

Zitting van 7 november 2023

Aanwezig	Pierre ROLIN, burgemeester-voorzitter Sophie WILMES, Miguel DELACROIX, Anne SOBRIE, Philippe DE VLEESCHOUWER, Nicolas KUCZYNSKI, schepenen Diane DE PRET, Bruno STOFFELS, Françoise GAUTHIER, Caroline LOUVEAUX, Saba PARSA, Alain WAHBA, Marijke CORTVRIENDT, Sophie ROHONYI, Edouard HERINCKX, Dominique NEIRYNCK, Vincent POSWICK DE CRAWHEZ, Patrick DE CAUWER, Jan ROMBAUT, Roland SWALENS, Damien Carly, Camille Gutt, Patricia Ballman, Nicole Roland, raadsleden Bart DEVISCH, algemeen directeur
Verontschuldigd	/
Afwezig	Raf STOFFELS, raadslid

De voorzitter opent de zitting om 20.31 uur.

VERSLAGEN

1. Goedkeuring notulen gemeenteraad van 24 oktober 2023

De gemeenteraad,

Voorgeschiedenis, feiten, context

Op 24 oktober 2023 vond een gemeenteraadszitting plaats.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel: De raad keurt de notulen en het zittingsverslag van de vergadering van 24 oktober 2023 goed.

OPENBAAR

2. Recht van voorkoop - Termeulenstraat 147/149 - Goedkeuring

De gemeenteraad,

Voorgeschiedenis, feiten, context

De gemeente ontving op 14 september 2023 via het e-voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij aanbiedingsdossier 171705 voor de meergezinswoning Termeulenstraat 147/149. Het pand in kwestie (met CaPaKey 22004A0107/00W000) is strategisch gelegen in de wijk Termeulen in de nabijheid van het centrum van de gemeente, sport- en

schoolinfrastructuur, het station en een bushalte. Het verwerven van Termeulenstraat zorgt ervoor dat de gemeente 8 bijkomende betaalbare woningen in eigendom zal hebben.

Juridische grond

- ☐ Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 41 §2, 11°;
- ☐ Decreet Houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten van 25 mei 2007;
- ☐ Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- ☐ Vlaamse codex ruimtelijke ordening, artikelen 2.4.1 en 2.4.2

Financiële impact/budget

In het meerjarenplan 2020-2025 is er onder investeringsproject 37 (IP-37) jaarlijks een bedrag van 500.000 euro voorzien voor de aanwerving van strategisch gelegen grond en gebouwen. Voor de aankoop van een gebouw/grond is de jaarbudgetrekening 2023/03.05.01./0050-00/22100000/GEMEENTE/CBS/IP-37.

Er is voor de uitoefening van het voorkeurecht voor een bedrag van € 1.818.000,- onvoldoende krediet beschikbaar. Bij de vijfde wijziging van het meerjarenplan 2020-2025 dienen de nodige kredieten verhoogd te worden in functie van deze aankoop.

Motivering

Het toepassen van het voorkeurecht (de aankoop van het pand) is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad dient over dit aanbiedingsdossier te beslissen vóór 11 november 2023.

Na analyse van de documenten in bijlage geeft de dienst Facility gunstig advies voor de aankoop van de 8 appartementen gelegen aan de Termeulenstraat 147/149 (zie nota in bijlage).

Betaalbaar wonen staat onder druk in de gemeente Sint-Genesius-Rode. Hoewel dit een algemeen Vlaams gegeven is kan worden gesteld dat als levendig dorp in de groene rand rond Brussel de nood hier bovengemiddeld hoog is. De gemeente wil -in de mate van het mogelijke- het aanbod van bescheiden/betaalbare woningen verhogen.

De nood aan betaalbare, budgetvriendelijke woningen in Sint-Genesius-Rode is reëel. Jonge gezinnen of alleenstaanden met een gemiddeld inkomen, met een langdurige band met de gemeente, vinden op de private huurmarkt simpelweg geen woningen meer binnen betaalbare grenzen en trekken weg. De praktijk wijst uit dat de private huurmarkt uit zichzelf geen betaalbaar, kwaliteitsvol aanbod voor deze doelgroep creëert. De aankoop van dit pand laat de gemeente toe 8 appartementen blijvend in de markt te zetten die exact aan de noden van deze doelgroep tegemoet komen. Het gebouw bevat 4 woonegelegenheden met 2 slaapkamers en 4 woonegelegenheden met 3 slaapkamers.

Er kan -op basis van een nader op te stellen reglement voor betaalbaar wonen- worden gekozen voor een strenge selectie in kandidaturen: bijvoorbeeld vallen binnen een vast te leggen inkomenscategorie en een band met de gemeente moeten kunnen aantonen. Daarnaast een verbod om andere onroerende eigendommen in het bezit hebben. Er kan zelfs verder worden gegaan. Voorbeeld hiervan is de stad Leuven die samen met het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL) woningen verhuurt aan jonge mensen en aan diegenen die jaren in Leuven gestudeerd hebben. Het betreft starterswoningen die het AGSL verhuurt aan jonge alleenstaanden en koppels die zich

domiciliëren in Leuven. Een gedeelte van de huur komt in een spaarpotje terecht dat vrijkomt als de huurders nadien een woning of bouwgrond in Leuven kopen. Leuven verhuurt de woningen telkens voor maximaal 6 jaar om op die manier een gegarandeerde rotatie te creëren in huurders.

Er zal -in samenspraak met het OCMW- een reglement betaalbaar wonen worden opgemaakt dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het schattingsverslag in bijlage onderschrijft het advies van de dienst Facility, de venale waarde opgenomen in het verslag is met 1.790.000 euro quasi gelijk aan de aanbiedingsprijs 1.818.000 euro in het voorkooploket. De bouwfysische toestand van het gebouw en het feit dat de 8 entiteiten één volume vormen (o.a. voordelen qua beheer) zorgen voor een opportuniteit die zich zelden voordoet in de gemeente. Het is daarom aangewezen dat de gemeente het voorkooprecht uitoefent.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De gemeenteraad beslist om het voorkooprecht uit te oefenen voor de aankoop van het perceel kadastraal gekend als Sint-Genesius-Rode afdeling A 0107/00W000 in de Termeulenstraat 147-149.

Artikel 2: De gemeente zal het in artikel 1 vermelde goed aankopen tegen de prijs zoals onderhands overeengekomen met de koper, vermeld in het aanbiedingsdossier van de Vlaamse Landmaatschappij na aanbidding door notaris, meer bepaald 1.818.000,00 euro.

Artikel 3: De burgemeester en de algemeen directeur worden gemachtigd om alle administratieve handelingen te stellen in het kader van de uitvoering van deze akte.

Artikel 4: De burgemeester en de algemeen directeur worden gemachtigd om bovenvermelde authentieke akte te ondertekenen.

De voorzitter sluit de zitting om 21.02 uur.

Aldus gedaan en beraadslaagd in vergadering datum als supra.

De algemeen directeur,

De burgemeester-voorzitter,

Bart DEVISCH

Pierre ROLIN