

Openbare vergadering van donderdag 27 augustus 2026

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

WZC TER BIEST - NOTARIËLE ONTWERPAKTE HOUDENDE BEËINDIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL OP DE PERCELEN KADASTRAAL GEKEND ALS 3DE AFDELING - SECTIE F - NRS. 73N3, 73M3, 73P3, 73R3 EN 68W9 ZOALS OPGENOMEN IN DE LEASINGAKTE VAN 9 FEBRUARI 1995 TEN VOORDELE VAN GEMEENTEKREDIET NV (THANS BELFIUS BANK) N.A.V. AFBETALING LENING - 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 10 augustus 2026 - WZC Ter Biest - Notariële ontwerpakte houdende beëindiging van het recht van opstal op de percelen kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie F - nrs. 73n3, 73m3, 73p3, 73r3 en 68w9 zoals opgenomen in de leasingakte van 9 februari 1995 ten voordele van Gemeentekrediet nv (thans Belfius Bank) n.a.v. afbetaling lening - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 5).
- ☐ Besluit van het vast bureau van 2 maart 2026 - WZC Ter Biest - Opheffen van het recht van opstal op de percelen kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nrs. 73n3, 73m3, 73p3, 73r3 en 68w9 zoals opgenomen in de leasingakte van 9 februari 1995 ten voordele van Gemeentekrediet nv (thans Belfius Bank) n.a.v. afbetaling lening - Goedkeuring (BIJLAGE 3).
- ☐ Leasingakte van 9 februari 1995 met betrekking tot de bouw van het WZC Ter Biest (BIJLAGE 1).
- ☐ Recht van opstal van 7 december 2006 met betrekking tot WZC Ter Biest (BIJLAGE 2).
- ☐ Info m.b.t. afbetaling krediet 1021 (DOSSIERSTUK 1).

- E-mail van 23 februari 2026 van Belfius Bank (DOSSIERSTUK 2).
- Notariële ontwerpakte overgemaakt door notariskantoor BOES-PRAET-WARNIER (BIJLAGE 4).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Het OCMW Grimbergen heeft op 9 februari 1995 een leasingakte ondertekend met het Gemeentekrediet nv voor de bouw van een nieuw rustoord, waarbij eveneens een recht van opstal werd gegeven en aanvaard (artikel 2) op de percelen (destijds) kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie F - nrs. 71n3, 68h6 (deel), 75z (deel), 73l (deel) en 73m (deel) met een gemeten oppervlakte van 1ha 78a 84ca.

Op 7 december 2006 werd een notariële akte verleden vóór notaris Andrée VERELST met betrekking tot 'recht van bouwen, wegverlegging, opstalrecht en financiering projectbeheer' tussen het OCMW Grimbergen en Dexia Bank, voor de uitbreiding van het WZC Ter Biest met een cafetaria en een ondergrondse archief op de percelen (destijds) gekend als 3de afdeling - sectie F - nrs. 73l3 en het openbaar domein van de Chrysantenlaan met een gemeten oppervlakte van respectievelijk 281,00 vierkante meter en 63,00 vierkante meter.

Volgens de kadastrale legger van 1 januari 2025 zijn volgende percelen bezwaard met een opstalrecht ten voordele van Belfius Bank, op basis van leasingakte van 9 februari 1995:

- perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 73p3 - kadastrale oppervlakte = 1.189,00 vierkante meter - aard = tuin;
- perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 73m3 - kadastrale oppervlakte = 10,00 vierkante meter - aard = elektr.cabine;
- perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 73n3 - kadastrale oppervlakte = 346,00 vierkante meter - aard = tuin;
- perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 73r3 - kadastrale oppervlakte = 5.204,00 vierkante meter - aard = rusthuis;
- perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 68w9 - kadastrale oppervlakte = 1.263,00 vierkante meter - aard = parking.

Volgens de kadastrale legger van 1 januari 2025 zijn volgende percelen bezwaard met een opstalrecht ten voordele van Belfius Bank, op basis van de notariële akte van 7 december 2006:

- perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 73s3 - kadastrale oppervlakte = 281,00 vierkante meter - aard = Beb.Opp.App. (cafetaria + archief);
- perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 73/2 - kadastrale oppervlakte = 63,00 vierkante meter - aard = Beb.Opp.App (cafetaria + archief);

Artikel 8 van de leasingakte van 9 februari 1995 beschrijft het volgende met betrekking tot de duur en/of beëindiging van de opstalovereenkomst:

" De gebouwen opgericht door het Gemeentekrediet op voormeld onroerend goed zullen zijn uitsluitende eigendom blijven en dit gedurende de ganse duur van het recht van opstal.

Krachtens artikel twee van onderhavige overeenkomst zal het recht van opstal automatisch vervallen de dag waarop het Centrum zijn schuld welke zij heeft t.o.v. het Gemeentekrediet uit hoofde van de huidige leavingsverrichting volledig zal hebben terugbetaald. Deze terugbetaling zal geschieden overeenkomstig de bepalingen van artikel acht, met dien verstande dat het Centrum zijn schuld, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk, vervroegd zal kunnen oplossen.

Op dat ogenblik en ingevolge de wet van 10 januari 1824, zal het eigendom van de gebouwen automatisch overgaan op het Centrum. In afwijking van artikel zes van deze wet zal zij hiervoor geen enkele som of vergoeding hoeven te betalen. Het zal eveneens zo zijn voor andere gebouwen welke

het Gemeentekrediet in de toekomst zou oprichten op het in opstal gegeven onroerend goed."

Hoofdstuk 2, artikel 2 van de akte van 7 december 2006, beschrijft het volgende met betrekking tot de duur en/of beëindiging van de opstalovereenkomst:

" Het recht van opstal is gegeven en aanvaard voor een periode die begint te lopen vanaf de ondertekening van deze akte en eindigt de dag waarop de schuld uit hoofde van deze verrichting volledig is terugbetaald. Op het ogenblik van volledige terugbetaling door het bestuur gaat ingevolge de wet van 10 januari 1824, de eigendom en de gebouwen automatisch over op het bestuur. In afwijking van artikel 6 van deze wet zal het hiervoor geen enkele som of vergoeding hoeven te betalen. Op dat ogenblik wordt een authentieke akte verleden, bestemd voor overschrijving op het kantoor van de hypotheekbewaarder, die kosteloos zal worden geregistreerd zoals beschreven onder 'voorafgaande beschrijving' punt F. (...)

Alle kosten en lasten verbonden met het gebruik of het bezit van het goed en deze verbonden met de vaststelling van het einde van het recht van opstal, alsook de verplichtingen die opgelegd worden of voortvloeien uit de toepassing van bestaande of toekomstige wetgeving of reglementering, met inbegrip van het Vlaams bodemsaneringsdecreet, zullen worden gedragen door het bestuur, zelfs al worden deze kosten of verplichtingen wettelijk of reglementair ten laste van de eigenaar van het gebouw gelegd. (...)"

Op 23 februari 2026 ontving de dienst Financiën onderstaande mail van Belfius Bank:

"Geachte heer De Sterck,

Voor de realisatie van voormeld project heeft uw bestuur aan Belfius Bank een opstalrecht op uw grond toegestaan.

Verwijzend naar onderstaande vraag en gezien het feit dat de financiering met projectbeheer "de uitbreiding van het rusthuis Ter Biest" met kredietnummer 1021 intussen integraal werd afbetaald, zodat conform de bepalingen van de akte, het opstalrecht dient te worden opgeheven zodat uw bestuur ten volle eigenaar kan worden van het opgerichte gebouw.

Wij raden u dan ook aan om contact op te nemen met uw lokale kadasterkantoor om deze situatie te verduidelijken en om na te gaan of uw bestuur eigenaar is van andere percelen waarop Belfius Bank nog een recht van opstal heeft en die niet zijn opgenomen in akte vestiging recht van opstal (zie 1^{ste} bijlage). Zo kunt u onnodige kosten besparen en uw administratie up-to-date houden.

De doorhaling van het recht van opstal dient te gebeuren op basis van een authentieke akte.

De akte dient eveneens voor registratie en overschrijving doorgestuurd te worden naar het kantoor voor rechtszekerheid zodat de opheffing tegenstelbaar is tegenover derden.

Hierbij maken wij u een ontwerp van akte over in verband met de opheffing van het recht van opstal.

Wij wijzen u op het Vlaams Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006 krachtens hetwelk een bodemattest vereist is om uw bestuur het recht van opstal in de akte te kunnen laten opheffen.

Ingeval er echter op het betreffende perceel risicoactiviteiten of risico-inrichtingen (zoals opgesomd in de lijst bij het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering - het VLAREBO) werden geëxploiteerd of nog steeds worden geëxploiteerd, dan is eerst een oriënterend onderzoek noodzakelijk. Dit geldt eveneens indien het perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

Mogen wij u bijgevolg, ingeval het geen risicogrond betreft, verzoeken een bodemattest aan te vragen waarvan de inhoud in de akte zal worden opgenomen en ingeval het wel een risicogrond betreft, ons dit meteen mee te delen en het nodige te willen doen voor de uitvoering van een

oriënterend onderzoek. Graag ook het bodemattest aan ons overmaken aub.

Deze akte kan verleden worden voor de notaris, de Vlaamse commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties of via de burgemeester.

- ☐ *Indien de akte verleden wordt via een notaris of via de Vlaamse commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, verzoeken wij u om dit schrijven samen met de ontwerpakte aan de door u gekozen notaris of Vlaamse commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties over te maken. Gelieve dit ontwerp te laten aanvullen door de notaris/Vlaamse commissaris en ons ongetekend terug te bezorgen voor nazicht.*

Gelieve er rekening mee te houden dat Belfius Bank een handtekeningsbevoegdheid dient aan te vragen bij onze notaris en dat deze kosten (+/- 500 EUR) ten laste zijn van uw bestuur.

- ☐ *Indien de akte verleden wordt voor de burgemeester verzoeken wij u ons het hierbij gevoegd ontwerp van akte terug over te maken, aangevuld met de ontbrekende elementen. De bevoegde personen bij Belfius bank zullen de eerste handtekening plaatsen, waarna deze naar jullie teruggestuurd zal worden voor de nodige handtekeningen en het verlijden door de burgemeester. Hiervoor dienen we geen handtekeningsbevoegdheid op te vragen.*

Al de kosten in verband met de akte, een desbetreffend oriënterend onderzoek en een eventuele handtekeningsbevoegdheid zijn ten laste van uw bestuur.

Alvast bedankt voor jullie medewerking/inspanning."

De dienst Financiën heeft bevestigd de lening m.b.t. de leasingakte van 9 februari 1995 volledig werd afbetaald, waardoor het recht van opstal met betrekking tot de percelen kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nrs. 73n3, 73m3, 73p3, 73r3 en 68w9 kan beëindigd worden via notariële akte te verlijden voor notariskantoor BOES-PRAET. Alle kosten zijn conform de leasingakte ten laste van het OCMW-bestuur.

De dienst Financiën heeft bevestigd dat de lening (kredietnummer 1021) m.b.t. de notariële akte van 7 december 2006 nog niet volledig afbetaald werd en pas afloopt op 15 oktober 2029, waardoor de het recht van opstal met betrekking tot de percelen kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nrs. 73s3 en 73/2 op heden nog niet kan beëindigd worden.

Het vast bureau heeft op 2 maart 2026:

- ☐ kennis genomen van de leasingakte van 9 februari 1995 tussen OCMW Grimbergen en het Gemeentekrediet nv voor de bouw van een nieuw rustoord, waarbij eveneens een recht van opstal werd gegeven en aanvaard (artikel 2) op de percelen (destijds) kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie F - nrs. 71n3, 68h6 (deel), 75z (deel), 73l (deel) en 73m (deel) met een gemeten oppervlakte van 1ha 78a 84ca;
- ☐ kennis genomen van de notariële akte van 7 december 2006 verleden vóór notaris Andrée VERELST met betrekking tot 'recht van bouwen, wegverlegging, opstalrecht en financiering projectbeheer' tussen het OCMW Grimbergen en Dexia Bank, voor de uitbreiding van het WZC Ter Biest met een cafetaria en een ondergrondse archief op de percelen (destijds) gekend als 3de afdeling - sectie F - nrs. 73l3 en het openbaar domein van de Chrysantenlaan met een gemeten oppervlakte van respectievelijk 281,00 vierkante meter en 63,00 vierkante meter;
- ☐ kennis genomen dat conform de kadastrale legger van 1 januari 2025, op basis van de leasingakte van 9 februari 1995, een recht van opstal geldt op:
 - o perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 73p3 - kadastrale oppervlakte = 1.189,00 vierkante meter - aard = tuin;
 - o perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 73m3 - kadastrale oppervlakte = 10,00 vierkante meter - aard = elektr.cabine;
 - o perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 73n3 - kadastrale oppervlakte = 346,00 vierkante meter - aard = tuin;

- perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 73r3 - kadastrale oppervlakte = 5.204,00 vierkante meter - aard = rusthuis;
- perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 68w9 - kadastrale oppervlakte = 1.263,00 vierkante meter - aard = parking;
- kennis genomen dat conform de kadastrale legger van 1 januari 2025, op basis van de notariële akte 7 december 2006, een recht van opstal geldt op:
 - perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 73s3 - kadastrale oppervlakte = 281,00 vierkante meter - aard = Beb.Opp.App. (cafetaria + archief);
 - perceel kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nr. 73/2 - kadastrale oppervlakte = 63,00 vierkante meter - aard = Beb.Opp.App. (cafetaria + archief);
- kennis genomen van de mail van 23 februari 2026 vanwege Belfius Bank;
- kennis genomen van de bevestiging van de financiële dienst dat de lening met betrekking tot de leasingakte van 9 februari 1995 volledig werd afbetaald, waardoor het recht van opstal met betrekking tot de percelen kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nrs. 73n3, 73m3, 73p3, 73r3 en 68w9 kan beëindigd worden via notariële akte te verlijden voor notariskantoor BOES-PRAET. Alle kosten zijn conform de leasingakte ten laste van het OCMW-bestuur;
- kennis genomen van de bevestiging van de financiële dienst dat de lening (kredietnummer 1021) met betrekking tot de notariële akte van 7 december 2006 nog niet volledig afbetaald werd en pas afloopt op 15 oktober 2029, waardoor de het recht van opstal met betrekking tot de percelen kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nrs. 73s3 en 73/2 op heden nog niet kan beëindigd worden en
- notariskantoor BOES-PRAET-WARNIER aangesteld om het opstalrecht, afgesloten ten voordele van Belfius, op de percelen kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie G - nrs. 73p3, 73m3, 73n3, 73r3 en 68w9 te beëindigen aangezien het OCMW Grimbergen alle financiële engagementen met betrekking tot de leasingakte van 9 februari 1995 heeft afbetaald.

Notariskantoor BOES-PRAET-WARNIER heeft op 28 juli 2026 de notariële ontwerpakte houdende beëindiging van het recht van opstal op de percelen kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie F - nrs. 73n3, 73m3, 73p3, 73r3 en 68w9 overgemaakt.

Het vast bureau heeft op 10 augustus 2026 beslist om:

- principieel akkoord te gaan met de notariële ontwerpakte houdende beëindiging van het recht van opstal op de percelen kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie F - nrs. 73n3, 73m3, 73p3, 73r3 en 68w9 en
- het dossier te goedkeuring voor te leggen aan de raad voor maatschappelijk welzijn.

Bijkomende informatie:

In voorgaande beslissing was er bij de kadastrale informatie (verkeerdelijk) sprake van 'sectie G', maar het betreft wel degelijk '**sectie F**'.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Akkoord te gaan met de notariële ontwerpakte houdende beëindiging van het recht van opstal ten voordele van Belfius bank op de percelen kadastraal gekend als 3de afdeling - sectie F - nrs. 73n3, 73m3, 73p3, 73r3 en 68w9, toegevoegd als BIJLAGE 4 bij dit besluit, wegens afbetaling van alle financiële engagementen overeenkomstig de leasingakte van 9 februari 1995.

Art. 2.

De voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn en de algemeen directeur (of hun gemachtigde vervangers) aan te stellen voor de ondertekening van de notariële akte.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn

Voor eensluidend afschrift op 25 september 2026

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn