

OCMW GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN
ZITTING VAN 25 APRIL 2023

Dit document is digitaal ondertekend.
Namens de raad voor maatschappelijk welzijn:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Peggy Goormans

Aanwezig: Peggy Goormans, voorzitter
Marianne Verhaert, burgemeester
Martine Taelman, Eric Van Meensel, Johan Verhaegen, Brent Wouters, Greet Van de Peer, schepenen
Els Beullens, Lut Cateau, Fatima De Smedt, Carine Geyselings, Natalie Moens, Gino Van der Elst, Guy Echelpoels, Philip Ardies, Bart Wagemans, Johan Struyfs, Elina Liesenborghs, Koen De Vries, Ulrik Anthonis, raadsleden
Daan Ceulemans, algemeen directeur

Verontschuldigd: Ivan Verbeeck, raadslid

Afwezig:

Team Financieel Management: Verkoop van grond met zonevreemde woning gelegen aan de Heirbaan 31 te 2280 Grobbendonk - goedkeuring

DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

MOTIVERING

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

In het meerjarenplan 2020-2025 wordt melding gemaakt van verkoop landbouw- of bosgronden. Het team Ruimte & Vergunningen stelt voor om de percelen zonder enig maatschappelijk doel, met als kadastrale legger A 132 G en 130 R, gelegen aan de Heirbaan 31 te 2280 in Grobbendonk te verkopen. Voor de verkoop van onroerende goederen is geen onderzoek de commodo et in commodo meer vereist. Het perceel A 132 G gelegen in bosgebied, moet na de beslissing tot verkoop eerst worden aangeboden aan de Vlaamse Grondenbank en dit tegen de geschatte prijs. De Vlaamse Grondenbank heeft twee maanden om daarop in te gaan. Voldoende publiciteit is een basisvereiste om zoveel mogelijk kandidaat-kopers aan te trekken. Het bestuur moet de mededinging en transparantie garanderen. Een recent schattingsverslag (maximum 2 jaar oud) en een bodemattest zijn minimale vereisten. De schattingsprijs vormt de minimumprijs bij verkoop of de maximumprijs bij aankoop. Indien nodig dient er een erfdienstbaarheid van recht van doorgang gesteld te worden. De toegang tot achterliggende percelen moet steeds gevrijwaard worden. Aansluitend staat een zonevreemde woning, gekend onder kadastrale legger 130R. Deze woning is geacht gegund geweest te zijn. Als verkoper van een woning ben je wettelijk verplicht om vanaf de start van de verkoop in het bezit te zijn van nog 7 andere documenten: een stedenbouwkundig uittreksel, een keuringsattest van de elektrische installatie, een energieprestatiecertificaat, een postinterventiedossier voor constructies gebouwd vanaf 2001, een kadastraal plan, gegevens rond overstromingsgevoeligheid en ten slotte ook een asbestinventaris.

Juridisch kader

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, in bijzonder artikel 78, tweede alinea, lid 11; de daden van beschikking over onroerende goederen, behalve die vermeld in artikel 84, § 3, 8°, b) Het vast bureau bereidt de beraadslagingen en de besluiten van de raad voor maatschappelijk welzijn voor de daden van beschikking. Bosdecreet, artikel 4, 16°.

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Omzendbrief BB 2010/02 - Vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, O.C.M.W.'s en besturen van de erkende erediensten. Volgens de omzendbrief is bij elke onroerende vervreemding de openbare verkoop de regel. Slechts bij bijzondere motivering is in een specifiek geval de onderhandse verkoop toegestaan om reden van algemeen belang.

Adviezen

Het landmetersbureau Plan² schat de venale waarde op 12.400,00 euro. Het schattingsverslag is toegevoegd als bijlage.

Bijkomende motivering

De raad voor maatschappelijk welzijn moet in openbare vergadering een beslissing nemen om het onroerend goed te verkopen.

Dit besluit moet vermelden:

- welk goed verkocht wordt (beschrijving, kadastrale ligging, oppervlakte,...)
- de wijze van verkoop (openbaar of onderhands)
- de reden waarom verkocht wordt
- de verkoopsvoorwaarden, meer bepaald de lasten en verplichtingen die aan de koper opgelegd worden met inbegrip van de verkoopprijs
- op welke wijze de opbrengst opnieuw belegd zal worden

De woning is gelegen in kwetsbaar bosgebied. Hierdoor mag men het bouwvolume niet verhogen.

Renovatiewerken met vergunningsplicht mogen uitgevoerd worden binnen hetzelfde volume. Herstellingen door beschadigingen van externe oorzaken kunnen onder strikte voorwaarden plaatsvinden.

Als bijlage wordt de wetgeving betreffende bestaande zonevreemde constructies toegevoegd.

Financiële gevolgen/visum

Meerjarenplan 2020 - 2025.

BD000001 We investeren in onze publieke ruimte.

AP000001 We investeren in onze publieke sites en gebouwen.

AC000461 We onderhouden de overige sites van het lokaal bestuur.

MJP001557 -- Verkoop landbouwgrond e.a. zie lijst en grond en gebouw Heirbaan (Sigma-plan).

BESLUIT

Goedgekeurd met 14 stemmen voor (9 GIB, 4 N-VA en 1 De Lokale Lijst), en 6 onthoudingen (3 Vooruit, 2 CD&V en 1 Vlaams Belang).

Artikel 1: Het perceel bosgrond gekend onder kadastrale legger A 132 G, gelegen aan de Heirbaan 31 te 2280 Grobbendonk, met een totale grondoppervlakte van 1.577 m² openbaar te verkopen.

Artikel 2: De zonevremde woning gekend onder kadastrale legger 130 R, gelegen aan de Heirbaan 31 te 2280 Grobbendonk, met een totale grondoppervlakte van 60 m² openbaar te verkopen.

Artikel 3: Aan de hand van het bijgevoegd schattingsverslag, opgesteld door beëdigd schatter Bram Van Meulebroeck, de minimale verkoopprijs vast te stellen voor perceel A132 G en perceel 130 R samen op 40.000 euro.

Artikel 4: Het OCMW van Grobbendonk legt volgende bijzonder verkoopvoorwaarde op: "het achterliggende perceel moet steeds bereikbaar blijven voor de eigenaar. Via perceel A 132 G moet er een erfdiensbaarheid van recht van doorgang opgesteld worden".

Artikel 5: Het bestuur wil uitdrukkelijk toekomstige uitgaven voor onderhoud voor patrimonium zonder enig maatschappelijke doel vermijden.

Artikel 6: De vrijgekomen gelden te investeren in onroerend goed met sociaal karakter.

Artikel 7: De notarisvennootschap Notadux, Wijngaardstraat 40 te 2280 Grobbendonk aan te stellen om de percelen te koop aan te bieden via het notarisplatvorm Biddit.

Artikel 8: Bij verkoop, de notarisvennootschap Notadux, Wijngaardstraat 40 te 2280 Grobbendonk aan te stellen voor het opmaken van een voorlopige verkoopovereenkomst.

Artikel 9: Bij verkoop, de notarisvennootschap Notadux, Wijngaardstraat 40 te 2280 Grobbendonk aan te stellen voor het opmaken en verlijden van de notariële akte.