

Openbare vergadering van donderdag 23 september 2021

- Aanwezig:** Chantal LAUWERS, voorzitter gemeenteraad
Chris SELLESLAGH, burgemeester
William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Bart LAEREMANS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Yves VERBERCK, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Manon BAS, Eddie BOELEN, Linda DE PREE, Jelle DE WILDE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Gilbert GOOSSENS, Kirsten HOEFS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Karima MOKHTAR, Trui OLBRECHTS, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Pierre VAN DEN WYNGAERT, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Sofie ROELANDT, gemeenteraadslid
- Afwezig:** Patrick VERTONGEN, gemeenteraadslid

ONDERHANDSE VERKOOP VAN HET ONROEREND GOED GELEGEN VELDKANTSTRAAT 68 TE 1850 GRIMBERGEN - GOEDKEURING

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van de gemeenteraad van 26 augustus 2021 - Ontwerp van dading inzake de onderhandse verkoop van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen - Goedkeuring (BIJLAGE 11).
- Besluit van de gemeenteraad van 25 juni 2020 - Openbare verkoop van de onroerende goederen gelegen Veldkantstraat 68 en 66 te 1850 Grimbergen (BIJLAGE 1).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 augustus 2021 - Aangepast ontwerp van dading inzake de onderhandse verkoop van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen (BIJLAGE 12).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 2 augustus 2021 - Ontwerp van dading inzake de onderhandse verkoop van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen - Principieel akkoord (BIJLAGE 13).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 21 juni 2021 - Arrest Raad van State van 11 juni 2021 inzake de schorsing en vernietiging van het besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2020 betreffende de openbare verkoop van een woning in de Veldkantstraat - Kennisname (BIJLAGE 14)
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 21 juni 2021 - Verkoop van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen - Standpuntbepaling (BIJLAGE 2).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 april 2021 - Procedure Raad van State inzake de schorsing en vernietiging van het besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2020 betreffende de openbare verkoop van een woning in de Veldkantstraat ingediend bij de Raad van State: Verslag van de auditeur van 2 maart 2021 en beschikking van de raad van state van 20 april 2021 - Kennisname en standpuntbepaling (BIJLAGE 3).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 april 2021 - Openbare verkoop van een woning in de Veldkantstraat: Repliek van de toezichthoudende overheid inzake een onderhandse verkoop - Kennisname (BIJLAGE 4).

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 29 maart 2021 - Openbare verkoop van een woning in de Veldkantstraat: Brief gericht naar de toezichthoudende overheid inzake een onderhandse verkoop (BIJLAGE 5).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 1 maart 2021 - Advies inzake de openbare verkoop van een woning in de Veldkantstraat - Kennisname en beslissing (BIJLAGE 6).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 1 februari 2021 - Procedure Raad van State inzake de schorsing en vernietiging van het besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2020 betreffende de openbare verkoop van een woning in de Veldkantstraat ingediend bij de Raad van State: Nota met opmerkingen en stukkenbundel - Voorstel van advocaat - Kennisname en standpuntbepaling (BIJLAGE 7).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 25 januari 2021 - Verzoekschrift van 14 december 2020 tot schorsing en vernietiging van het besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2020 betreffende de openbare verkoop van een woning in de Veldkantstraat ingediend bij de Raad van State - Kennisname - Aanstellen van een advocaat (BIJLAGE 8).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 oktober 2020 - Klacht tegen het besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2020 betreffende de openbare verkoop van een woning in de Veldkantstraat - Kennisname van het antwoord van de gouverneur van 12 oktober 2020 (BIJLAGE 9).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 10 augustus 2020 - Klacht tegen het besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2020 betreffende de openbare verkoop van een woning in de Veldkantstraat - Kennisname (BIJLAGE 10).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

- Advies van 22 februari 2021 van Mr. GEERTS aangaande de mogelijke opties in het dossier van mevr. SELLESLAGH (DOSSIERSTUK 1).
- Advies van 21 april 2021 van Mr. GEERTS aangaande de repliek van het Agentschap Binnenlands Bestuur inzake een onderhandse verkoop (DOSSIERSTUK 2).

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

De gemeenteraad heeft op 25 juni 2020 beslist om het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen openbaar te koop te stellen. Tegen dit besluit werd door de advocaat van huurster van het pand een klacht neergelegd bij de toezichthoudende overheid.

De gouverneur heeft op 12 oktober 2020 gemeld geen toezichtsmaatregel te nemen in dit dossier en het besluit van de gemeenteraad van 25 juni 2020 als correct te verklaren.

Door de advocaat van de huurster werd op 14 december 2020 een verzoekschrift ingediend bij de Raad van State tot schorsing en vernietiging van het besluit van de gemeenteraad van 25 juni 2020. Mr. Johan GEERTS van het advocatenkantoor GEERTS/DENAYER Advocaten werd door het college van burgemeester en schepenen aangesteld om de gemeente te vertegenwoordigen en de belangen te behartigen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 1 maart 2021 kennis genomen van het advies van Mr. GEERTS van 22 februari 2021, waarin beslist werd om opdracht te geven aan Mr. GEERTS om OPTIE 2 uit het advies verder af te toetsen met de toezichthoudende overheid.

"Optie 2: een zuiver onderhandse verkoop (zonder mededinging)"

In optie 2 beslist u om de woning(en) alsnog zuiver onderhands te verkopen aan mevrouw Selleslagh, zonder mededinging. Deze afwijking van de algemene regel van mededinging en transparantie, vergt een grondige motivering van de beslissing.

Een dergelijke motivering moet aantonen dat de gemeente hier objectieve en redelijk verantwoorde redenen heeft om van de "algemene regel" (= mededinging en transparantie) af te wijken. Gezien er in casu geen sprake is van een strategisch project van de gemeente, de reden van verkoop is dat u dit patrimonium niet meer zelf aanhouden, is het niet eenvoudig om een "waterdichte" motivering te formuleren. Er is niet één duidelijke, steekhoudende reden van algemeen belang.

Het is echter niet uitgesloten om een redelijke verantwoording te geven voor een onderhandse verkoop:

- *Sociaal-menselijke redenen gezien mevrouw Selleslagh als sinds 1986 in de woning woont. Het realiseren van een bescheiden woonaanbod is een doelstelling van algemeen belang.*
- *Waarborgen van het behoud van het fraai dorpsgezicht, in het algemeen belang.*
- *Vertrouwensbeginsel, cfr. de argumentatie van mevrouw Selleslagh in de Raad van State-procedure.*

Een keuze voor deze optie zou vooral ingegeven zijn vanuit de betrachting om de Raad van State procedure met zekerheid te kunnen afsluiten en vanuit de insteek dat de kans erg klein is dat een belanghebbende zich tegen een zuiver onderhandse verkoop zou verzetten."

Het Agentschap Binnenlands Bestuur werd door Mr. GEERTS per brief gecontacteerd met de vraag of optie 2 zijnde "een zuiver onderhandse verkoop (zonder mededinging)" mogelijk was.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 26 april 2021 kennis genomen van de repliek van de toezichthoudende overheid inzake een onderhandse verkoop. Hierin wordt gemeld dat in het kader van het algemeen bestuurlijk toezicht geen voorafname op een standpunt kan worden gedaan. Het bestuurlijk toezicht is voornamelijk een klachtentoezicht, waardoor een dossier wordt opgevraagd en onderzocht na het tijdig indienen van een klacht bij de toezichthoudende overheid. Na onderzoek van dit dossier zal de toezichthouder een standpunt innemen waarbij rekening wordt gehouden met alle elementen van het dossier.

De Raad van State heeft op 11 juni 2021 de vordering tot schorsing verworpen. Het college van burgemeester en schepenen heeft op 21 juni 2021 kennis genomen van dit arrest.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 21 juni 2021, op advies van Mr. GEERTS na de beslissing van de Raad van State van 11 juni 2021, beslist om het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen, onder voorwaarden (vast te leggen in een dading), onderhands te koop aan te bieden aan de huurster, mevr. SELLESLAGH.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 2 augustus 2021 het ontwerp van dading inzake de onderhandse verkoop van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen principieel goedgekeurd.

In navolging van deze principiële goedkeuring van het ontwerp van dading werd door mevr. SELLESLAGH gevraagd om artikel 1.5 in de dading aan te passen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft hierop volgend op 23 augustus 2021 het aangepaste ontwerp van dading inzake de onderhandse verkoop van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen principieel goedgekeurd.

De gemeenteraad heeft op 26 augustus 2021 dit aangepast ontwerp van dading inzake de onderhandse verkoop van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen goedgekeurd.

In uitvoering van de goedgekeurde dading dient de gemeenteraad echter nog akkoord te gaan met de onderhandse verkoop van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen.

Raadslid Trui OLBRECHTS krijgt het woord en vraagt aandacht voor de procedure. Als de gemeente een onroerend goed wil verkopen, moet er volgens het Decreet Lokaal Bestuur gewerkt worden met een transparante procedure en mogelijkheid tot mededinging. Grimbergen heeft aan vele instanties advies gevraagd, waaronder ABB. Daarin staat dat iedereen moet kunnen meedingen, omdat dit het algemeen belang het beste dient. Dit principe wordt echter niet altijd door het schepencollege gevolgd. Ter illustratie noemt ze vier dossiers, namelijk de verkoop van het pand waarin de Wereldwinkel was gehuisvest, landbouwgrond waarvan de gebruiker al jarenlang pachter is, cafetaria De Singel en het onroerend goed aan de Veldkantstraat. Raadslid OLBRECHTS stelt dat het schepencollege een procedure lijkt te kiezen die hem het beste uitkomt. Tot twee keer toe is het schepencollege teruggekomen op een gemeenteraadsbeslissing. Ze vraagt om in de toekomst aandacht te besteden aan het consequent toepassen van de regels.

Schepen Bart LAEREMANS krijgt het woord en vindt het een vreemde tussenkomst, omdat het onderwerp al is behandeld in het kader van de dading die in de vorige gemeenteraad werd goedgekeurd. Dit is slechts een uitwerking daarvan. Het schepencollege is er vorige keer door de oppositiepartijen op gewezen dat het gemeentebestuur tekortschoot, doordat het een aantal

arrangementen was aangegaan. Op basis van die uitspraak heeft het college besloten om het op deze manier te doen. Nadat de dading was goedgekeurd, is het voorliggende voorstel een logisch gevolg. Bovendien wordt zo de meest correcte en humane beslissing genomen. Voor de andere genoemde dossiers geldt dat de gemeente telkens het belang van het dossier en het algemeen belang zorgvuldig tegen elkaar heeft afgewogen.

Raadslid Trui OLBRECHTS krijgt het woord en merkt op dat het haar niet om het dossier an sich gaat, maar dat zij aandacht vraagt voor de tendens. Het basisprincipe moet zijn dat de verkoop openbaar geschiedt, behalve als het algemeen belang daardoor in het geding komt.

Bijkomende informatie:

Motivatatie onderhandse verkoop:

- De huurder, mevr. SELLESLAGH, huurt het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen, sinds 1986. Gedurende deze bewoning van ruim 35 jaar heeft zij zich opgesteld als een goede huisvader en de nodige bewarende maatregelen genomen zodat de woning onderhouden bleef.
- Ondanks de precaire situatie waarin de huurder als het onroerend goed zich steeds bevonden hebben, werden er verhoudingswijs ernstige investeringen gedaan die niet beschouwd kunnen worden als huurdersonderhoud. Deze investeringen, die in principe aan de gemeente zouden toekomen, worden in de beoordeling van een eventuele onderhandse verkoop meegenomen.
 - Vernieuwing van de elektriciteit in de keuken en plaatsen van een nieuwe keuken (hier was nog een witte stenen gootsteen en 'campingvuurtje');
 - Vernieuwing van de badkamer met inbegrip van een nieuw vals plafond omdat het oude plafond in vezelplaat niet meer toonbaar was;
 - Enkele keren de voorgevel laten schilderen;
 - Plaatsen van een omheining rond de tuin om afgesloten te zijn van de camping.
- De woning maakt deel uit van een kenmerkend en belangrijk dorpsgezicht binnen de gemeente. Ondanks het feit dat de woning niet gecatalogeerd is als beschermd erfgoed, wordt er binnen de gemeente waarde gehecht aan het kenmerkend uitzicht van de woning langs de Veldkantstraat. Zulk uitzicht kan niet geboden worden door nieuwbouw aangezien het bestaat uit historische en traditionele kenmerken. De huidige huurder heeft dit uitzicht steeds gerespecteerd en de gemeente gaat ervan uit dat de bescherming en instandhouding van dit dorpsgezicht gegarandeerd zal worden wanneer de huurder de betreffende woning ook kan kopen.

Amendement:

/

Stemming:

Met 25 stemmen voor (Chris SELLESLAGH, William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Bart LAEREMANS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Yves VERBERCK, Jean-Paul WINDELEN, Manon BAS, Eddie BOELEN, Linda DE PREE, Isabel GAISBAUER, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Chantal LAUWERS, Katrien LE ROY, Karima MOKHTAR, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Pierre VAN DEN WYNGAERT, Rudi VAN HOVE, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS), 5 stemmen tegen (Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Trui OLBRECHTS, Katleen ORINX, Bart VAN HUMBEECK), 1 onthouding (Jean DEWIT)

BESLUIT:

Enig artikel.

Akkoord te gaan met de onderhandse verkoop van het onroerend goed gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen aan de geschatte waarde van 119.400,00 euro aan de huurder, mevr. SELLESLAGH en notariskantoor BOES-PRAET aan te stellen voor de opmaak en het verlijden van de notariële akte.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Chantal LAUWERS
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 29 oktober 2021

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Chantal LAUWERS
voorzitter gemeenteraad