustus 2012) op het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 411w met een gelijklopende termijn (tot en met 31 december 2084) als de nieuw te vestigen erfpacht op perceelnrs. 416p deel en 411x ten voordele van vzw Ignatius Scholen in Beweging, aan een jaarlijks (indexeerbare) canon van 9.803,44 euro.
- de vraag van vzw Ignatius voor het afsluiten van een driepartijenovereenkomst (tussen erfpachter, erfpachtverlener en kredietinstelling) teneinde vzw Ignatius de gelegenheid te geven voor het op te trekken schoolgebouw een lening af te sluiten bij een bank.

Raadslid William DE BOECK stelt dat het voorliggende voorstel grotendeels de uitvoering betreft van de beslissing die op 15 juli 2021 werd genomen. De aanpassing betreft de duur van de erfpachtovereenkomst van 50 naar 60 jaar. Daar heeft de fractie Open VLD geen problemen mee. Wel heeft de fractie vragen over artikel 3. Daarin wordt verzocht akkoord te gaan met de vraag van vzw Ignatius tot het afsluiten van een driepartijenovereenkomst tussen erfpachter, erfpachtverlener en kredietinstelling, zodat de vzw Ignatius een lening kan afsluiten bij een bank. De fractie Open

VLD kan akkoord gaan met deze werkwijze, maar zou willen weten wat de verbintenis van de gemeente hierin zal zijn. Voor hoeveel moet de gemeente borg staan en wat zijn de consequenties voor de gemeente als de vzw Ignatius de lening niet afbetaalt?

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat het slechts gaat om de principiële toezegging dat de gemeente gaat onderhandelen over een driepartijenovereenkomst. Dit is een principiële beslissing waarover wij met hen gaan spreken. Die vraag werd gesteld van de school die zekerheid wou bekomen dat de lening kan worden afgesloten, maar hoe dat zal worden geformaliseerd zal het voorwerp uitmaken van een gesprek. De overeenkomst zelf ligt nog niet ter stemming voor.

Raadslid William DE BOECK zegt dat er op zich geen probleem is dat er een overeenkomst zou worden afgesloten, maar hij zou graag zien dat artikel 3 wordt aangepast, zodat duidelijk is dat het om een principiële goedkeuring gaat en dat de driepartijenovereenkomst ter goedkeuring wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat het hier enkel om de vraag gaat van vzw Ignatius voor het afsluiten van een overeenkomst, maar de overeenkomst moet nog volgen en zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad. We gaan met de vzw Ignatius in overleg om die overeenkomst op te stellen.

Raadslid William DE BOECK zegt dat er een betere formulering zou nodig zijn zodat wij als goede huisvader op de hoogte zijn voor wat wij ons engageren.

Voorzitter Peter PLESSERS vraagt of het besluit aangepast moet worden.

Burgemeester Bart LAEREMANS veronderstelt dat het duidelijk is geworden met zijn toelichting. De gemeenteraad wordt nu verzocht om akkoord te gaan met het opstellen van een driepartijenovereenkomst. Vervolgens zal deze overeenkomst ter goedkeuring worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Raadslid Jean DEWIT vraagt een verheldering van de tekst van het voorstel. Hij hoort graag wat het oogmerk is van de vzw Ignatius Scholen In Beweging. Verder zou hij niet willen spreken van "percelen kadastraal gekend", maar gewoon van de locatie waarover het gaat.

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat vzw Ignatius een koepel is van een aantal lagere en middelbare scholen in Grimbergen.

Raadslid Jean DEWIT veronderstelt dat het niet gaat om scholen die zelf een instelling hebben in de gemeente.

Burgemeester Bart LAEREMANS verduidelijkt dat het ook gaat om de vier vrije scholen in de gemeente Grimbergen. Het voorstel betreft de terreinen van de vrije school, die de vroegere klaslokalen van de gemeenteschool beheert.

Raadslid William DE BOECK vraagt of wordt vastgelegd dat de driepartijenovereenkomst ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Hij vindt de formulering van het voorliggende besluit wat dat betreft niet duidelijk.

Voorzitter Peter PLESSERS stelt voor dat de fractie Open VLD een amendement indient op het besluit.

Raadslid William DE BOECK stelt dat het niet gaat om een wijziging, maar om een verduidelijking van het besluit. Hij wil alleen weten waaraan de gemeenteraad zich engageert door in te stemmen met het voorliggende voorstel. Hij wenst niet akkoord te gaan met een driepartijenovereenkomst, waarvan nog niet duidelijk is wat erin wordt opgenomen. Het is niet de bedoeling om hieromtrent een amendement in te dienen.

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat de duidelijkheid erin bestaat dat de gemeente gemachtigd wordt om in onderhandeling te gaan daarover en een overeenkomst uit te werken, er is nog geen overeenkomst en als die er is zal deze worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Raadslid William DE BOECK zegt dat het in orde is als de uitleg die door de burgemeester wordt gegeven zo in de notulen wordt opgenomen.

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt tot slot dat deze uitleg in de notulen zal worden opgenomen.

Voorzitter Peter PLESSERS concludeert dat het besluit ongewijzigd ter stemming kan worden voorgelegd.

Stemming:

Met 30 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Manon BAS, Eddie BOELEN, William DE BOECK, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS), 1 onthouding (Jean DEWIT)

BESLUIT:

Artikel 1.

Akkoord te gaan met de vestiging van een erfpachtovereenkomst voor een termijn tot en met 31 december 2084 op de percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nrs. 416p deel (met een oppervlakte van 645,00 vierkante meter) en 411x (met een oppervlakte van 11,7 vierkante meter) ten voordele van vzw Ignatius, aan een jaarlijks (indexeerbare) canon van 3.280,50 euro.

Art. 2.

Akkoord te gaan met de verlenging van de lopende erfpachtovereenkomst van 3 november 2011 (gewijzigd bij addendum van 9 augustus 2012) op het perceel kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie E - nr. 411w met een gelijklopende termijn (tot en met 31 december 2084) als de nieuwe vestigen erfpacht op perceelnrs. 416p deel en 411x ten voordele van vzw Ignatius Scholen in Beweging, aan een jaarlijks (indexeerbare) canon van 9.803,44 euro.

Art. 3.

Akkoord te gaan met de vraag van vzw Ignatius voor het afsluiten van een driepartijenovereenkomst (tussen erfpachter, erfpachtverlener en kredietinstelling) teneinde vzw Ignatius de gelegenheid te geven voor het op te trekken schoolgebouw een lening af te sluiten bij een bank.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Peter PLESSERS
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 29 september 2023

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Peter PLESSERS
voorzitter gemeenteraad