



Gemeente
Sint-Genesius-Rode

Gemeenteraad

Zitting van 3 september 2021

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

De voorzitter opent de zitting om 19.02 uur.

Hybride vergadering. Voorzitter Rolin, schepen Kuczynski en het nieuw aangestelde raadslid Carly zijn aanwezig in de gemeenteraadszaal.

VERSLAGEN

1. Besluit van de burgemeester van 11 augustus 2021 houdende digitale vergadering van de gemeenteraad van 3 september 2021 via videoconferentie - bekrachtiging

De gemeenteraad,

Voorgeschiedenis, feiten, context

Er zijn een beperkt aantal agendapunten die niet kunnen wachten tot de geplande zitting.

Om efficiënt te werken, is een digitale vergadering aangewezen.

Het aan de burgemeester om een besluit uit te vaardigen voor de organisatie van de vergaderingen van de lokale bestuursorganen.

De burgemeester heeft op 11 augustus 2021 een besluit uitgevaardigd waarbij werd beslist:

- Dat de vergadering van de gemeenteraad van 3 september 2021 niet fysiek zal plaatsvinden. De vergadering zal virtueel doorgang vinden.
- De virtuele vergadering zal georganiseerd worden door een videoconferentie via MS Teams. De algemeen directeur zorgt voor het zittingsverslag en de notulen van de virtuele vergadering.
- De openbaarheid van de vergadering van de gemeenteraad van 3 september 2021 zal gewaarborgd worden door de vrije toegang voor pers en publiek tot de



Gemeente
Sint-Genesius-Rode

gemeenteraadszaal die aldus het verloop van de debatten via het groot scherm in de raadzaal kunnen volgen.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel: Bekrachtigt het besluit van de burgemeester van 11 augustus 2021 houdende digitale vergadering van de gemeenteraad van 3 september 2021 via videoconferentie.

2. Toevoeging van bijkomend punt aan de agenda van de gemeenteraad

De gemeenteraad,

Voorgeschiedenis, feiten, context

Gehoord de heer burgemeester-voorzitter die bij hoogdringendheid het volgend punt wil toevoegen aan de agenda van de Gemeenteraad in openbare zitting:

- Eedaflegging en aanstelling van een titelvoerend gemeenteraadslid van een opvolgend raadslid.

Juridische grond

Artikel 23 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Om volgend punt toe te voegen op de agenda van de openbare vergadering van de huidige Raad:

- Eedaflegging en aanstelling van een titelvoerend gemeenteraadslid van een opvolgend raadslid.

Artikel 2: Onderhavig punt zal als eerstvolgend punt op de agenda behandeld worden.

3. Eedaflegging en aanstelling als titelvoerend gemeenteraadslid van een opvolgend raadslid.

De gemeenteraad,

Voorgeschiedenis, feiten, context

De heer Denis Nanga heeft als gemeenteraadslid per 1 juli 2021 zijn ontslag ingediend. Er dient in zijn vervanging van gemeenteraadslid te worden voorzien.

De in aanmerking komende opvolger op de lijst IC-GB waartoe de te vervangen titularis behoorde, de heer Damien Carly is wonende Lindenlaan 63 te Sint-Genesius-Rode.

Uit het onderzoek naar de verkiesbaarheid en het niet-bestaan van onverenigbaarheden bij dit opvolgend raadslid blijkt dat zij nog steeds voldoet aan de gestelde vereisten van verkiesbaarheid en zich niet bevindt in een geval van onverenigbaarheid.

Dat er geen bezwaar tegen bestaat dat de geloofsbrieven van de heer Carly geldig worden verklaard en dat dit opvolgend raadslid wordt toegelaten tot het afleggen van de eed, bepaald bij artikel 6 § 3 van het decreet over het lokaal bestuur.



Gemeente
Sint-Genesius-Rode

Juridische grond

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 6

Lokaal en Provinciaal Kiesdecreet van 8 juli 2011, artikel 169

Besluit van de gemeenteraad van 29 juni 2021 houdende akteneming van het ontslag van een titelvoerend gemeenteraadslid per 1 juli 2021.

Besluit:

Enig artikel: De geloofsbrieven van de heer Damien Carly, hogervermeld, als gemeenteraadslid worden geldig verklaard.

De heer Carly wordt toegelaten tot het afleggen van de eed voorgeschreven bij artikel 6 § 3 van het decreet over het lokaal bestuur.

De heer Carly legt deze eed onmiddellijk af in openbare zitting van de Raad in handen van de heer Voorzitter en in volgende bewoordingen: "Ik zweer de verplichtingen van mijn mandaat trouw na te komen".

Derhalve is de heer Carly aangesteld als titelvoerend gemeenteraadslid.

Hij zal op de ranglijst worden gebracht onder nr. 25 na raadslid Bresson.

4. Goedkeuring notulen gemeenteraad van 29 juni 2021

De gemeenteraad,

Voorgeschiedenis, feiten, context

Op 29 juni 2021 vond een gemeenteraadszitting plaats.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel: De raad beslist eenparig de notulen en het zittingsverslag van de vergadering van 29 juni 2021 goed te keuren.

OPENBAAR

5. Recht van voorkoop - Dorpsstraat 49 - Goedkeuring

De gemeenteraad,

Voorgeschiedenis, feiten, context

De gemeente ontving op 9 juli 2021 via het e-voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij aanbiedingsdossier 140202 voor de woning Dorpsstraat 49.

Het pand in kwestie (met CaPaKey 22004C0820/00R000) is strategisch gelegen in het centrum van de gemeente en omsloten door andere gemeentelijke eigendommen. De gemeente is op dit moment reeds eigenaar van de quasi volledige hoek van het bouwblok langsheen de Molenbeek. Deze woning vormt de "missing link".



Gemeente
Sint-Genesius-Rode

De aanpalende gemeentelijke eigendommen hebben volgens de federale kadastrale legger een gezamenlijke grondoppervlakte van ca. 830 vierkante meter. Het pand in kwestie heeft een grondoppervlakte van ca. 90 vierkante meter.

Het verwerven van Dorpsstraat 49 zorgt ervoor dat -ongeacht of het herbestemming, sloop of nieuwbouw betreft- de ontwikkelingsmogelijkheden veel groter worden. Enkel dit pand in de Dorpsstraat 49, een volledig ingesloten rijwoning zonder tuin, is op dit moment nog particulier eigendom (zie kadastrale legger in bijlage). Een ontwikkelbare zone van ca. 920 vierkante meter met een straatbreedte van ca. 50m en over bijna 40m palend aan de Molenbeek is het soort opportuniteit dat zich vandaag de dag nog zelden voordoet.

Juridische grond

- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 41 §2, 11°
- Decreet Houdende de harmonisering van de procedures van voorkooppochten van 25 mei 2007
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- de 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 2021/03.05.01./0050-00/22100000/GEMEENTE/CBS/IP-37

Motivering

Het toepassen van het voorkoopprecht (de aankoop van het pand) is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad dient over dit aanbiedingsdossier te beslissen vóór 7 september 2021.

De aankoop van het goed betekent een opportuniteit in het kader van het ontwikkelen van de centrumzone. Het pand is het laatste ontbrekende element van een strategisch gelegen zone langsheen een natuurlijke grens (de Molenbeek). Het geeft de gemeente de mogelijkheid de regie in handen te nemen voor de ontwikkeling van een beeldbepalend deel van de centrumzone.

Het taxatierapport dat de gemeente liet opstellen in functie van het uitoefenen van het voorkoopprecht kent een normale venale verkoopwaarde van 310.000 euro toe aan het pand. Het pand is de gemeente aangeboden via het voorkoopploket voor 345.000 euro. Het betreft in dit geval een verkoop uit de hand en de 345.000 is de verkoopprijs die is bedongen tussen de huidige en de toekomstige eigenaar.

Om het voorkoopprecht te kunnen uitoefenen dient de gemeente aan te kopen boven de schattingsprijs. In dit uitzonderlijke geval is dat echter verdedigbaar. Niet alleen heeft "de markt" gesproken, eigenaar IHM group heeft immers een derde partij gevonden die bereid is voor 345.000 euro het pand te verwerven.

De gemeente heeft doorheen de jaren alle nabije gebouwen verworven. Een herontwikkeling van dit deel van het bouwblok is echter veel moeilijker en potentieel veel minder rendabel wanneer Dorpsstraat 49 geen deel zou uitmaken van het gemeentelijk



Gemeente
Sint-Genesius-Rode

patrimonium. De potentiële meerwaarde van Dorpsstraat 49 overstijgt ruimschoots de 35.000 euro tussen de schatting en de eigenlijke verkoopprijs.

Daarnaast is er het gegeven dat een herontwikkeling van de omliggende gebouwen een erg grote kans op gevolgschade voor Dorpsstraat 49 met zich mee brengt. Die potentiële verantwoordelijkheid vormt samen met de sleutelrol die het pand inneemt binnen de ontwikkelingszone voldoende motivatie om over te gaan tot aankoop boven schattingsprijs.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De gemeenteraad beslist om het voorkeepsrecht uit te oefenen voor de aankoop van het perceel kadastraal gekend als Sint-Genesius-Rode afdeling 1 sectie C nummer 820R.

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 van 9 juli 2021 na aanbieding door notaris, meer bepaald 345.000,00 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 19.20 uur.

Aldus gedaan en beraadslaagd in vergadering datum als supra.

De algemeen directeur,

De burgemeester-voorzitter,

Bart DEVISCH

Pierre ROLIN