

RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN – UITTREKSEL

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 KEPPENS, 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

OPENBARE VERKOOP VAN EEN PERCEEL BOUWGROND KADAstraAL GEKEND ALS DELEN VAN 6DE AFDELING - SECTIE B - NRS. 125G EN 125M GELEGEN LANGS DE STEENSTRAAT: GEEN VERKOOP - NIEUWE VERKOOPPROCEDURE UIT DE HAND - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikels 77, 78 en 293 van het Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- ☐ Besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 29 januari 2026 - Openbare verkoop van een perceel grond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat - Nieuwe verkoopprocedure - Ontwerpakte houdende de verkoopvoorwaarden - Goedkeuring (BIJLAGE 12).
- ☐ Besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 24 april 2025 - Openbare verkoop van een perceel grond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat - Akte van verkoopvoorwaarden en verkavelingsakte - Goedkeuring (BIJLAGE 9).
- ☐ Besluit van het vast bureau van 13 juli 2026 - Openbare verkoop van een perceel bouwgrond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat: geen verkoop - Nieuwe verkoopprocedure - Goedkeuring (BIJLAGE 15).
- ☐ Besluit van het vast bureau van 12 januari 2026 - Openbare verkoop van een perceel bouwgrond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat - Nieuwe verkoopprocedure - Ontwerpakte houdende de verkoopvoorwaarden - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 11).
- ☐ Besluit van het vast bureau van 20 oktober 2025 - Openbare verkoop van een perceel bouwgrond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs.

- 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat: geen verkoop - Nieuwe verkoopprocedure - Goedkeuring (BIJLAGE 10).
- Besluit van het vast bureau van 14 april 2025 - Openbare verkoop van een perceel grond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat - Akte van verkoopvoorwaarden en verkavelingsakte - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 8).
 - Besluit van het vast bureau van 23 december 2024 - Openbare verkoop van een perceel grond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat - Keuze van publiciteitsmogelijkheid uit communicatiepakket Vlaams-Brabant - Kennisname (BIJLAGE 1).
 - Besluit van het vast bureau van 10 juni 2024 - Openbare verkoop van een perceel grond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat - Principieel akkoord (BIJLAGE 2).
 - Besluit van het vast bureau van 20 december 2021 - Opzeg in der minne van de (pacht)overeenkomst van 27 mei 1969 betreffende de percelen kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 125d, 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat (BIJLAGE 7).
 - Verkavelingsakte van 6 augustus 2025 verleden voor notaris Toon BIESEMAN (BIJLAGE 3).
 - Proces-verbaal van toewijzing (inhouding goed) van 9 oktober 2025 (BIJLAGE 4).
 - Proces-verbaal van terugtrekking van openbare verkoop van 8 juli 2026 (BIJLAGE 13).
 - E-mail van 6 juli 2026 met motivatie tot onderhands bod (BIJLAGE 14).
 - Omgevingsvergunning (VA/925/23) + verkavelingsplan betreffende verkavelen van een perceel in 1 lot voor open bebouwing (BIJLAGE 5).
 - Schattingsverslag van 21 december 2023 opgemaakt door studiebureau Meso bvba (BIJLAGE 6).

Historiek

Het vast bureau heeft op 10 juni 2024:

- kennis genomen van de afgeleverde omgevingsvergunning (VA/925/23) van 23 oktober 2023 voor het verkavelen van een perceel in 1 lot voor open bebouwing langs de Steenstraat;
- kennis genomen dat in uitvoering van een besluit van het vast bureau van 20 december 2021, en conform het verkavelingsplan van 6 juli 2023, een strook grond gelegen op delen van de percelen kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m met een opgemeten oppervlakte van 1.400,00m², openbaar verkocht kan worden;
- kennis genomen van het schattingsverslag van 21 december 2023 opgemaakt door het studiebureau Meso waarin de actuele verkoopwaarde geraamd wordt op 350.000,00 euro;
- haar principieel akkoord gegeven met een openbare verkoop van de strook grond in woongebied met landelijk karakter langs de Steenstraat met een oppervlakte van 1.400,00 vierkante meter op delen van de percelen kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m tegen de minimumprijs van 400.000,00 euro. Het startbedrag wordt bepaald door de notaris, maar de minimumverkoopprijs is 400.000,00 euro. Het achterliggend landbouwgebied en de naastliggende ruimingsstrook blijven in eigendom van het OCMW Grimbergen en
- notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET aangesteld tot opmaak van de verkavelingsakte en de akte van verkoopvoorwaarden.

Het vast bureau heeft op 14 april 2025 beslist om:

- principieel akkoord te gaan met het ontwerp van verkavelingsakte zoals overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET;
- principieel akkoord te gaan met de ontwerpakte van verkoopvoorwaarden, zoals overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET, houdende openbare verkoop van een perceel grond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat. De

instelprijs en minimale verkoopprijs bij openbare verkoop wordt vastgesteld op 400.000,00 euro;

- ☐ het notariskantoor te informeren dat de zoekertjes op websites, in kranten, e.a. enkel in het Nederlands mogen gepubliceerd worden en
- ☐ het dossier te goedkeuring voor te leggen aan de raad voor maatschappelijk welzijn.

De raad voor maatschappelijk welzijn heeft zich op 24 april 2025:

- ☐ akkoord verklaard met het ontwerp van verkavelingsakte zoals overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET.
- ☐ akkoord verklaard met de ontwerpakte van verkoopsvoorwaarden, zoals overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET, houdende openbare verkoop van een perceel grond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat. De instelprijs en minimale verkoopprijs bij openbare verkoop wordt vastgesteld op 400.000,00 euro;

De verkavelingsakte werd ondertekend op 6 augustus 2025.

De fysieke zitdag (er werd specifiek níét voor Biddit gekozen) houdende openbare verkoop van de strook grond kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m (delen) gelegen langs de Steenstraat, vond plaats op 9 oktober 2025. Er is niemand komen opdagen en dus werd er geen bod uitgebracht.

Het OCMW-bestuur heeft echter zijn plicht vervuld door het organiseren van een openbare verkoop. Bij het ontbreken van een verkoop kan in principe afgeweken worden van een openbare verkoop, zodat het OCMW-bestuur ervoor kan opteren om het onroerend goed uit de hand te verkopen.

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 géén 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.

Gelet op het feit dat de notaris slechts drie telefoontjes heeft ontvangen met een vraag tot inlichtingen en dat er op de zitdag niemand is komen opdagen, kan en mag geconcludeerd worden dat de vastgestelde minimale verkoopprijs van 400.000,00 euro voor een openbare verkoop té hoog werd ingesteld, rekening houdende dat de koper ook forfaitair dient bij te dragen in de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop (i.e. degressief percentage op de prijs en eventuele lasten: ... 15,65% voor verkoopprijzen boven 375.000,00 euro tot en met 400.000,00 euro).

De verkoopprijs is eveneens te betalen binnen de zes weken na toewijzing.

Het vast bureau diende een beslissing te nemen omtrent:

- ☐ een nieuwe openbare verkoopprocedure of een verkoopprocedure uit de hand via notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET en
- ☐ de vaststelling van de minimale verkoopprijs en eventuele onderhandelingsmarge voor het vast bureau.

Door de dienst patrimonium werd een verkoopprocedure uit de hand voorgesteld via notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET, waarbij ofwel de geschatte waarde ten bedrage van 350.000,00 euro, ofwel de vastgestelde verkoopprijs (bij openbare verkoop) van 400.000,00 euro als instelprijs werd genomen, maar waarbij er wellicht moest onderhandeld worden met de kandidaat-koper(s) teneinde een verkoopprijs te bekomen die zo dicht mogelijk aanleunde bij de geschatte waarde. Voor het vaststellen van een minimale verkoopprijs is er van hogerhand géén procedure uitgeschreven, waardoor het OCMW-bestuur zelf een minimumprijs kon bepalen. In dit geval werd een (redelijke) afwijking van 15% op de oorspronkelijke instelprijs voorgesteld, waardoor een minimale

verkoopprijs (doch bij voorkeur hoger) bij verkoop uit de hand kon vastgesteld worden op 340.000,00 euro.

Het vast bureau heeft op 20 oktober 2025 beslist om:

- kennis te nemen van de proces-verbaal van toewijzing (inhouding goed) van 9 oktober 2025, overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET met vermelding "Na het opstarten van de biedingen is gebleken dat geen geïnteresseerde koper aanwezig is. Er werd geen bod uitgebracht. De verkoper beslist het goed terug te trekken uit de openbare verkoop", houdende openbare verkoop van een bouwgrond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m (delen) gelegen langs de Steenstraat;
- aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor te stellen om de bouwgrond kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m (delen) gelegen langs de Steenstraat opnieuw openbaar te koop aan te bieden via BIDDIT (met tussenkomst van notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET) aan de instelprijs van 280.000,00 euro en een minimale verkoopprijs van 340.000,00 euro en
- notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET aan te stellen tot opmaak van de akte van verkoopsvoorwaarden en dit voor te leggen aan de raad voor maatschappelijk welzijn.

Notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET heeft op 7 januari 2026 het ontwerp van de akte houdende de verkoopsvoorwaarden overgemaakt.

Het vast bureau heeft op 12 januari 2026 beslist om:

- principieel akkoord te gaan met de ontwerpakte houdende de verkoopsvoorwaarden betreffende openbare verkoop (via Biddit) van de bouwgrond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat. De instelprijs werd vastgesteld op 280.000,00 euro en de minimale verkoopprijs op 340.000,00 euro.
- het notariskantoor te informeren dat de zoekertjes op websites, in kranten, e.a. enkel in het Nederlands mogen gepubliceerd worden en
- het dossier ter goedkeuring voor te leggen aan de raad voor maatschappelijk welzijn.

De raad voor maatschappelijk welzijn zich heeft op 29 januari 2026:

- akkoord verklaard met de ontwerpakte houdende de verkoopsvoorwaarden betreffende openbare verkoop (via Biddit) van de bouwgrond kadastraal gekend als delen van 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m gelegen langs de Steenstraat. De instelprijs wordt vastgesteld op 280.000,00 euro en de minimale verkoopprijs op 340.000,00 euro;
- beslist om het notariskantoor te informeren dat de zoekertjes op websites, in kranten, e.a. enkel in het Nederlands mogen gepubliceerd worden.

De akte van verkoopsvoorwaarden werd ondertekend op 20 april 2026.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

De openbare verkoop via Biddit liep van 17 juni tem. 25 juni 2026 (instelprijs = 280.000,00 euro; minimale verkoopprijs = 340.000,00 euro). Tijdens deze periode van openbare verkoop werd géén bod ontvangen.

Notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET heeft echter laten weten dat er vlak na het aflopen van de openbare verkoopprocedure via Biddit, op 25 juni 2026, een onderhands bod werd ingediend ten bedrage van 240.000,00 euro :

"Mijn vast en onvoorwaardelijke bod op dit perceel bedraagt € 240.000,00 (tweehonderdveertigduizend euro), exclusief de wettelijke registratierechten en notariskosten.

Motivatie van het bod:

Dit bod is gebaseerd op een realistische inschatting van de marktwaarde, rekening houdend met de volgende objectieve factoren:

1. *Marktreflectie via Biddit: De digitale veiling heeft aangetoond dat de markt de initiële instelprijs van € 280.000 op dit moment niet draagt.*
2. *P-score D (Overstromingsgevoeligheid): Het perceel kent een middelgrote overstromingskans. Dit brengt strenge stedenbouwkundige voorschriften en verplichte adviezen (watertoets) met zich mee. De extra bouwkundige investeringen die nodig zijn om het perceel overstromingsveilig te bebouwen, samen met de impact op toekomstige verzekeringen, rechtvaardigen deze prijscorrectie.*

Voorwaarden van het bod:

- ☐ *Geen opschortende voorwaarden: Dit bod is volledig onvoorwaardelijk. Er wordt géén opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering opgenomen. Het financiële dossier is vooraf reeds positief getoetst en goedgekeurd door de bank, wat garant staat voor een vlotte en zekere afhandeling van de verkoop.*
- ☐ *Geldigheidstermijn: Dit bod blijft onherroepelijk geldig tot en met 09-juli-2026 om 14:00. Indien het bod tegen die tijd niet schriftelijk is aanvaard door de verkoper, vervalt het van rechtswege."*

Op 6 juli 2026 werd bijkomende toelichting overgemaakt m.b.t. het onderhands bod:

"Geachte burgemeester,

Ik richt mij met deze toelichting tot u als burgemeester, in het besef dat dit dossier uiteraard ook binnen het College en de bevoegde beleidsdomeinen zal worden afgewogen. Vandaar ook schepen Olbrechts in cc.

Recent vond een openbare verkoop plaats van een perceel in de Steenstraat in Humbeek. In navolging daarvan hebben wij een onderhands bod uitgebracht. Graag licht ik dat bod kort toe via deze weg.

Voor de gemeente is dit dossier begrijpelijkerwijs één van de vele dossiers die op tafel liggen en een post binnen het meerjarenplan. Voor ons gaat het echter om een project waar we ons met volle overtuiging en op lange termijn aan willen verbinden.

Hoewel wij oorspronkelijk niet afkomstig zijn uit Grimbergen, speelt een steeds groter deel van ons sociale en culturele leven zich hier af. Doorheen de jaren hebben we er een sterk netwerk opgebouwd en zijn we de combinatie van groen, rust en het typische Vlaamse dorpse karakter van Grimbergen bijzonder gaan waarderen. Daar komt nog bij dat het perceel grenst aan de woning van goede vrienden. Dat maakt dat wij, vanuit onze persoonlijke betrokkenheid met deze specifieke buurt, bereid zijn verder te kijken dan een aantal objectieve nadelen die voor andere kandidaat-kopers mogelijk een struikelblok vormen.

Die nadelen zijn er immers wel degelijk. Het perceel werd de voorbije periode twee keer aangeboden. Tijdens de eerste fysieke openbare verkoop kwam niemand opdagen, en tijdens de tweede verkoop, via Biddit, werd geen enkel bod uitgebracht.

Dat hoeft niet te verbazen. De P-score D, de overstromingsgevoeligheid, de impact van de watertoets, de bijkomende bouwkundige maatregelen die daarmee gepaard gaan, de bouw van een afvalwaterzuiveringsstation twee percelen verder en de noodzakelijke bomenkap om het terrein bouwrijp te maken, zorgen ervoor dat dit perceel voor veel geïnteresseerden minder evident is.

Ook voor ons waren die elementen bepalend. Na gesprekken met een architect kregen wij een duidelijk beeld van de substantiële bijkomende kosten die nodig zullen zijn om hier op een verantwoorde en kwalitatieve manier te ontwikkelen. Daardoor bleek de instelprijs van zowel de eerste als de tweede openbare verkoop financieel niet realistisch. Tegelijk tonen de twee verkooprondes aan dat de markt vandaag moeite heeft om het perceel aan die voorwaarden op te nemen. Ons bod biedt daarom niet alleen een marktconforme prijs, maar ook onmiddellijke zekerheid.

Het bod werd uitgebracht, bij uw notaris, mevrouw Balcaen, zonder opschortende voorwaarde van krediet. Ons financieringsdossier is vooraf volledig goedgekeurd door de bank. Bij een akkoord kan de verkoop dus

snel worden afgerond, zonder bijkomende onzekerheden of het risico dat de transactie achteraf alsnog zou afspringen.

Het bod blijft onherroepelijk geldig tot en met 9 juli 2026 om 14.00 uur. Dat geeft het College de mogelijkheid om op korte termijn een duidelijke beslissing te nemen en dit dossier succesvol af te ronden.

Ik hoop dan ook dat u ons bod niet enkel bekijkt als een financiële afweging, maar eveneens als een concrete kans om een perceel waarvoor tot op heden geen marktinteresse bleek, toch op een zekere en vlotte manier over te dragen aan partijen met een hart voor Grimbergen en deze buurt.

Ik dank u alvast voor uw tijd en overweging en blijf uiteraard graag ter beschikking voor eventuele bijkomende toelichting".

Dit onderhandse bod ten bedrage van 240.000,00 euro kon niet aanvaard worden omdat:

- ☐ Het vast bureau niet gemachtigd is om een lager bod te aanvaarden. Deze bevoegdheid ligt exclusief bij de raad voor maatschappelijk welzijn;
- ☐ Het onderhandse bod méér dan 100.000,00 euro ónder de geschatte waarde ligt (= 350.000,00 euro).

Op 8 juli 2026 werd het proces-verbaal van terugtrekking van openbare verkoop vóór notaris Toon BIESEMAN ondertekend.

Opnieuw dient vastgesteld te worden dat de vastgestelde minimale verkoopprijs van 340.000,00 euro (instelprijs = 280.000,00 euro) voor een openbare verkoop van de bouwgrond langs de Steenstraat té hoog werd ingesteld. Er werd géén bod ontvangen tijdens de openbare verkoopprocedure.

Het OCMW-bestuur heeft opnieuw zijn plicht vervuld door het organiseren van een openbare verkoop. Bij het ontbreken van een verkoop kan in principe afgeweken worden van een openbare verkoop, zodat het OCMW-bestuur ervoor kan opteren om het onroerend goed uit de hand te verkopen.

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 géén 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.

Door de dienst patrimonium wordt opnieuw een verkoopprocedure uit de hand voorgesteld via notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET, waarbij de geschatte waarde ten bedrage van 350.000,00 euro als instelprijs wordt genomen, maar waarbij er naar grote waarschijnlijkheid onderhandeld moet worden met de kandidaat-koper(s) teneinde een verkoopprijs te bekomen die zo dicht mogelijk aanleunt bij de geschatte waarde. Voor het vaststellen van een minimale verkoopprijs is er van hogerhand géén procedure uitgeschreven, waardoor het OCMW-bestuur zelf een minimumprijs kan bepalen. In dit geval wordt een (redelijke) afwijking van 17,5% op de instelprijs (= geschatte waarde) voorgesteld, waardoor een minimale verkoopprijs (doch bij voorkeur hoger) bij verkoop uit de hand kan vastgesteld worden op 288.750,00 euro.

Het vast bureau heeft op 13 juli 2026:

- ☐ kennis genomen van het proces-verbaal van terugtrekking van openbare verkoop van 8 juli 2026 overgemaakt door notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET. Tijdens de openbare verkoop via Biddit tussen 17 juni 2026 en 25 juni 2026 werd géén bod uitgebracht;
- ☐ kennis genomen dat (onmiddellijk) na afloop van de openbare verkoopprocedure via Biddit op 25 juni 2026 een onderhands bod ten bedrage van 240.000,00 euro werd uitgebracht. Dit bod kan/mag evenwel niet aanvaard worden door het vast bureau wegens een 'onredelijke afwijking' ten opzichte van de geschatte waarde

en omwille van het feit dat de aanvaarding van dergelijke bod de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad is;

- kennis genomen dat het OCMW Grimbergen opnieuw zijn plicht heeft vervuld door het organiseren van een tweede openbare verkoopprocedure. Bij het ontbreken van een verkoop kan in principe afgeweken worden van een openbare verkoop, zodat het OCMW-bestuur ervoor kan opteren om het onroerend goed uit de hand te verkopen. Het Agentschap Binnenlands Bestuur heeft in het kader van een vorige openbare verkoopprocedure gemeld dat een verkoop onder de schattingsprijs slechts is toegestaan bij gemotiveerde uitzondering; dat er evenwel door de hogere overheid géén 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;
- akkoord gegaan met een verkoopprocedure uit de hand via notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET, waarbij de geschatte waarde ten bedrage van 350.000,00 euro als instelprijs wordt voorgesteld, maar waarbij er naar grote waarschijnlijkheid onderhandeld moet worden met de kandidaat-koper(s) teneinde een verkoopprijs te bekomen die zo dicht mogelijk aanleunt bij de geschatte waarde. Voor het vaststellen van een minimale verkoopprijs is er van hogerhand géén procedure uitgeschreven, waardoor het OCMW-bestuur zelf een minimumprijs kan bepalen. In dit geval wordt een (redelijke) afwijking van 17,5% op de instelprijs (= geschatte waarde) voorgesteld, waardoor een minimale verkoopprijs (doch bij voorkeur hoger) bij verkoop uit de hand kan vastgesteld worden vanaf 288.750,00 euro;
- aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor te stellen om de bouwgrond kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m (delen) gelegen langs de Steenstraat uit de hand te koop aan te bieden via notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET aan de (geschatte) instelprijs van 350.000,00 euro, doch een onderhandelingsmarge van 17,5% op de geschatte waarde toe te staan waardoor het vast bureau gemachtigd wordt om biedingen vanaf 288.750,00 euro of hoger te aanvaarden en
- notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET aan te stellen tot organisatie van een onderhandse verkoopprocedure.

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt voorgesteld om:

- om de bouwgrond kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m (delen) gelegen langs de Steenstraat uit de hand te koop aan te bieden via notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET aan de (geschatte) instelprijs van 350.000,00 euro, doch een onderhandelingsmarge van 17,5% op de geschatte waarde toe te staan waardoor het vast bureau gemachtigd wordt om biedingen vanaf 288.750,00 euro of hoger te aanvaarden en
- notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET opdracht te geven tot organisatie van voorgestelde onderhandse verkoopprocedure.

Bijkomende informatie:

Gelijkaardige onderhandse verkoopprocedure werd ook toegepast toen er tijdens de openbare verkoop van het appartement gelegen Nieuwelaan 127/14 te 1853 Grimbergen géén koper werd gevonden (besluit van het vast bureau van 9 januari 2023 en het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 26 januari 2023 werd als 'relatie' toegevoegd).

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

De bouwgrond kadastraal gekend als 6de afdeling - sectie B - nrs. 125g en 125m (delen) gelegen langs de Steenstraat uit de hand te koop aan te bieden via notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET aan de (geschatte) instelprijs van 350.000,00 euro, doch een onderhandelingsmarge van 17,5% op de geschatte waarde toe te staan waardoor het vast bureau gemachtigd wordt om biedingen vanaf 288.750,00 euro of hoger te aanvaarden.

De voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn en de algemeen directeur (of hun gemachtigde vervangers) te machtigen tot ondertekening van een compromis.

Art. 2.

Notariskantoor BIESEMAN-VAN RIET opdracht te geven tot organisatie van voorgestelde verkoopprocedure uit de hand.

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