

Openbare vergadering van donderdag 28 mei 2026

Aanwezig: Daan VERTONGEN, voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn
Bart LAEREMANS, burgemeester
Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, schepenen
Eddie BOELENS, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Ann DAAMEN, William DE BOECK, Caroline DENIL, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Dieter GOOVAERTS, Luc KEPPENS, Katrien LE ROY, Luca MATON, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: Manon BAS, Soufian FAROUK, Britt JOHN, gemeenteraadsleden

WZC DEN BOGAET - VERKOOP VAN HET IN OPSTAL GEGEVEN PERCEEL KADAстраAL GEKEND ALS 6DE AFDELING - SECTIE B - NR. 419L - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:
Artikels 77 en 78 van het Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van het vast bureau van 18 mei 2026 - WZC Den Bogaet - Verkoop van het in opstal gegeven perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 419l - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 8).
- Besluit van het vast bureau van 13 april 2026 - WZC Den Bogaet (Erfpachtovereenkomst van 5 juni 2000): schattingsverslag houdende de verkoopwaarde van de percelen kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 419l en 420h - Kennisname en standpuntbepaling (BIJLAGE 5).
- Tweede schattingsverslag van 25 februari 2026 overgemaakt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU (M2603 2629 - BIJLAGE 1).
- Eerste schattingsverslag van 25 februari 2026 overgemaakt op 3 maart 2026 door landmeter-expert Wouter PLATTEAU (M2603 1729 - BIJLAGE 2).
- E-mail van 8 januari 2026 vanwege de directeur van WZC Den Bogaet (M2601 0879 - BIJLAGE 3).
- E-mail van 28 april 2026 met akkoord vanwege de directeur van WZC Den Bogaet (M2604 3055 - BIJLAGE 6)
- Erfpachtakte van 5 juni 2000 verleden voor notaris Andrée VERELST (BIJLAGE 4).
- Erfpachtakte van 3 juli 2003 verleden voor notaris Andrée VERELST (BIJLAGE 7).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Op 5 juni 2000 werd de erfpachtovereenkomst tussen het OCMW Grimbergen en bvba Den Bogaet verleden vóór notaris Andrée VERELST.

Dit erfpachtrecht had destijds betrekking op de percelen kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 419g en 419h (met een totale oppervlakte van 6.120,00 vierkante meter). Het werd afgesloten voor een periode van 50 jaar, beginnende op 5 juni 2000 en van rechtswege eindigend op 5 juni 2050.

Het recht van erfpacht werd toegestaan en aanvaard tegen betaling van een jaarlijkse canon gedurende 50 jaar van de dagprijs voor een éénpersoonskamer x 365 dagen (maximum dagprijs voor een éénpersoonskamer = 1.450 bfr. (jaarlijks indexeerbaar). Er werd echter overeengekomen dat de erfpachter dit bedrag niet diende te betalen, doch als tegenprestatie aan het OCMW permanent één éénpersoonskamer voor kortverblijf ter beschikking diende te stellen.

Volgens de huidige kadastrale legger (op datum van 1/1/2025) is het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 419l bezwaard met het erfpachtrecht.

Op 8 januari 2026 heeft de directie van het WZC Den Bogaet hun interesse geuit in de aankoop van de gronden kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 419l en 420h.

Landmeter-expert Wouter PLATTEAU werd op 20 januari 2026 (via prijsvraag) aangesteld tot opmaak van het schattingsverslag voor de percelen kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 419l en 420h.

Op 3 maart 2026 heeft hij zijn eerste schattingsverslag overgemaakt. De actuele (minimale) verkoopwaarde voor het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 419l, rekening houdende met de (af te kopen) lopende erfpachtovereenkomst, werd oorspronkelijk geschat op 1.448.000,00 euro. Het voorliggend perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 420h (waarop thans zowel publieke als private laadpalen staan) werd geschat op 185,00 euro per m².

Kort daarop werd echter door landmeter-expert contact opgenomen met de dienst Patrimonium om te melden dat het overgemaakte schattingsverslag niet correct was, en dat zo snel mogelijk een gecorrigeerd schattingsverslag zou overgemaakt worden. De landmeter-expert heeft het vast bureau eveneens op de hoogte gebracht van zijn bedenking omtrent het feit dat de bepaling van het canon destijds niet ondersteund werd door een officieel verslag (en desgevallend naar grote waarschijnlijkheid ook niet de werkelijke waarde van het canon vertegenwoordigde). Het vast bureau had op 16 maart 2026 echter reeds kennis genomen van het geschatte bedrag ten bedrage van 1.448.000,00 euro en nadien ook al overgemaakt aan de directie van WZC Den Bogaet.

Op 20 maart 2026 heeft landmeter-expert Wouter PLATTEAU een tweede, gecorrigeerd, schattingsverslag overgemaakt. Het schattingsverslag voor de percelen kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 419l en 420h. De actuele (minimale) verkoopwaarde voor het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 419l, rekening houdende met de (af te kopen) lopende erfpachtovereenkomst, werd uiteindelijk geschat op 1.350.000,00 euro. In tegenstelling tot het eerste schattingsverslag heeft de landmeter-expert bevestigd dat hij als basis van de herberekening de grondwaarde van het perceel genomen heeft. Het voorliggend perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 420h (waarop thans zowel publieke als private laadpalen staan) blijft geschat op 185,00 euro per vierkante meter.

Aangezien de uiteindelijk geschatte waarde van 1.350.000,00 euro in feite de minimale verkoopwaarde van het onroerend goed bedraagt, en het bestuur gemotiveerd kan afwijken van dit bedrag, wordt voorgesteld om de verkoopwaarde van het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 419l, rekening houdende met de (af te kopen) lopende erfpachtovereenkomst, vast te stellen op het bedrag van 1.448.000,00 euro.

Het vast bureau heeft op 13 april 2026:

- kennis genomen van de mail van 8 januari 2026 waarin de directie van WZC Den Bogaet hun interesse hebben geuit in de aankoop van de percelen kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 419I en 420h;
- kennis genomen van het schattingsverslag overgemaakt op 3 maart 2026 door landmeter-expert Wouter PLATTEAU met vermelding van de actuele (minimale) verkoopwaarde (op basis van canon):
 - het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 419I (met een kadastrale oppervlakte van 6.140,00m²), bezwaard met erfpachtrecht van 5 juni 2000, werd geschat op 1.448.000,00 euro;
 - het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 420h (met een kadastrale oppervlakte van 650,00 vierkante meter), waarop twee publieke en twee private laadpalen staan, werd geschat op 185,00 euro per m².
- kennis genomen van het gecorrigeerd schattingsverslag overgemaakt op 20 maart 2026 door landmeter-expert Wouter PLATTEAU met vermelding van de actuele (minimale) verkoopwaarde (op basis van grondwaarde):
 - het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 419I (met een kadastrale oppervlakte van 6.140,00 m²), bezwaard met erfpachtrecht van 5 juni 2000, werd geschat op 1.350.000,00 euro;
 - het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 420h (met een kadastrale oppervlakte van 650,00m²), waarop twee publieke en twee private laadpalen staan, werd geschat op 185,00 euro per m².
- kennis genomen van de oorzaak en motivering van landmeter-expert Wouter PLATTEAU omtrent de correctie van het oorspronkelijk schattingsverslag van 3 maart 2026;
- de verkoopprijs van het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 419I vastgesteld op 1.448.000,00 euro;
- beslist om het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 420h niet te verkopen en
- opdracht gegeven aan de dienst Patrimonium om het voorstel tot verkoop over te maken aan de huidige uitbater(s)/erfpachters. Afhankelijk van hun antwoord wordt de verkoopprocedure en gemotiveerde onderhandse verkoop al dan niet voortgezet.

Op 28 april 2026 werd het akkoord ontvangen vanwege de directie van WZC Den Bogaet tot aankoop van het in opstal gegeven perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 419I aan de vastgestelde verkoopprijs van 1.448.000,00 euro.

Op 30 april 2026 heeft notariskantoor BOES-PRAET-WARNIER meerdere documenten overgemaakt ter aanvulling van het verkoopdossier, meer bepaald:

- besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 11 april 2000 (DOSSIERSTUK 1) met betrekking tot het sluiten van een erfpachtovereenkomst (...) voor de oprichting van een rusthuis en serviceflats op het perceel grond 'Den Bogaet' (...), eigendom van het OCMW Grimbergen;
- besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 8 april 2003 (DOSSIERSTUK 2) met betrekking tot de aanvraag voor uitbreiding dagzaal in het project 'Den Bogaet' te Humbeek (...);
- notariële akte van 3 juli 2003 (BIJLAGE 7) verleden voor notaris Andrée VERELST met betrekking tot de uitbreiding van de erfpacht van 5 juni 2000 tussen OCMW Grimbergen en bvba 'Den Bogaet'.

De akte van 3 juli 2003 verleden voor notaris Andrée VERELST bleek niet gekend te zijn bij het OCMW, noch beschikbaar te zijn in het OCMW-archief waardoor in voorgaande beslissingen van het vast bureau nooit verwezen werd naar deze uitbreiding van de erfpacht van 5 juni 2000. Uit nazicht van deze akte blijkt er echter géén impact (met uitzondering van een administratieve aanvulling van het dossier) te zijn op het verkoopdossier. In de erfpachtovereenkomst van 5 juni 2000 is er sprake van een oppervlakte van 6.120,00 vierkante meter en in de uitbreiding aan de erfpachtovereenkomst van 3 juli 2003 is er sprake van 20,00 vierkante meter. Samen opgeteld komt dit uit op 6.140,00 vierkante meter oftewel de huidige kadastrale oppervlakte en desgevallend ook de oppervlakte opgenomen in het schattingsverslag van landmeter-expert Wouter PLATTEAU.

Het vast bureau heeft op 18 mei 2026:

- kennis genomen van notariële akte van 3 juli 2003 verleden vóór notaris Andrée VERELST tot uitbreiding van de erfpachtovereenkomst van 5 juni 2000;
- kennis genomen van het feit dat deze uitbreiding van de erfpachtovereenkomst van 3 juni 2003 géén invloed heeft op het besluit van het vast bureau van 13 april 2026 met betrekking tot de vaststelling van de verkoopprijs omdat de, door landmeter-expert Wouter PLATTEAU, geschatte (af)koopwaarde reeds betrekking had op de totale kadastrale oppervlakte (= 6.140,00m²), oftewel de som van de oppervlaktes vermeld in de akte van 5 juni 2000 (= 6.120,00m²) en 3 juli 2003 (= 20,00m²);
- kennis genomen van het akkoord van de directie van WZC Den Bogaet met de vastgestelde verkoopprijs van 1.448.000,00 euro voor het perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 419I;
- een onderhandse verkoop, in afwijking van de principes van mededinging en transparantie en artikel 293 DLB, als volgt gemotiveerd:
 - in het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 11 april 2000 werd het afsluiten van een 'onderhandse' erfpachtovereenkomst met dhr. en mevr. DERYCKERE-VAN DEN HENDE goedgekeurd volgens onderstaande motivatie:
 - *"Overwegende dat dhr. en mevr. DE RYCKERE-VAN DEN HENDE beschikken over een voorafgaande vergunning, verleend door het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, voor de bouw van een rusthuis met 81 woongelegenheden op een perceel grond gelegen te Grimbergen waarvan ze eigenaar zijn.*
 - (...)
 - *Overwegende dat uit navraag bij het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap blijkt dat er in Grimbergen geen ruimte meer is voor het toekennen van nieuwe voorafgaande vergunningen voor de bouw van rusthuisbedden;*
 - *Overwegende dat het OCMW aldus geen mogelijkheid heeft om op korte termijn zelf een voorafgaande vergunning te verkrijgen voor de bouw van een rusthuis;*
 - *Overwegende dat stedenbouwkundig de bouw van een rusthuis op het terrein dat eigendom is van dhr. en mevr. DERYCKERE-VAN DEN HENDE niet toegestaan wordt;*
 - *Overwegende dat dhr. en mevr. DERYCKERE-VAN DEN HENDE een rusthuis willen oprichten op een andere locatie in Grimbergen;*
 - (...)
 - *Overwegende dat het niet verantwoord geacht wordt om ouderen die nood hebben aan de opname in een rusthuis en waarvoor thuiszorg haar grenzen bereikt heeft, lange tijd te laten wachten op de noodzakelijke dienstverlening;*
 - (...)
 - *Overwegende dat het niet verantwoord geacht wordt om ouderen die nood hebben aan een verblijf in een serviceflat en waarvoor de thuiszorg haar grenzen bereikt heeft, lange tijd te laten wachten op de noodzakelijke dienstverlening;*
 - *Overwegende dat de toenemende vergrijzing van de bevolking in de toekomst een nog grotere vraag naar deze dienstverlening zal teweeg brengen;*
 - *Overwegende dat het OCMW op dit moment niet de mogelijkheid heeft (= voorafgaande vergunning), noch op korte termijn de mogelijkheid zal hebben om het aanbod rusthuisbedden en serviceflats te verhogen;*
 - *Overwegende dat de bouw van een rusthuis en serviceflats op een perceel grond van het OCMW wel een mogelijkheid is om snel het aanbod te verhogen;*
 - *Overwegende dat het OCMW beschikt over het perceel grond 'Den Bogaet' te Grimbergen en dat daarvoor geschikt geacht wordt;*
 - (...)

- *Overwegende dat het aldus opportuun geacht wordt de doelstellingen te realiseren door samen te werken met een privé-instantie;*
- *Overwegende dat dit mogelijk is door het vermelde perceel grond via een erfpachtovereenkomst ter beschikking te stellen van een privé-instantie, zijnde een bvba opgericht door dhr. en mevr. DERYCKERE-VAN DEN HENDE;*
- *(...)*
- *Gelet op artikel 61 van de organieke wet van 08.07.1976 betreffende OCMW's houdende dat het OCMW een beroep kan doen op de medewerking van personen, van inrichtingen of diensten, die, opgericht het door openbare besturen, hetzij op privé-initiatief, in staat zijn de middelen aan te wenden tot verwezenlijking van de verschillende oplossingen die zich opdringen, met eerbiediging van de vrije keuze van de betrokkene;*
- *Gelet op hetzelfde artikel van de organieke wet betreffende de OCMW's houdende dat het OCMW met hetzelfde doel overeenkomsten kan sluiten o.a. met een privé-persoon of een privé-instelling.*
- *in het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 8 april 2003 heeft het OCMW zich akkoord verklaard met een uitbreiding van de erfpacht en dagzaal;*
- *conform ACT-53 (We stoten (landbouw)gronden en gebouwen af maar met behoud van hun bestemming) van de doelstellingenboom van het meerjarenplan 2026-2031, wordt door de dienst Patrimonium onderzocht welke gronden eventueel afgestoten/verkocht kunnen worden. De vraag van de directie van WZC Den Bogaet past dan ook binnen het meerjarenplan 2026-2031;*
- *op heden is de erfpachter eigenaar van het naastliggend perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 417b3 (Kerkstraat 20 te 1851 Grimbergen), waarop eveneens een deel van WZC Den Bogaet werd gebouwd, alsook van een perceeltje bouwgrond op de hoek van Dorpsstraat/Kerkstraat kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 420f;*
- *op 18 september 2012 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend (BA/105/12 - DOSSIERSTUK 3) tot uitbreiden van het woonzorgcentrum (op het perceelnr. 417b3). Uit de goedgekeurde bouwplannen blijkt dit gebouw in verbinding te staan met het woonzorgcentrum op het OCMW-perceel (perceelnr. 419I);*
- *gelet op voorgaande uiteenzetting is een onderhandse verkoop aan de huidige erfpachter te motiveren.*
- kennis genomen van het feit dat bij een verkoop (en desgevallende beëindiging van de erfpachtovereenkomst van 5 juni 2000, gewijzigd op 3 juli 2003) ook de algemene voorwaarden met betrekking tot het rusthuis en de serviceflats, zoals vermeld in punt 13. van de erfpachtovereenkomst, komen te vervallen. Er wordt gevraagd aan het notariskantoor om, indien mogelijk, deze algemene voorwaarden zoveel mogelijk over te nemen in de de notariële ontwerpakte.
- notariskantoor BOES-PRAET-WARNIER aangeduid voor de opmaak van de notariële ontwerpakte en het verlijden van de notariële akte. Zowel de akte van 5 juni 2000 als de uitbreiding van 3 juli 2003 werd verleden vóór notaris Andrée VERELST, waardoor nuttige informatie met betrekking tot de historiek van dit dossier reeds in hun archief aanwezig is;
- beslist om het dossier ter goedkeuring voor te leggen aan de raad voor maatschappelijk welzijn.

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt voorgesteld om:

- akkoord te gaan met een gemotiveerde onderhandse verkoop, aan de huidige erfpachter, van het in erfpacht gegeven perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 419I aan de geschatte waarde van 1.448.000,00 euro;
- een onderhandse verkoop, in afwijking van de principes van mededinging en transparantie en artikel 293 DLB, als volgt te motiveren:

- in het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 11 april 2000 werd het afsluiten van een 'onderhandse' erfpachtovereenkomst met dhr. en mevr. DERYCKERE-VAN DEN HENDE goedgekeurd volgens onderstaande motivatie:
 - *"Overwegende dat dhr. en mevr. DE RYCKERE-VAN DEN HENDE beschikken over een voorafgaande vergunning, verleend door het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, voor de bouw van een rusthuis met 81 woongelegenheden op een perceel grond gelegen te Grimbergen waarvan ze eigenaar zijn.*
 - *(...)*
 - *Overwegende dat uit navraag bij het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap blijkt dat er in Grimbergen geen ruimte meer is voor het toekennen van nieuwe voorafgaande vergunningen voor de bouw van rusthuisbedden;*
 - *Overwegende dat het OCMW aldus geen mogelijkheid heeft om op korte termijn zelf een voorafgaande vergunning te verkrijgen voor de bouw van een rusthuis;*
 - *Overwegende dat stedenbouwkundig de bouw van een rusthuis op het terrein dat eigendom is van dhr. en mevr. DERYCKERE-VAN DEN HENDE niet toegestaan wordt;*
 - *Overwegende dat dhr. en mevr. DERYCKERE-VAN DEN HENDE een rusthuis willen oprichten op een andere locatie in Grimbergen;*
 - *(...)*
 - *Overwegende dat het niet verantwoord geacht wordt om ouderen die nood hebben aan de opname in een rusthuis en waarvoor thuiszorg haar grenzen bereikt heeft, lange tijd te laten wachten op de noodzakelijke dienstverlening;*
 - *(...)*
 - *Overwegende dat het niet verantwoord geacht wordt om ouderen die nood hebben aan een verblijf in een serviceflat en waarvoor de thuiszorg haar grenzen bereikt heeft, lange tijd te laten wachten op de noodzakelijke dienstverlening;*
 - *Overwegende dat de toenemende vergrijzing van de bevolking in de toekomst een nog grotere vraag naar deze dienstverlening zal teweeg brengen;*
 - *Overwegende dat het OCMW op dit moment niet de mogelijkheid heeft (= voorafgaande vergunning), noch op korte termijn de mogelijkheid zal hebben om het aanbod rusthuisbedden en serviceflats te verhogen;*
 - *Overwegende dat de bouw van een rusthuis en serviceflats op een perceel grond van het OCMW wel een mogelijkheid is om snel het aanbod te verhogen;*
 - *Overwegende dat het OCMW beschikt over het perceel grond 'Den Bogaet' te Grimbergen en dat daarvoor geschikt geacht wordt;*
 - *(...)*
 - *Overwegende dat het aldus opportuun geacht wordt de doelstellingen te realiseren door samen te werken met een privé-instantie;*
 - *Overwegende dat dit mogelijk is door het vermelde perceel grond via een erfpachtovereenkomst ter beschikking te stellen van een privé-instantie, zijnde een bvba opgericht door dhr. en mevr. DERYCKERE-VAN DEN HENDE;*
 - *(...)*
 - *Gelet op artikel 61 van de organieke wet van 08.07.1976 betreffende OCMW's houdende dat het OCMW een beroep kan doen op de medewerking van personen, van inrichtingen of diensten, die, opgericht het door openbare besturen, hetzij op privé-initiatief, in staat zijn de middelen aan te wenden tot verwezenlijking van de verschillende oplossingen die zich opdringen, met eerbiediging van de vrije keuze van de betrokkene;*

- *Gelet op hetzelfde artikel van de organieke wet betreffende de OCMW's houdende dat het OCMW met hetzelfde doel overeenkomsten kan sluiten o.a. met een privé-persoon of een privé-instelling.*
 - *in het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 8 april 2003 heeft het OCMW zich akkoord verklaard met een uitbreiding van de erfpacht en dagzaal;*
 - *conform ACT-53 (We stoten (landbouw)gronden en gebouwen af maar met behoud van hun bestemming) van de doelstellingenboom van het meerjarenplan 2026-2031, wordt door de dienst Patrimonium onderzocht welke gronden eventueel afgestoten/verkocht kunnen worden. De vraag van de directie van WZC Den Bogaet past dan ook binnen het meerjarenplan 2026-2031;*
 - *op heden is de erfpachter eigenaar van het naastliggend perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 417b3 (Kerkstraat 20 te 1851 Grimbergen), waarop eveneens een deel van WZC Den Bogaet werd gebouwd, alsook van een perceeltje bouwgrond op de hoek van Dorpsstraat/Kerkstraat kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 420f;*
 - *op 18 september 2012 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend (BA/105/12 - DOSSIERSTUK 3) tot uitbreiden van het woonzorgcentrum (op het perceelnr. 417b3). Uit de goedgekeurde bouwplannen blijkt dit gebouw in verbinding te staan met het woonzorgcentrum op het OCMW-perceel (perceelnr. 419I);*
 - *gelet op voorgaande uiteenzetting is een onderhandse verkoop aan de huidige erfpachter te motiveren.*
- opdracht te geven aan het vast bureau tot opvolging van het verkoopdossier bij notariskantoor BOES-PRAET-WARNIER en de ontwerpakte voor goedkeuring voor te leggen aan de raad voor maatschappelijk welzijn.

Voor het debat en de argumentatie van de stemmingen, wordt verwezen naar het zittingsverslag.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Met 23 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Eddie BOELENS, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Caroline DENIL, Isabel GAISBAUER, Katrien LE ROY, Luca MATON, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Daan VERTONGEN, Karin VERTONGEN), 6 stemmen tegen (Ann DAAMEN, William DE BOECK, Gilbert GOOSSENS, Dieter GOOVAERTS, Luc KEPPENS, Laurent VANBINST), 1 onthouding (Tom GAUDAEN)

BESLUIT:

Artikel 1.

Akkoord te gaan met een gemotiveerde onderhandse verkoop, aan de huidige erfpachter, van het in erfpacht gegeven perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 419I aan de geschatte waarde van 1.448.000,00 euro.

Art. 2.

Een onderhandse verkoop, in afwijking van de principes van mededinging en transparantie en artikel 293 DLB, als volgt te motiveren:

- in het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 11 april 2000 werd het afsluiten van een 'onderhandse' erfpachtovereenkomst met dhr. en mevr. DERYCKERE-VAN DEN HENDE goedgekeurd volgens onderstaande motivatie:
 - *"Overwegende dat dhr. en mevr. DE RYCKERE-VAN DEN HENDE beschikken over een voorafgaande vergunning, verleend door het*

ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, voor de bouw van een rusthuis met 81 woongelegenheden op een perceel grond gelegen te Grimbergen waarvan ze eigenaar zijn.

- (...)
- *Overwegende dat uit navraag bij het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap blijkt dat er in Grimbergen geen ruimte meer is voor het toekennen van nieuwe voorafgaande vergunningen voor de bouw van rusthuisbedden;*
- *Overwegende dat het OCMW aldus geen mogelijkheid heeft om op korte termijn zelf een voorafgaande vergunning te verkrijgen voor de bouw van een rusthuis;*
- *Overwegende dat stedenbouwkundig de bouw van een rusthuis op het terrein dat eigendom is van dhr. en mevr. DERYCKERE-VAN DEN HENDE niet toegestaan wordt;*
- *Overwegende dat dhr. en mevr. DERYCKERE-VAN DEN HENDE een rusthuis willen oprichten op een andere locatie in Grimbergen;*
- (...)
- *Overwegende dat het niet verantwoord geacht wordt om ouderen die nood hebben aan de opname in een rusthuis en waarvoor thuiszorg haar grenzen bereikt heeft, lange tijd te laten wachten op de noodzakelijke dienstverlening;*
- (...)
- *Overwegende dat het niet verantwoord geacht wordt om ouderen die nood hebben aan een verblijf in een serviceflat en waarvoor de thuiszorg haar grenzen bereikt heeft, lange tijd te laten wachten op de noodzakelijke dienstverlening;*
- *Overwegende dat de toenemende vergrijzing van de bevolking in de toekomst een nog grotere vraag naar deze dienstverlening zal teweeg brengen;*
- *Overwegende dat het OCMW op dit moment niet de mogelijkheid heeft (= voorafgaande vergunning), noch op korte termijn de mogelijkheid zal hebben om het aanbod rusthuisbedden en serviceflats te verhogen;*
- *Overwegende dat de bouw van een rusthuis en serviceflats op een perceel grond van het OCMW wel een mogelijkheid is om snel het aanbod te verhogen;*
- *Overwegende dat het OCMW beschikt over het perceel grond 'Den Bogaet' te Grimbergen en dat daarvoor geschikt geacht wordt;*
- (...)
- *Overwegende dat het aldus opportuun geacht wordt de doelstellingen te realiseren door samen te werken met een privé-instantie;*
- *Overwegende dat dit mogelijk is door het vermelde perceel grond via een erfpachtovereenkomst ter beschikking te stellen van een privé-instantie, zijnde een bvba opgericht door dhr. en mevr. DERYCKERE-VAN DEN HENDE;*
- (...)
- *Gelet op artikel 61 van de organieke wet van 08.07.1976 betreffende OCMW's houdende dat het OCMW een beroep kan doen op de medewerking van personen, van inrichtingen of diensten, die, opgericht het door openbare besturen, hetzij op privé-initiatief, in staat zijn de middelen aan te wenden tot verwezenlijking van de verschillende oplossingen die zich opdringen, met eerbiediging van de vrije keuze van de betrokkene;*
- *Gelet op hetzelfde artikel van de organieke wet betreffende de OCMW's houdende dat het OCMW met hetzelfde doel overeenkomsten kan sluiten o.a. met een privé-persoon of een privé-instelling.*
- *in het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 8 april 2003 heeft het OCMW zich akkoord verklaard met een uitbreiding van de erfpacht en dagzaal;*
- *conform ACT-53 (We stoten (landbouw)gronden en gebouwen af maar met behoud van hun bestemming) van de doelstellingenboom van het meerjarenplan 2026-2031, wordt door de dienst Patrimonium onderzocht welke gronden*

- eventueel afgestoten/verkocht kunnen worden. De vraag van de directie van WZC Den Bogaet past dan ook binnen het meerjarenplan 2026-2031;*
- *op heden is de erfpachter eigenaar van het naastliggend perceel kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 417b3 (Kerkstraat 20 te 1851 Grimbergen), waarop eveneens een deel van WZC Den Bogaet werd gebouwd, alsook van een perceeltje bouwgrond op de hoek van Dorpsstraat/Kerkstraat kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nr. 420f;*
 - *op 18 september 2012 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend (BA/105/12 - DOSSIERSTUK 3) tot uitbreiden van het woonzorgcentrum (op het perceelnr. 417b3). Uit de goedgekeurde bouwplannen blijkt dit gebouw in verbinding te staan met het woonzorgcentrum op het OCMW-perceel (perceelnr. 419I);*
 - *gelet op voorgaande uiteenzetting is een onderhandse verkoop aan de huidige erfpachter te motiveren.*

Art. 3.

Opdracht te geven aan het vast bureau tot opvolging van het verkoopdossier bij notariskantoor BOES-PRAET-WARNIER en de ontwerpakte voor te leggen aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor goedkeuring.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn

Voor eensluidend afschrift op 26 juni 2026

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn