

Openbare vergadering van donderdag 29 januari 2026

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

OPENBARE VERKOOP VAN EEN PERCEEL GROND KADAстраAL GEKEND ALS DELEN VAN 6DE AFDELING - SECTIE B - NRS. 125G EN 125M GELEGEN LANGS DE STEENSTRAAT - NIEUWE VERKOOPPROCEDURE - ONTWERPAKTE HOUDENDE DE VERKOOPSVORWAARDEN - 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 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 verkoopsvoorwaarden en verkavelingsakte - Goedkeuring (BIJLAGE 9).
- 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 verkoopsvoorwaarden - Principiële goedkeuring (BIJLAGE 12).
- 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 verkoopsvoorwaarden 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).
 - 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).
 - Ontwerpakte houdende de verkoopvoorwaarden (BIJLAGE 11).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

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 niét 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.

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt voorgesteld om:

- 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 wordt 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.

Voor het debat en de argumentatie van de stemmingen, wordt verwezen naar het zittingsverslag.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

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 wordt vastgesteld op 280.000,00 euro en de minimale verkoopprijs op 340.000,00 euro.

Art. 2.

Het notariskantoor te informeren dat de zoekertjes op websites, in kranten, e.a. enkel in het Nederlands mogen gepubliceerd worden.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn

Voor eensluidend afschrift op 27 februari 2026

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn