

Openbare vergadering van donderdag 25 april 2024

- 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, Koen DEHAENE, 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, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Stef GROSJEAN, Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** /

WONING GELEGEN VELDKANTSTRAAT 66 TE 1850 GRIMBERGEN: VERKOOP AAN AUTONOOM PROVINCIEBEDRIJF VLABINVEST - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:
Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur 22 december 2017 (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

ALGEMEEN:

- Het (nieuw) Burgerlijk Wetboek, Boek III (goederen).
- DLB:
 - o Artikel 40.
 - o Artikel 293:

"Onroerende goederen van de gemeente en van de autonome gemeentebedrijven worden altijd vervreemd volgens de principes van mededinging en transparantie, behalve als er een motivering wordt gegeven voor een afwijking daarvan."

- Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van. 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende eredienst:

Procedure

De besturen houden bij de transacties van onroerende goederen rekening met de hierna vermelde zaken, tenzij een andere regelgeving van toepassing is. De regelgeving over de pacht bijvoorbeeld bepaalt een andere procedure.

3.1 Schatting

Het bestuur heeft een geldig en recent schattingsverslag nodig voor de objectieve waardebeoordeling van de onroerende transacties.

Het schattingsverslag is geldig als het is opgesteld door ofwel:

1° een landmeter-expert als vermeld in artikel 296 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

2° de afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst, Beleidsdomein Financiën en Begroting van de Vlaamse overheid. Die afdeling kan een schattingsverslag opstellen als dat kadert binnen haar taak om akten te verlijden.

Daarvoor is het vereist dat het bestuur het volledige dossier en de uiteindelijke akte via die afdeling laat verlopen (decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex).

Het schattingsverslag is recent als het niet ouder is dan twee jaar.

De geschatte prijs (of de schattingsprijs) is de minimum- of maximumprijs voor de onroerende transactie, tenzij het bestuur kan motiveren waarom daarvan wordt afgeweken. Bij de verkoop van een onroerend goed door het bestuur is de schattingsprijs de minimumprijs die betaald moet worden. Bij de aankoop van een onroerend goed door het bestuur is de schattingsprijs de maximumprijs die betaald mag worden.

Als wordt afgeweken van de schattingsprijs, moet het bestuur motiveren aan de hand van objectieve redenen die daarvoor worden ingeroepen.

Als het bestuur een recht van voorkoop heeft en wil uitoefenen, is het niet verplicht om het onroerend goed te laten schatten.

3.2 Mededinging en transparantie

Voor onroerende transacties moet de markt geraadpleegd worden. Elke 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 de mogelijk geïnteresseerden te bereiken. Dat is 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 aan voormelde criteria. Dat geldt uiteraard ook voor de notariële openbare verkopen, zoals die zijn geregeld in het Gerechtelijk Wetboek.

Alleen om redenen van algemeen belang kan worden aanvaard dat de transactie zonder concurrentie verloopt. Het bestuur moet dat voldoende motiveren.

3.3 Algemeen bestuurlijk toezicht

Als het algemeen bestuurlijk toezicht, ambtshalve of na een klacht, wordt uitgeoefend, moeten de besturen het dossier bezorgen aan de toezichthoudende overheid. Het dossier bevat de stukken die aantonen hoe de procedure is verlopen. Het bevat minstens de volgende stukken of gegevens:

1° het besluit of de besluiten over de onroerende transactie;

2° in voorkomend geval de goedgekeurde overeenkomst of akte of, als er nog geen goedgekeurde overeenkomst of akte is, het ontwerp daarvan;

3° het bewijs dat de nodige publiciteit is gevoerd en dat de procedure transparant is verlopen, of de redenen voor de afwijking daarvan;

4° in voorkomend geval de ingediende biedingen;

5° het recente schattingsverslag.

SPECIFIEK:

- Besluit van het directiecomité van VLABINVEST van 20 november 2023 (BIJLAGE 2).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 8 april 2024 - Woning gelegen Veldkantstraat 66 te 1850 Grimbergen: verkoop aan autonoom provinciebedrijf VLABINVEST - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 6).
- Brief van 19 januari 2024 van VLABINVEST (M2401 5437 en BIJLAGE 1).
- Schattingsverslagen opgemaakt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU van 4 mei 2020 (BIJLAGE 3) en van 31 januari 2024 (BIJLAGE 5).
- Opmetingsplan van 21 januari 2021 opgemaakt door landmeter-expert Wouter PLATTEAU (BIJLAGE 4).
- Keuringsverslag van 17 januari 2022 voor LS-installatie opgemaakt door ACEG (DOSSIERSTUK 1).
- EPC van 10 november 2021 opgemaakt door ACEG (DOSSIERSTUK 2).
- Asbest-attest van 3 januari 2024 opgemaakt door SIMESCO (DOSSIERSTUK 3).
- E-mail van 21 maart 2024 (M2403 3965) waarin bevestigd wordt dat het directiecomité van VLABINVEST op 15 maart 2024 akkoord is gegaan om de

woning gelegen Veldkantstraat 66 te 1850 Grimbergen aan te kopen aan de geschatte waarde van 160.000,00 euro.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

VLABINVEST

Per 1 januari 2015 is de opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de provincie Vlaams-Brabant toegekend. In uitvoering van deze opdracht richtte de provincie het autonoom provinciebedrijf VLABINVEST apb op. De provincieraad is vertegenwoordigd in de raad van bestuur van VLABINVEST.

HISTORIEK

In het voorjaar van 2023 werd het gemeentebestuur gecontacteerd door VLABINVEST met de vraag of er leegstaande/verwaarloosde gebouwen in ons patrimonium waren die verkocht konden worden in kader van een renovatieproject.

VLABINVEST werkt vandaag immers samen met de woonmaatschappijen voor ontwikkeling van betaalbare kavels, huur- en koopwoningen in nieuwbouwproject in de Vlaamse rand rond Brussel. In het kader van het verruimen van het woonbeleid is VLABINVEST (in samenwerking met de dienst Wonen van de provincie Vlaams-Brabant) gestart met een proefproject met een aanbod van gerenoveerde woningen met als doel om de kopers zowel technisch als financieel te begeleiden en te ondersteunen in hun zoektocht naar een eigen betaalbare, energiezuinige woning.

De principes hierbij zijn:

- VLABINVEST verwerft leegstaande en/of verwaarloosde woningen.
- VLABINVEST verkoopt woningen aan mensen die een lokale band hebben met de gemeente én die voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden van VLABINVEST volgens het provinciaal reglement.
- Aan de woning wordt een renovatietraject gekoppeld samen met een renovatiebegeleider voor ondersteuning en begeleiding.
- VLABINVEST geeft een overheidstegemoetkoming en/of subsidie onder bijzondere voorwaarden (o.a. vervreemdingsverbod, bewoningsplicht 20 jaar, anti-speculatiebeding, wederinkooprecht, voorkooprecht) om de woning betaalbaar te maken.
- Doel is om de woning te renoveren tot een woning met energielabel A.

Het gemeentebestuur heeft enige tijd geleden informeel de leegstaande woning gelegen Veldkantstraat 66 te 1850 Grimbergen aangeboden.

Volgens het schattingsverslag van 4 mei 2020 is de actuele verkoopwaarde van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 66 te 1850 Grimbergen (percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nrs. 389w en 389a2) geraamd op 137.300,00 euro. VLABINVEST heeft de woning, samen met een renovatiebegeleider, onderzocht naar haalbaarheid binnen het vooropgesteld kader. Op 20 november 2023 heeft het directiecomité van VLABINVEST beslist de woning weerhouden voor haar renovatieproject en het aan te kopen aan de schattingsprijs van 137.300,00 euro volgens het schattingsverslag van landmeter-expert Wouter PLATTEAU.

Per brief van 19 januari 2024 vraagt VLABINVEST het akkoord om de woning met tuin te Grimbergen, Veldkantstraat 66 te mogen aankopen aan schattingsprijs van 137.300,00 euro.

Op 31 januari 2024 werd een nieuw schattingsverslag opgesteld op vraag van de gemeente Grimbergen, aangezien volgens de omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019, zo'n verslag niet ouder mag zijn dan 2 jaar.

Volgens het schattingsverslag van 31 januari 2024 is de actuele verkoopwaarde van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 66 te 1850 Grimbergen (percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nrs. 389w en 389a2) geraamd op 160.000,00 euro.

Op 15 maart 2024 heeft het directiecomité van VLABINVEST beslist de woning te weerhouden voor haar renovatieproject, en het aan te kopen aan de geschatte waarde van 160.000,00 euro.

Het college van burgemeester en schepenen heeft zich op 8 april 2024 principieel akkoord verklaard met een verkoop van de onroerend goed gelegen Veldkantstraat 66 te 1850 Grimbergen (op de percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nrs. 389w en 389a2) aan VLABINVEST voor de geschatte waarde van 160.000 euro.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om akkoord te gaan met een verkoop van de onroerend goed gelegen Veldkantstraat 66 te 1850 Grimbergen (op de percelen kadastraal gekend als 2de afdeling - sectie D - nrs. 389w en 389a2) aan VLABINVEST voor de geschatte waarde van 160.000 euro.

Raadslid Linda DE PREE krijgt het woord en merkt op dat VLABINVEST leegstaande en verwaarloosde woningen aankoopt om ze te renoveren naar een betere EPC-waarde. Dat juicht de fractie Groen toe, zeker in dit geval, omdat het een bescheiden woning betreft, die wordt opgewaardeerd en vervolgens op de markt komt. De kopers moeten een lokale band hebben met de gemeente en voldoen aan inkomens- en eigendomsvoorwaarden. Die laatste twee vindt raadslid DE PREE logisch, maar ze wil weten wat er wordt verstaan onder een lokale band met de gemeente en welke criteria daar onder vallen?

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat het de standaardcriteria van VLABINVEST zijn. Vroeger liet VLABINVEST alleen nieuwe woningen bouwen, maar sinds kort koopt men ook bestaande panden op. VLABINVEST heeft de gemeente gevraagd of zij geschikte panden heeft, waarop het pand aan de Veldkantstraat ter overname is aangeboden. O.b.v. het verloop bepaalt de gemeente of meer samenwerking gewenst is. VLABINVEST werkt met wettelijke criteria, die door de provincie worden gemonitord. Het gaat erom dat kopers gedurende een aantal jaren in de omgeving hebben gewoond. Ook integratie speelt een rol. De burgemeester kan de criteria niet exact omschrijven, maar VLABINVEST werkt er al lange tijd mee. Hij voegt eraan toe dat VLABINVEST een kleine organisatie is met weinig armslag. Men bezit geen sociale woningen, maar huisvest mensen die net boven de grens voor een sociale woning zitten. Deze woningen tellen wel mee bij het BSO.

De voorzitter verwijst naar de website van VLABINVEST voor meer informatie.

Raadslid Linda DE PREE dankt de burgemeester voor de uitleg. De fractie Groen kan zich vinden in het project en zal voor stemmen. Ze is het ermee eens dat dergelijke projecten vaker aan bod moeten komen en dat VLABINVEST groter zou mogen zijn.

Raadslid Chris SELLESLAGH krijgt het woord en vraagt of de aankoop in aanmerking komt voor het bindend sociaal objectief.

Burgemeester Bart LAEREMANS repliceert dat dit voor deze woning niet geldt. Het BSO gaat namelijk alleen om huurwoningen. VLABINVEST werkt met zowel huur- als koopwoningen. Het publiek waaraan woningen worden verkocht, moet echter ook aan bepaalde criteria voldoen. Daarvoor is deze renovatie bedoeld.

Bijkomende informatie:

In bijlage werden volgende documenten toegevoegd, verplicht aan te leveren bij verkoop:

- Keuringsverslag van 17 januari 2022 voor LS-installatie opgemaakt door ACEG (DOSSIERSTUK 1).
- EPC van 10 november 2021 opgemaakt door ACEG (DOSSIERSTUK 2).
- Asbest-attest van 3 januari 2024 opgemaakt door SIMESCO (DOSSIERSTUK 3).

Een post-interventiedossier (m.b.t. werken uitgevoerd sinds 1 mei 2001) is niet beschikbaar voor het pand.

De tuinzone van de woning (LOT 1) werd bij addendum van 9 september 2021 (DOSSIERSTUK 4) uit de concessieovereenkomst van 30 maart 2012 m.b.t. de camping onttrokken.

Amendement:

/

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Akkoord te gaan met een (onderhandse) verkoop van de woning met tuin gelegen Veldkantstraat 66 te 1850 Grimbergen, aan VLABINVEST, aan de geschatte waarde van 160.000,00 euro.

Art. 2.

De afwijking van de principes van mededinging en transparantie is conform artikel 293 DLB gemotiveerd op basis van de specifieke decretale opdracht van VLABINVEST. Via het decreet van 31 januari 2014 bestaat de taakstelling van VLABINVEST in de verwezenlijking van welbepaalde beleidsuitvoerende taken van provinciaal belang, met name:

1. het grondbeleid en de realisatie van woonprojecten met een sociaal karakter in gemeenten van de provincie Vlaams-Brabant;
2. de uitbouw van voorzieningen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaams karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in deze regio te behouden of te bevorderen. VLABINVEST voorziet betaalbaar wonen in de Vlaamse rand voor modale inkomenstrekkingen en;
3. de toewijzing van de gerealiseerde woonvoorzieningen gebeurt met voorrang aan personen met een aantoonbare band met het werkgebied.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 24 mei 2024

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad