

Openbare vergadering van donderdag 28 januari 2021

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, Vincent
VAN ACHTER, 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 DE CAFETARIA SINGEL GELEGEN SINGEL 55 TE 1853
GRIMBERGEN – 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 19 augustus 2019 – Opmaak van een verkoopdossier – cafetaria Singel (BIJLAGE 1).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 december 2020 – Openbare verkoop van de cafetaria Singel gelegen Singel 55 te 1853 Grimbergen – Verkoopprijs en opmetingsplan – Vaststelling (BIJLAGE 6).
- Besluit van het Directiecomité van het Autonoom Gemeentebedrijf (AGB) van 14 december 2020 – Verslag van de bespreking met de uitbater van de cafetaria Singel van 16 november 2020 – Brief van de uitbater van 19 november 2020 – Kennisname en standpuntbepaling (BIJLAGE 7).
- Opmetingsplan van 9 maart 2020 opgemaakt door het landmeterskantoor PLATTEAU (BIJLAGE 2).
- Schattingsverslag van 29 oktober 2020 opgemaakt door het landmeterskantoor PLATTEAU (BIJLAGE 3).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

Op basis van het advies (overgemaakt in kader van een ander dossier, maar eveneens van toepassing in dit dossier) van 11 juni 2020 door mevr. Caroline CORBEELS van het Agentschap Binnenlands Bestuur is een onderhandse verkoop van het onroerend goed aan de uitbater niet mogelijk en dient het openbaar te koop worden aangeboden:

"Volgens de omzendbrief van 3 mei 2019 over onroerende transacties door lokale besturen moet de markt worden geraadpleegd bij elke onroerende transactie, zo ook bij een verkoop. Iedere 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 alle mogelijk geïnteresseerden te bereiken. Dit is immers 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 hier ook aan, net zoals de notariële openbare verkopen zoals die geregeld zijn in het Gerechtelijk Wetboek.

Enkel om redenen van algemeen belang kan aanvaard worden dat de transactie zonder concurrentie verloopt. Dit moet uiteraard voldoende gemotiveerd worden.

Er bestaat echter geen exhaustieve lijst van 'redenen van algemeen belang'. Of de gegeven redenen in een bepaald geval aanvaardbaar zijn, moet beoordeeld worden in samenhang met de verschillende elementen van een dossier. De toezichthoudende overheid zal oordelen of de gedane afwegingen de keuze van de verkoopprocedure in het kader van het algemeen belang kunnen rechtvaardigen. Omwille van de casuïstiek kunnen moeilijk algemene regels worden vooropgesteld.

Volgende voorbeelden werden aanvaard als reden van algemeen belang:

- *Onderhandse verkoop aan een sociale huisvestingsmaatschappij voor de realisatie van sociale huur – of koopwoningen;*
- *Onderhandse verkoop van een restperceel, zijnde een perceel dat door zijn ligging of configuratie niet autonoom ontwikkeld kan worden".*

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Middels overeenkomst van 17 juni 2011 heeft het Autonoom Gemeentebedrijf Grimbergen de uitbating van de cafetaria gelegen aan de sporthal Singel (Singel 55 te 1853 Grimbergen) toegewezen aan de bvba Lukoph. Op 5 februari 2014 werd een addendum toegevoegd aan de lopende overeenkomst (BIJLAGE 4).

Bij brief van 12 juni 2018 heeft de huidige uitbater van het sportcafé 'De Singel' gemeld dat hij geïnteresseerd is om het pand te kopen.

Naar aanleiding van de opmaak van een verkoopdossier werd door het college van burgemeester en schepenen op 29 oktober 2018 een bouwovertreding vastgesteld. Deze werd geregulariseerd via omgevingsvergunning (OMV/132/19), vergund door het college van burgemeester en schepenen op 22 juli 2019.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 19 augustus 2019 beslist tot opmaak van een verkoopdossier voor de cafetaria Singel.

In het kader van het verkoopdossier werd aan het landmeterskantoor PLATTEAU opdracht gegeven tot opmaak van een opmetingsplan. Dit opmetingsplan werd opgemaakt in de veronderstelling dat de zijdelingse groenstroken en de verharde laad-en-loszone (LOT 2 van het opmetingsplan) niet verkocht worden. Deze laad-en-loszone wordt immers gebruikt door zowel de sportverenigingen in en rond de sporthal alsook door de gebruikers van de sporthal.

Gelet op de ramen, deur en garage(poort) aan de zijkant van het pand dient LOT 2 wel bezwaard te worden met een erfdienstbaarheid van lichten en zichten, alsook met een recht van doorgang tot aan de zijdeur en de garagepoort.

Op basis van het opmetingsplan van het landmeterskantoor PLATTEAU wordt voorgesteld om enkel LOT 1 van het opmetingsplan (met een opgemeten oppervlakte van 578,00 vierkante meter) openbaar te koop aan te bieden.

Uit dit opmetingsplan blijkt ook dat het omringende terras niet aangelegd is volgens de kadastrale perceelgrens.

Binnen de te verkopen zone staat ook een gemeentelijk zitbankje op een aangelegde verharding.

Op datum van 29 oktober 2020 heeft het landmeterskantoor PLATTEAU de actuele verkoopwaarde van de cafetaria Singel geraamd op 270.000,00 euro.

Bij een openbare verkoop van het onroerend goed wordt door het gemeentebestuur opgelegd dat het onroerend goed steeds uitgebaat te worden ten behoeve van de omringende sportinfrastructuur (cfr. overeenkomstig de bestemming 'publieke en recreatieve zone' vermeld in het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) nr. 3 – Singel, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 24 augustus 2006). Notariskantoor GYPENS heeft op 17 november 2020 bevestigd dat dit opgenomen kan worden in de akte (BIJLAGE 5). Op basis van het advies (overgemaakt in kader van een ander dossier, maar eveneens van toepassing in dit dossier) van 11 juni 2020 door mevr. Caroline CORBEELS van het Agentschap Binnenlands Bestuur is een onderhandse verkoop van het onroerend goed aan de uitbater niet mogelijk en dient het openbaar te koop worden aangeboden.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 14 december 2020 het opmetingsplan van 9 maart 2020 goedgekeurd waarbij enkel LOT 1 openbaar te koop zal aangeboden worden aan de geschatte instelprijs van 270.000,00 euro. Ten voordele van de koper wordt LOT 2 evenwel bezwaard met een erfdienstbaarheid van lichten en zichten omwille van de ramen in de zijgevel, alsook met een recht van doorgang naar de zijdeur en de garage(poort).

Als bijkomende verkoopvoorwaarde wordt ook opgelegd dat het goed steeds dient uitgebaat te worden ten behoeve van de omliggende sportinfrastructuur.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om akkoord te gaan met een openbare verkoop via het notariskantoor Sandry GYPENS van het onroerend goed gelegen Singel 55 te 1853 Grimbergen, overeenkomstig het opmetingsplan van 9 maart 2020 en met een geschatte instelprijs van 270.000,00 euro.

Bijkomende informatie met betrekking tot het pand:

De uitbater heeft in 2018 een lijst van eigen (beperkte) investeringen (o.a. aanleg bierleidingen, plaatsing windschermen, ...) overgemaakt aan het gemeentebestuur. Thans wordt de elektrische laagspanningsinstallatie van het gebouw, in opdracht van het gemeentebestuur, volledig conform de AREI-richtlijnen in orde gebracht door Johan BOLLEN.

Energieprestatiecertificaat (EPC) van 704 kWh / (m²/jaar).

Raadslid Linda DE PREE krijgt het woord en vraagt naar de visie van het gemeentebestuur: waarom wordt dit pand verkocht? In de nota staat een clause dat de cafetaria altijd uitgebaat moet worden in het kader van de sporthal. Is deze clause eenmalig, of blijft deze ook bij een volgende verkoop van kracht? Verder hoort zij graag of met de verkoop geen precedent geschapen wordt voor de toekomst.

Schepen Tom GAUDAEN antwoordt dat de vraag van de uitbater zelf is gekomen. Het pand is niet in de beste staat en het college vindt het geen gemeentelijke taak om dit te herstellen en een dergelijke zaak uit te baten. Daarom ziet de gemeente het als een win-winsituatie dat het pand nu verkocht kan worden. De clause is niet eenmalig, want het gebied waarin de cafetaria gelegen is, heeft sport en recreatie als bestemming. De cafetaria dient daarom ten dienste te staan van de sporthal. Voor een precedent is het college niet bang, omdat er geen andere cafetaria's zijn die losstaan van de sportaccommodatie.

Raadslid Linda DE PREE vraagt hoe het komt dat het pand in slechte staat is beland.

Schepen Tom GAUDAEN repliceert dat de gebruiker het gekregen heeft in de huidige staat, met enkel glas en weinig isolatie. De gemeente ziet het niet als haar kerntaak om dit te renoveren.

Raadslid Kirsten HOEFS krijgt het woord en erkent dat er veel kosten op stapel staan aan het gebouw. Zij is geen voorstander van het verkopen van gemeentelijk patrimonium en vindt het zonde om nu een deel van het gebied te verkopen. De fractie CD&V zal daarom tegen het voorstel stemmen.

Raadslid Gerlant VAN BERLAER krijgt het woord en vraagt een toelichting op de win-winsituatie die de gemeente voorstaat. Wat is de win voor de koper of de uitbater?

Schepen Tom GAUDAEN antwoordt dat verwacht wordt dat de tennisclub blijft groeien. In combinatie met het ruime terras en de speeltuin verwacht hij dat de uitbater hier een goede zaak kan runnen. De gemeente wordt verlost van de zorg om het gebouw te renoveren.

Raadslid Trui OLBRECHTS krijgt het woord en stelt dat de gemeenteraad de akte nog niet heeft ontvangen. Ze adviseert om de clause duidelijk te formuleren, om te garanderen dat er een cafetaria blijft zitten zolang er sportactiviteiten op de locatie worden georganiseerd.

Bijkomende informatie:

- Vraag van het gemeentebestuur van 28 oktober 2020 aan notariskantoor Sandry GYPENS:

"Overeenkomstig BPA Singel (M.B. 2006) ligt cafetaria Singel in de publieke en recreatieve zone. Het schepencollege wil echter bijkomend in de CBS- en GR-beslissing laten opnemen dat het goed steeds dient uitgebraat te worden ten behoeve van de sportinfrastructuur. Is dit een voorwaarde die kan opgelegd worden in de akte? En hoe wordt dit dan best geformuleerd?"

- Antwoord van het notariskantoor Sandry GYPENS van 17 november 2020:

"Ik had dat wel al besproken met de notaris.

En volgens ons kan dat opgenomen worden als voorwaarde van de verkoop.

Het is uiteindelijk de verkoper die beslist onder welke voorwaarden hij wil verkopen.

In de formulering moet niet veel meer staan dan hetgeen in jouw mail reeds gezegd is.

Tenzij jullie aan die uitbating bepaalde voorwaarden verbinden, dan moet je daar duidelijk in zijn."

Stemming:

Met 20 stemmen voor (Chris SELLESLAGH, William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Bart LAEREMANS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Yves VERBERCK, Jean-Paul WINDELEN, Manon BAS, Linda DE PREE, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Chantal LAUWERS, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Vincent VAN ACHTER, Pierre VAN DEN WYNGAERT, Rudi VAN HOVE, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS), 8 stemmen tegen (Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Karima MOKHTAR, Trui OLBRECHTS, Katleen ORINX, Gerlant VAN BERLAER, Bart VAN HUMBEECK, Patrick VERTONGEN), 5 onthoudingen (Eddie BOELEN, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Katrien LE ROY, Sofie ROELANDT)

BESLUIT:

Artikel 1.

Akkoord te gaan met de openbare verkoop van het onroerend goed gelegen Singel 55 te 1853 Grimbergen overeenkomstig LOT 1 van het opmetingsplan van 9 maart 2020 via het notariskantoor Sandry GYPENS, aan de geschatte instelprijs van 270.000,00 euro.

Als bijkomende verkoopvoorwaarde wordt opgelegd dat het goed steeds dient uitgebraat te worden ten behoeve van de omliggende sportinfrastructuur.

Art. 2.

Akkoord te gaan met het bezwaren van LOT 2 van het opmetingsplan van 9 maart 2020 met een (wettelijke) erfdienstbaarheid van lichten en zichten omwille van de ramen in de zijgevel, alsook met een recht van doorgang ten voordele van de koper naar de zijdeur en de garage(poort).

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Chantal LAUWERS

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 2 maart 2021

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Chantal LAUWERS

voorzitter gemeenteraad