



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTEBESTUUR VAN SINT-JOOST-TEN-NODE

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Hatice Özlücanbaz, *Voorzitter van de Raad* ;
Emir Kir, *Burgemeester* ;
Mohammed Jabour, Nezahat Namli, Kadir Özkonakci, Dorah Ilunga Kabulu, Safa Akyol, Marie-José Byl, *Schepenen* ;
Ahmed Medhoune, Philippe Boïketé, Halil Disli, Ismail Luahabi, Yves Bassambi, Malika Mhadi, Pascal Lemaire, Halit Akkas, Seydi Aktas, Matchozi Stéphanie Ngongo, Gabriella Mara, Mouaad Smahi, Ismail Gökburun, Sofia Kasko, Ahmed Mouhssin, Filip Huyghe, Saïd Benhammou, Yanti Vermeulen, Moustafa Daoud, *Gemeenteraadsleden* ;
Marie-Rose Laevers, *Gemeentesecretaresse*.

Verontschuldigd

Nouhayla Loukili, Aynur Ünver, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 22.10.25

#Onderwerp : Reglement van onderhandse verkoopprocedure betreffende de gemeentelijke onroerende goederen ; wijziging.

Openbare zitting

De Raad,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, inzonderheid artikel 117 ;
Gelet op de Omzendbrief van 22 december 2015 met betrekking tot de aankoop of de vervreemding van een eigendomsrecht of van zakelijke rechten op onroerende goederen ;
Gelet op het Reglement van onderhandse verkoopprocedure van 9 oktober 2019 betreffende de gemeentelijke onroerende goederen ;
Overwegende dat in het kader van een eerdere onderhandse verkoop van een gemeentelijk onroerend goed werd vastgesteld dat de momenteel geldende procedure voor bepaalde fasen te streng en te ingewikkeld is ;
Dat dit immers een belemmering vormt voor het vlotte en efficiënte verloop van de procedure;
Overwegende bijgevolg dat een vereenvoudiging van de bestaande procedure noodzakelijk is, met name om bepaalde momenteel zeer beperkende formaliteiten te versoepelen en een flexibeler kader tot stand te brengen ;
Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen ;

Beslist :

Om het reglement van onderhandse verkoopprocedure van 9 oktober 2019 betreffende de gemeentelijke onroerende goederen te wijzigen als volgt :

Artikel 1 – Artikel 8 van het reglement van onderhandse verkoopprocedure van 9 oktober 2019 betreffende de gemeentelijke onroerende goederen wordt vervangen door het volgende :

“**Artikel 8.** Het formulier van indiening van de offerte is ontvankelijk indien het naar behoren is ingevuld en ondertekend. Er wordt geen enkele andere handgeschreven aantekening of schrapping toegestaan.
In ieder geval is de kandidaat-koper met de hoogste offerte verplicht om het goed te kopen. Bij gebreke hiervan, dient hij 10% van de aankoopprijs te storten op de bankrekening van de notaris die werd aangeduid door het College van Burgemeester en Schepenen.”

Artikel 2 – Artikel 11 van het reglement van onderhandse verkoopprocedure van 9 oktober 2019 betreffende de gemeentelijke onroerende goederen wordt vervangen door het volgende :

“**Artikel 11.** §1. Het College van Burgemeester en Schepenen verifieert de regelmatigheid van de procedure toegepast krachtens artikel 10 en kan, mits motivering, afwijken van de elementen vermeld in het verslag van de zitting van onderzoek van de offertes, die hem tot niets verbinden.

De hoogste offerte wordt geselecteerd.

Deze beslissing wordt vastgelegd door het College van Burgemeester en Schepenen binnen een termijn van maximaal 15 kalenderdagen na het onderzoek van de offertes.

§2. Indien het hoogste offertebedrag op identieke wijze wordt uitgebracht door meerdere kandidaat-kopers, wordt een zitting van hoger bod georganiseerd.

Als de kandidaat-kopers die de hierboven vermelde identieke offertes hebben uitgebracht, allen aanwezig zijn op de zitting van onderzoek van de offertes, volgt de zitting van hoger bod onmiddellijk op de zitting van onderzoek van de offertes. De kandidaat-kopers die geen deel uitmaken van de zitting van hoger bod worden vooraf uitgenodigd om de lokalen te verlaten. De kandidaat-kopers die betrokken zijn bij deze zitting van hoger bod worden door het lid van het College van Burgemeester en Schepenen aangeduid overeenkomstig artikel 6, §2 uitgenodigd om in de zaal te blijven om over te gaan tot de hogere biedingen.

Indien alle kandidaat-kopers die de hierboven vermelde identieke offertes hebben uitgebracht, niet aanwezig zijn op de zitting van onderzoek van de offertes, worden deze per aangetekend schrijven opgeroepen, binnen 25 kalenderdagen na de beslissing van het College die de noodzaak vaststelt van een zitting van hoger bod.

In ieder geval worden tijdens de zitting van hoger bod, die achter gesloten deuren plaatsvindt, de biedingen enkel tijdens deze zitting aanvaard, mondeling en per minimale schijven van 2000 euro. Een verslag van de zitting wordt opgesteld en ondertekend door het aangestelde lid van het College van Burgemeester en Schepenen en door de Gemeentesecretaris, of in voorkomend geval, door zijn vervanger, die kunnen worden bijgestaan door een personeelslid van hun keuze.

§3. Het verslag van de zitting wordt bijgevoegd bij de eindbeslissing van het voornoemde College met het oog op de bekendmaking ervan aan de kandidaat-kopers, waarvan het College van Burgemeester en Schepenen kan afwijken, mits motivering en na verificatie van de regelmatigheid van de procedure toegepast krachtens artikel 11, §2."

Artikel 3 – Artikel 12 §1 van het reglement van onderhandse verkoopprocedure van 9 oktober 2019 betreffende de gemeentelijke onroerende goederen wordt vervangen door het volgende :

"Artikel 12. §1. De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen en haar bijlagen wordt medegedeeld per aangetekende brief met ontvangstbewijs aan de geselecteerde kandidaat en de andere kandidaat-kopers binnen de 30 kalenderdagen volgend op de dag van de beslissing vermeld in artikel 11. Ondanks deze beslissing vindt de eigendomsoverdracht pas plaats op het moment van de ondertekening van de authentieke verkoopakte. Een voorlopige koopakte kan in voorkomend geval zo spoedig mogelijk worden opgesteld en ondertekend."

Artikel 4 – Artikel 13 §1 van het reglement van onderhandse verkoopprocedure van 9 oktober 2019 betreffende de gemeentelijke onroerende goederen wordt vervangen door het volgende :

"Artikel 13. §1. In het geval de verkoop niet tot stand komt, kan het College van Burgemeester en Schepenen beslissen om het goed toe te kennen aan de tweede hoogste kandidaat-koper die een regelmatige offerte heeft ingediend ten aanzien van dit reglement. In het geval de tweede kandidaat-koper niet kan worden geselecteerd, wordt het goed toegekend aan de derde kandidaat-koper, of desgevallend, indien deze niet kan worden geselecteerd, aan de volgende kandidaat-koper, zolang de prijs vastgesteld door de Gemeenteraad wordt aanvaard."

Artikel 5 – Een tweede paragraaf wordt toegevoegd aan artikel 14 van het reglement van onderhandse verkoopprocedure van 9 oktober 2019 betreffende de gemeentelijke onroerende goederen, dat wordt aangepast als volgt :

"Artikel 14. §1. De beslissing tot onderhandse verkoop zonder bekendmaking aan een welbepaalde persoon moet in het kader van het algemeen belang worden gemotiveerd omdat dit belang kan voortvloeien uit bijzondere feitelijke omstandigheden, waarbij erop moet worden toegezien dat de geschatte prijs verkregen wordt.

§2. Indien de Gemeenteraad beslist een gemeentelijk goed te vervreemden dat bewoond wordt door een huurder die houder is van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, geniet deze laatste een voorkeursrecht overeenkomstig de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

De huurder in kwestie kan het goed verwerven onder dezelfde voorwaarden en modaliteiten als deze voorzien in het kader van de onderhavige procedure, die pas van toepassing wordt nadat de huurder per aangetekende brief in kennis werd gesteld van zijn voorkeursrecht en schriftelijk afstand heeft gedaan van zijn recht om dit uit te oefenen binnen 30 dagen na de kennisgeving van voornoemde aangetekende brief."

Artikel 6 – Een artikel 15 wordt toegevoegd aan het reglement van onderhandse verkoopprocedure van 9 oktober 2019 betreffende de gemeentelijke onroerende goederen :

"§1. Het College is gemachtigd om gebruik te maken van het online notariële platform BIDDIT voor de onderhandse verkoop van onroerende goederen. In voorkomend geval blijven de principes van onderhavig reglement volledig van toepassing, maar worden de praktische modaliteiten voor het indienen en onderzoek van de biedingen geregeld door het reglement van het platform en gecontroleerd door de aangewezen notaris, die te allen tijde kunnen worden geraadpleegd op de website <https://www.notarissen.be/wonen/hoe-ver-koop-ik-een-woning/online-verkoop-bidit>

§2. Wanneer het College beslist om gebruik te maken van het BIDDIT-platform, zijn de artikelen 7, 8, 9, 10 en 11 van onderhavig reglement niet van toepassing."

Artikel 7 – Dit reglement treedt in werking op de vijfde dag na de bekendmaking ervan.

27 stemmers : 27 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaresse,
(g) Marie-Rose Laevers

De Voorzitter,
(g) Hatice Özlücanbaz

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIJF
Sint-Joost-ten-Node, 24 oktober 2025

In opdracht :
De Gemeentesecretaresse,

Marie-Rose Laevers



Het College van
Burgemeester en Schepenen,
De afgevaardigde Schepenen,

Mohammed Jabour

