

RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN – UITTREKSEL

Openbare vergadering van donderdag 22 juni 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, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Gerlant VAN BERLAER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Karima MOKHTAR, Chris SELLESLAGH, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** Isabel GAISBAUER, Katrien LE ROY, Vincent VAN ACHTER, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden

VERKOOP VAN HET APPARTEMENT GELEGEN NIEUWELAAN 127 BUS 14 TE 1853 GRIMBERGEN - NOTARIËLE ONTWERPAKTE - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikels 78 en 84 van het decreet lokaal bestuur (DLB).
- Decreet van 16 juli 2021 tot aanpassing van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, wat de delegatie van de bevoegdheid voor het ondertekenen van authentieke akten over onroerende verrichtingen betreft.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 26 januari 2023 - Verkoop van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen - Nieuwe verkoopprocedure - Goedkeuring (BIJLAGE 3).
- 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 2).
- 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 5 juni 2023 - Verkoop van het appartement gelegen Nieuwelaan 127 bus 14 te 1853 Grimbergen - Notariële ontwerpakte - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 12).
- Besluit van het vast bureau van 27 maart 2023 - Verkoop van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen: compromis - Goedkeuring (BIJLAGE 9).
- Besluit van het vast bureau van 6 maart 2023 - Verkoop van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen - Toewijzing (BIJLAGE 7).
- 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 verkoopsvoorwaarden - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 5).
- 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 4).
- Getekend compromis van 12 april 2023 houdende verkoop van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen (BIJLAGE 8).
- Notariële ontwerpakte houdende verkoop van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen (BIJLAGE 10).
- Notariële akte tot volmacht inzake verkoop via videoconferentie (BIJLAGE 11).

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 verhuring 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 principiële 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 verkoopsvoorwaarden principiële 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 verkoopsvoorwaarden.

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.

Het vast bureau heeft op 9 januari 2023:

- kennis genomen dat er op 20 december 2022 géén bod werd uitgebracht tijdens de fysieke zitting 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.

De gemeenteraad heeft zich op 26 januari 2023 akkoord verklaard 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). Hierbij werd een onderhandelingsmarge op de geschatte waarde toegestaan, waardoor de minimale verkoopprijs (doch bij voorkeur hoger) van het appartement kan vastgesteld worden op 175.000,00 euro.

Het vast bureau heeft op 6 maart 2023 het bod van Anaïs Lythicia BOEKHOLT, Nieuwelaan 48 te 1860 Meise, ten bedrage van 211.000,00 euro, aanvaard, onder opschortende voorwaarde van toekenning hypothecair krediet (4 weken vanaf ondertekening onderhandse overeenkomst), in uitvoering van een beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 26 januari 2023.

Het vast bureau heeft op 27 maart 2023 het ontwerp van compromis goedgekeurd. Dit werd compromis werd door de koper getekend op 12 april 2023.

Het vast bureau heeft op 5 juni 2023 de notariële ontwerpakte houdende verkoop van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen, ten bedrage van 211.000,00 euro, principieel goedgekeurd.

Aangezien de verkoopakte via videoconferentie wordt ondertekend op het notariskantoor DEPUYT, RAES & DE GRAVE, geassocieerde notarissen te Sint-Jans-Molenbeek, heeft het vast bureau de notariële ontwerpakte inzake volmacht bij verkoop via videoconferentie principieel goedgekeurd. Hierdoor wordt een medewerker van notaris Frédéric DE GRAVE aangesteld om te tekenen namens het OCMW Grimbergen.

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt voorgesteld om de de notariële ontwerpakte houdende verkoop van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen, ten bedrage van 211.000,00 euro, goed te keuren. Eveneens wordt voorgesteld om de notariële ontwerpakte inzake volmacht bij verkoop via videoconferentie goed te keuren. Hierdoor wordt een medewerker van notaris Frédéric DE GRAVE aangesteld om te tekenen namens het OCMW Grimbergen.

Dit kan op basis van artikel 281 DLB, zoals gewijzigd in 2021, dat bepaalt:

De voorzitter van de gemeenteraad kan zijn bevoegdheid tot ondertekening opdragen aan een of meer leden van de gemeenteraad, tenzij die bevoegdheid betrekking heeft op de ondertekening van de notulen en het zittingsverslag, vermeld in artikel 277. Hij doet dat schriftelijk via een informatiedrager naar keuze. Die opdracht kan op elk moment worden herroepen.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de voorzitter van de gemeenteraad voor de ondertekening van een authentieke akte over onroerende verrichtingen van de gemeente, zijn bevoegdheid tot ondertekenen opdragen aan een medewerker van het notariskantoor, die hij aanwijst. De overdracht van die bevoegdheid gebeurt via een authentieke volmacht en beperkt zich tot de akte die in de volmacht wordt vermeld.

Het gemeenteraadslid of de medewerker van het notariskantoor aan wie de opdracht is gegeven,

vermeldt die opdracht bij zijn handtekening.

De bepalingen, vermeld in het eerste, tweede en derde lid, zijn van toepassing op het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, met dien verstande dat "gemeenteraad" wordt gelezen als "raad voor maatschappelijk welzijn", en "gemeenteraadslid" wordt gelezen als "lid van de raad voor maatschappelijk welzijn".

Raadslid Eddie BOELENS merkt op dat de fractie Groen altijd bedenkingen heeft gehad bij de verkoop en dat men nog steeds bij deze bedenkingen blijft en daarom zullen zij tegen het voorstel stemmen.

Bijkomende informatie:

/

Amendement:

/

Stemming:

Met 23 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Manon BAS, William DE BOECK, Jean DEWIT, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN), 4 stemmen tegen (Eddie BOELENS, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Gerlant VAN BERLAER)

BESLUIT:

Artikel 1.

De notariële ontwerpakte houdende verkoop van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen, ten bedrage van 211.000,00 euro, goed te keuren.

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.

Art. 3.

De notariële ontwerpakte inzake volmacht bij verkoop (op basis van artikel 281 decreet lokaal bestuur) via videoconferentie goed te keuren, waarbij een medewerker van notaris Frédéric DE GRAVE wordt aangesteld om op te treden namens het OCMW Grimbergen.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn

Voor eensluidend afschrift op 1 september 2023

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn