

ZITTINGSVERSLAG VAN DE GEMEENTERAAD VAN 01 MAART 2023.

- Aanwezig:** François Willems, Ronny Heuvinck, Maria Van Keer, Gunther Buggenhout, Raf De Wolf, Goedele Uyttersprot, Christoph De Backer, Ann Doran, Guido Van Herreweghe, Jan Vanderstraeten, Reinout De Mol, Goedele De Cock, Charlotte De Smet, Werner Jansegers, Els Lambrecht, Mike Torck, Gunther Van Haut, Jordi Stallaert, Terence François, Carin Meert, Kurt Guns, Geert De Saedeleir: Raadsleden;
Peter Huyck: Voorzitter;
Luc Vermeir: Algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Freya Saeys: Raadslid;
Mike Torck: Raadslid verontschuldigd voor agendapunt 8;
Reinoud Van Stappen: Raadslid

Het zittingsverslag wordt aangevuld met een geluidsopname die werd opgeladen in Cobra. Om de opname vlot te kunnen beluisteren kan ze best worden gedownload. De opname is ook te beluisteren op het Youtube-kanaal van de gemeente Lebbeke.

De tijdsindexen zijn de volgende:

Kennisgeving

1. **01.10** Klachtenbehandeling. Geregistreerde klachten dienstjaar 2022. Kennisname.

Bespreekpunten

2. **07.08** Goedkeuring notulen en zittingsverslag gemeenteraad 25 januari 2023.
3. **07.40** Multifunctionele apparaten. Vaststellen plaatsingsprocedure.
4. **09.00** Toekenning van een jaarlijkse nominatieve subsidie aan het Netwerk Palliatieve Zorg Aalst-Dendermonde-Ninove. Goedkeuring.
5. **13.28** Jeugdsubsidies 2021-2022. Goedkeuring subsidieberekening.
6. **15.53** Toetreding tot de aankoopcentrale Hoppinpunten en toegankelijke bushaltes binnen de raamovereenkomst van intercommunale SOLVA voor leveringen van straatmeubilair en andere objecten. Goedkeuring.
7. **18.51** Energiediensten Fluvius.
Renovatie van de daken kantoren en magazijnen technische dienst en kantoren politie. Goedkeuring.
8. **27.00** Verkoop van een perceeltje grond aan de Flor Hofmanslaan ter hoogte van Solleveld aan Fluvius voor de plaatsing van een gascabine. Goedkeuring akte.
9. **28.18** Ontwerpakte voor de aankoop van een loods, ambachtelijke zone D'Helst 6, voor de gemeentelijke technische dienst. Goedkeuring.

34.40 Vragen raadsleden

De zitting wordt geopend om 20.00 uur.

AGENDA

OPENBARE VERGADERING

De voorzitter verontschuldigt de raadsleden Freya Saeys en Reinoud Van Stappen.

Kennisgeving

1. Klachtenbehandeling. Geregistreerde klachten dienstjaar 2022. Kennisname.

De burgemeester licht het agendapunt toe.

Bevoegdheid

Het reglement over klachtenbehandeling, vastgesteld door gemeente- en OCMW-raad op 23 oktober 2019, artikel 4 dat bepaalt dat er jaarlijks wordt gerapporteerd aan gemeente- en OCMW-raad over de klachten die in een centraal bestand zijn geregistreerd.

Juridische context

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, titel 6, hoofdstuk 1 over de klachtenbehandeling.
- Het besluit van gemeente- en OCMW-raad van 23 oktober 2019 waarin een reglement voor klachtenbehandeling werd vastgesteld.
- DLB, artikel 41 en titel 6, hoofdstuk 1 over de klachtenbehandeling.
- De aanstelling door de algemeen directeur op 28 oktober 2019, conform artikel 2 van het klachtenreglement van Nadia De Landtsheer, beleidsadviseur OCMW en Ann Seymoens, beleidsadviseur gemeente als klachtencoördinatoren.

Feitelijke context

Het rapport van 18 januari 2023 van de klachtencoördinatoren over de klachten die in 2022 in het centraal bestand geregistreerd werden.

Het dossier werd besproken tijdens de gemeenteraadscommissie van 27 februari 2023.

Argumentatie

Artikel 4 van het reglement klachtenbehandeling bepaalt dat alle klachten, samen met het gevolg dat eraan wordt gegeven in een centraal bestand worden geregistreerd door de klachtencoördinator en dat hierover jaarlijks wordt gerapporteerd aan gemeente- en OCMW-raad.

Beslissing

Artikel 1. De gemeenteraad neemt kennis van het rapport van 18 januari 2023 van de klachtencoördinatoren over de klachten die in 2022 in het centraal bestand geregistreerd werden.

Administratieve verwerking

Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan Nadia De Landtsheer en Ann Seymoens, beleidsadviseurs.

Bespreekpunten

2. Goedkeuring notulen en zittingsverslag gemeenteraad 25 januari 2023.

De notulen en het zittingsverslag van de gemeenteraad van 25 januari 2023 worden met algemeen akkoord goedgekeurd.

3. Multifunctionele apparaten. Vaststellen plaatsingsprocedure.

Schepen Raf de Wolf licht het agendapunt toe.

Bevoegdheid

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikel 47,10 °, waarbij wordt bepaald dat de gemeenteraad bevoegd is voor het vaststellen van de plaatsingsprocedure en het vaststellen van de voorwaarden van overheidsopdrachten.

Juridische context

- De wet van 17 juni 2016 over overheidsopdrachten.
- De wet van 17 juni 2013 over de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten.
- Het koninklijk besluit van 18 april 2017 over plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.
- Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken.
- De beslissing van de gemeenteraad van 7 september 2017 betreffende de toetreding tot de Tussengemeentelijke Maatschappij voor Services, servicecentrum CREAT.
- Het positief advies van het vast bureau van 20 februari 2023 voor het vaststellen van de plaatsingsprocedure voor de opdracht multifunctionele apparaten.

Feitelijke context

De gemeente heeft een overeenkomst met Ricoh voor de huur en onderhoud van alle kopieerapparaten, printers en scanners. De overeenkomst loopt af op 31 maart 2023.

Het college gaf op 20 februari 2023 positief advies aan de gemeenteraad voor de te voeren plaatsingsprocedure en voorwaarden voor de opdracht 'Multifunctionele apparaten'.

Het dossier werd besproken op de vergadering van de gemeenteraadscommissie van 27 februari 2023.

Procedurele vormvereisten

Aankoopprocedure, cfr. wetgeving overheidsopdrachten goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 22 februari 2021.

Argumentatie

De gemeente heeft een overeenkomst met Ricoh voor de huur en onderhoud van alle kopieerapparaten, printers en scanners. De overeenkomst loopt af op 31 maart 2023.

Er wordt voorgesteld om een opdracht 'Multifunctionele apparaten' uit te schrijven.

De huidige samenwerking met Ricoh loopt zeer vlot. Zij bieden een goede service. De weinige problemen worden snel opgelost.

Er wordt voorgesteld om in te stappen op de opdracht 'Multifunctionele apparaten' gevoerd en gegund door de aankoop- en dienstencentrale CREAT.

De opdracht werd door CREAT gegund aan Ricoh, Medialaan 28A, 1800 Vilvoorde met een looptijd van 22 juli 2018 en tot 21 juli 2023.

De gemeente kan gedurende de volledige looptijd van de overeenkomst instappen.

De deelopdrachten worden steeds gesloten voor een periode van maximum 60 maanden en kunnen bijgevolg de einddatum van de basisovereenkomst overschrijden.

De gemeente wenst de deelopdracht te starten op 1 april 2023 en te laten eindigen op 31 maart 2028.

Het OCMW is reeds ingestapt in deze overeenkomst. Om alles eenvormiger te maken is het aangewezen dat het OCMW en de gemeente Lebbeke bij dezelfde leverancier de apparaten te huren.

Financiële aspecten

Raming:

100.000,00 euro excl. BTW/ 60 maanden.

De nodige kredieten zijn voorzien op:

- rekeningnummer 6150007.
- beleidsitem 011900.

Beslissing

Met algemeen akkoord.

Artikel 1. De gemeenteraad beslist om een opdracht voor de levering van 'Multifunctionele apparaten' uit te schrijven voor de huur en onderhoud van de

kopieerapparaten, printers en scanners voor een periode van 60 maanden met een raming van €100.000,00 excl. BTW onder de voorwaarden vastgesteld in de opdrachtdocumenten.

Artikel 2. De gemeenteraad beslist om toe te treden tot de opdracht 'Multifunctionele apparaten' door de aankoopcentrale CREAT gegund aan Ricoh, Medialaan 28A, 1800 Vilvoorde.

Administratieve verwerking

Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

- Fries Baum, dienst economaat
- Marianne De Munck, juriste
- de financiële dienst.

4. Toekenning van een jaarlijkse nominatieve subsidie aan het Netwerk Palliatieve Zorg Aalst-Dendermonde-Ninove. Goedkeuring.

De burgemeester licht het agendapunt toe.

Bevoegdheid

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41 23°.

Feitelijke context

Het Netwerk Palliatieve Zorg Aalst-Dendermonde-Ninove beoogt een kwalitatieve persoonlijke zorg te bieden aan mensen in hun laatste levensfase. Hun aandacht gaat hierbij naar het lichamelijk comfort, de beleving van de patiënt en zijn naasten, de sociale relatie en de levensbeschouwelijke of religieuze zingeving. Dit in de thuissituatie of de 'thuisvervangende' situatie.

In Lebbeke begeleiden zij 50 patiënten.

Samen met de lokale besturen willen zij graag meer inzetten op het vermaatschappelijken van palliatieve zorg. Zij voorzien daarvoor op lokaal niveau een aantal acties die terug te vinden zijn in de bijgevoegde presentatie.

Om deze acties te kunnen uitvoeren voorzien zij een samenwerking met de lokale besturen en vragen zij financiële ondersteuning als duwtje in de rug bij het opzetten van deze trajecten.

Argumentatie

Zij stelden verschillende mogelijkheden voor:

1. Een fix bedrag per jaar. Dit kan bijvoorbeeld bedrag per inwoner zijn.
2. Per begeleide palliatieve patiënt woonachtig in Lebbeke.

Het college van burgemeester en schepenen stelde in zitting van 23 januari 2023 voor om een jaarlijkse subsidie van 0,30 euro per inwoner te voorzien wat momenteel neerkomt op een bedrag van 5.976,00 euro (gerekend op 19.920 inwoners).

Het dossier werd besproken tijdens de gemeenteraadscommissie van 27 februari 2023.

Financiële aspecten

Raming:

5.976,00 euro.

De nodige kredieten zijn voorzien op:

- rekeningnummer 6499000 Samenwerkingsovereenkomsten
- beleidsitem 090900 Overige verrichtingen inzake sociale bijstand.

Beslissing

Met algemeen akkoord.

Artikel 1. Aan het Netwerk Palliatieve Zorg Aalst-Dendermonde-Ninove wordt een jaarlijkse toelage van 0,30 euro per inwoner gegeven.

Artikel 2. Deze toelage zal nominatief in het meerjarenplan worden opgenomen op :

- rekeningnummer 6499000 Samenwerkingsovereenkomsten
- beleidsitem 090900 Overige verrichtingen inzake sociale bijstand.

Artikel 3. De toelage dient jaarlijks te worden aangevraagd door het Netwerk Palliatieve Zorg Aalst-Dendermonde-Ninove aan het college van burgemeester en schepenen. Ze wordt niet automatisch jaarlijks doorgestort.

Administratieve verwerking

Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

- Jeroen Bosman, financieel directeur
- Het Netwerk Palliatieve Zorg Aalst-Dendermonde-Ninove, Gentsesteenweg 355
9300 Aalst.

5. Jeugdsubsidies 2021-2022. Goedkeuring subsidieberekening.

Schepen Goedele Uyttersprot licht het agendapunt toe.

Bevoegdheid

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB), artikel 40 en 41 over de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Juridische context

De beslissing van de gemeenteraad van 22 februari 2018 over het subsidiereglement betreffende de betoelaging van verenigingen uit de sector van het jeugdwerk en betreffende de betoelaging van initiatieven voor vakantiespeelpleinwerking.

Feitelijke context

Volgens actie 137 in het meerjarenplan en het reglement betreffende de betaling van verenigingen uit de jeugdsector worden de erkende Lebbeekse jeugdverenigingen jaarlijks gesubsidieerd. De berekening hiervan werd uitgevoerd door de jeugddienst.

Het dossier werd besproken op de gemeenteraadscommissie van 27 februari 2023.

Procedurele vormvereisten

Op 4 februari 2023 werd een advies gevraagd aan het Open Jeugdplatform.

Het Open Jeugdplatform gaf een positief advies met betrekking tot de jeugdsubsidies.

Een verslag hiervan vindt u in bijlage.

Op 13 februari 2023 werd goedkeuring gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college keurde de berekening van de jeugdsubsidies goed.

Een uittreksel uit het register der beraadslagingen in bijlage.

Argumentatie

Hieronder wordt de berekening weergegeven. Een meer gedetailleerde verdeling vindt u in bijlage.

Vereniging	Totalen
KSA Denderbelle	4.462,21 euro
Chiro Heilig Kruis	3.340,40 euro
Incar Dansspektakel	21.616,67 euro
KSA Roodkapjes	2.825,35 euro
KSA Flambouw	3.995,95 euro
Chiro Tiboe	5.286,79 euro
Harmonie jeugd centrum	975,45 euro
Chiro Krikojo	5.312,53 euro
Chiro Sonneveld	8.792,43 euro
KSA Heizijde	3.016,99 euro
Jeugdtoneelkring Wij	2.301,37 euro
Scouts en gidsen	4.709,44 euro
VP	3.364,43 euro
<i>Totalen</i>	70.000,00 euro

Financiële aspecten

Raming:

70.000 euro.

De nodige kredieten zijn voorzien op:

- Actie 137 in het MJP
- rekeningnummer 6493000
- beleidsitem 075100.

Beslissing

Met algemeen akkoord.

Artikel 1. De gemeenteraad verleent goedkeuring aan de hierbijvermelde subsidieberekening 2021-2022 inzake de Lebbeekse jeugdwerkinitiatieven.

Administratieve verwerking

Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

- Bryan Debaets, jeugdconsulent
- Financiële dienst.

6. Toetreding tot de aankoopcentrale Hoppinpunten en toegankelijke bushaltes binnen de raamovereenkomst van intercommunale SOLVA voor leveringen van straatmeubilair en andere objecten. Goedkeuring.

Schepen Raf de Wolf licht het agendapunt toe.

Bevoegdheid

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41 10°.

Juridische context

- Wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten artikel 2 en artikel 47.

Feitelijke context

In het kader van het decreet basisbereikbaarheid worden over heel Vlaanderen Hoppinpunten uitgerold. Deze punten zijn, kort samengevat, plaatsen waar diverse vervoersmodi samenkomen en waar een overstap kan gemaakt worden tussen deze modi. Dit kan bijvoorbeeld van een bus naar een deelwagen of deelfiets (of omgekeerd) om zo een zo groot mogelijk aanbod aan vervoersmogelijkheden aan te bieden.

Om de uitrol van deze Hoppinpunten te ondersteunen, heeft intercommunale SOLVA een aankoopcentrale in de markt gezet om de aankoop van materialen vlotter en uniformer te laten verlopen binnen de ruime regio.

Het dossier werd besproken op de vergadering van de gemeenteraadscommissie van 28 februari 2023.

Argumentatie

SOLVA heeft een overheidsopdracht aangaande “aankopen van straatmeubilair en andere objecten via aankoopcentrale voor Hoppinpunten en toegankelijke bushaltes” gevoerd. Deze opdracht heeft als voorwerp “Leveringen via aankoopcentrale voor Hoppinpunten en toegankelijke bushaltes in provincie Oost-Vlaanderen en deel provincie Antwerpen:

REG0750-02 – REG0750-03 – REG0750-04 – REG0750-05 en toekomstige bestekken voor objecten in de aankoopcentrale”, voor een periode van 48 maanden.

SOLVA treedt voor diverse lokale besturen binnen intercommunales DDS, INTERWAAS, IGEMO, VENECO en SOLVA op als aankoopcentrale in de zin van artikel 2, 6°a) en 7°b) van de wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten. Een aanbestedende overheid die een beroep doet op een aankoopcentrale is vrijgesteld van de verplichting om zelf een plaatsingsprocedure te organiseren, conform artikel 47 § 2 van bovenvermelde wet. Op 6 september 2022 heeft de Raad van Bestuur van SOLVA de opdracht met betrekking tot de aankoopcentrale gegund aan de economisch meest voordelige en regelmatige bidders (op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding) per perceel. Het volledige gunningsverslag vormt een bijlage bij het vermelde besluit van de Raad van Bestuur van SOLVA.

De opdracht werd gesloten op 26 september 2022.

De gemeente is opgenomen als begunstigde entiteit die kan afnemen van de raamovereenkomst.

De gemeente treedt toe tot de voormelde raamovereenkomst wat betreft het aanstellen op afroep aan de hand van bestelopdrachten van straatmeubilair of andere objecten voor Hoppinpunten of toegankelijke bushaltes. De bestellingen zullen op afroep gebeuren naar gelang de behoeften van het bestuur.

Er is geen enkele verplichting tot afname van deze raamovereenkomst en de overeenkomst is niet exclusief (een afname van de dienstverlening via een andere overheidsopdracht blijft mogelijk).

De gemeente wenst toe te treden tot de gegunde aankoopcentrale Hoppinpunten en toegankelijke bushaltes van SOLVA volgens de voorwaarden zoals voorzien binnen het Decreet Lokaal Bestuur.

Financiële aspecten

Het toetreden tot de aankoopcentrale heeft geen financiële impact noch verplichting tot afname.

Potentiële bestellingen die geplaatst worden via deze aankoopcentrale kaderen binnen *actieplan 11, actie 45: Het onderzoeken en inrichten van mobipunten.*

Beslissing

Met algemeen akkoord.

Artikel 1. De gemeente treedt toe tot de gegunde aankoopcentrale Hoppinpunten en toegankelijke bushaltes van SOLVA volgens de voorwaarden zoals voorzien binnen het Decreet Lokaal Bestuur.

Artikel 2. De bestellingen zullen op afroep gebeuren naar gelang de behoeften van het bestuur. De bestelopdrachten worden toegewezen aan de geselecteerde leverancier per object en bij elke bestelling wordt intercommunale SOLVA op de hoogte gebracht door de bestelbon ook door te sturen naar aankoopcentrale.hoppin@so-lva.be.

Artikel 3. De opdrachtgever van het raamcontract, intercommunale SOLVA, wordt in kennis gesteld van deze beslissing.

Administratieve verwerking

Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

- mobiliteitsdienst
- economaat
- Intercommunale Solva

7. Energiediensten Fluvius.

Renovatie van de daken kantoren en magazijnen technische dienst en kantoren politie. Goedkeuring.

Schepen Raf de Wolf licht het agendapunt toe.

Raadslid François Willems zegt dat het spijtig is dat er nu een grote meerkost is terwijl eigenlijk in februari 2018 reeds was beslist om de daken te renoveren.

Schepen Raf De Wolf antwoordt dat de renovatie van de andere daken toen was uitgesteld en dat er ook niets voorzien was in het budget. Het is dus niet zo dat de toenmalige meerderheid het had beslist. Het is toen uitgesteld geweest. Hij licht het verloop van het dossier verder toe.

Raadslid François Willems zegt dat de kostprijs toen wel beperkt was tot 300.000 euro.

Raadslid Gunther Buggenhout houdt de volgende tussenkomst: 'Het schouwspel op de commissie en nu op deze gemeenteraad tussen de huidige meerderheid en het bestuur van vorige legislatuur is niet zo fraai om te aanhoren maar wat nog veel erger is het feit dat de belastingbetaler het gelag dient te betalen. De feiten zijn wat ze zijn, van 2016 tot 2018 heeft het vorige bestuur niets ondernomen in dit dossier en van 2019 tot 2022 het huidige ook niet. Men kan hier nog een tijdje de zwarte piet doorschuiven naar elkaar maar daar is de Lebbekenaar niet mee gebaat.'

Raadslid François Willems zegt dat het dak van de brandweer toen wel is aangepakt geweest.

Bevoegdheid

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 §3 1° dat bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen bevoegd is voor de daden van beheer over de gemeentelijke inrichtingen en eigendommen.

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 40 en 41, 10° dat bepaalt dat de gemeenteraad bevoegd is voor het vaststellen van de plaatsingsprocedure en het vaststellen van de voorwaarden van overheidsopdrachten, tenzij:

- a) de opdracht past binnen het begrip 'dagelijks bestuur', waarvoor het vast bureau bevoegd is.
- b) de raad de plaatsingsprocedure en het vaststellen van de voorwaarden voor die overheidsopdracht nominatief aan het vast bureau heeft toevertrouwd.

Juridische context

- De wet van 17 juni 2013 over de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten.
- Het koninklijk besluit van 18 april 2017 over plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren.
- Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken.
- De beslissing van de gemeenteraad van 29 januari 2020 houdende de goedkeuring van de kaderovereenkomst 'Fluvius Duurzame gebouwen' tussen Intergem en de gemeente Lebbeke en dit voor onbepaalde duur.
- De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 22 februari 2021 houdende de goedkeuring van het projectvoorstel van Intergem voor het renoveren van de daken van de kantoren technische dienst en politie (specifieke overeenkomst) van 23 maart 2021.
- De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 31 mei 2021 houdende goedkeuring tot renovatie van de balkons.
- De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 mei 2022 houdende de goedkeuring van een addendum van de specifieke overeenkomst d.d. 23 januari 2021 voor het herstellen van de daken van technische diensten politie.
- De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 19 december 2022 houdende de goedkeuring van het addendum van de specifieke overeenkomst d.d. 23 januari 2021 betreffende de verhoging van de raming.

Feitelijke context

De kaderovereenkomst 'Fluvius Duurzame gebouwen' van 29 januari 2020 bepaalt dat Intergem een individuele of globale investering of projectaanpak kan ontwerpen, aankopen en coördineren voor de gemeente Lebbeke. Hiervoor zal steeds een specifieke overeenkomst worden afgesloten die kadert binnen de kaderovereenkomst. Deze specifieke overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van de kaderovereenkomst, tenzij de specifieke overeenkomst hiervan uitdrukkelijk afwijkt.

Op 22 februari 2021 gaf het college van burgemeester en schepenen de goedkeuring aan het isoleren en de dakdichting van de gebouwen van de brandweer, de technische dienst en de politie, met inbegrip van het vernieuwen van de verlaagde plafonds en voorzien van LED-verlichting op de verdieping, en het verwijderen van het aanwezige asbest. Dit maakt deel uit van een specifieke overeenkomst van 23 maart 2021 conform de kaderovereenkomst van 29 januari 2020.

Op 31 mei 2021 gaf het college van burgemeester en schepenen de principiële goedkeuring aan het renoveren van de terrassen op de balkons.

Op 23 mei 2022 heeft het college van burgemeester en schepenen beslist om, gelet op de schade die door het toenmalige stormweer werd aangericht aan de daken van de technische dienst en de politie en nood tot herstelling ervan, de bovenstaande werken uit te voeren. Het college van burgemeester en schepenen gaf goedkeuring aan het eerste addendum van het contract met Intergem en het aanvullen van het budget. Dit maakt deel uit van het addendum van 10 juni 2022 aan de specifieke overeenkomst van 23 maart 2021.

Op 19 december 2022 gaf het college van burgemeester en schepenen de principiële goedkeuring aan addendum 2 van het contract met Intergem. Het tweede addendum betreft een meerprijs door de stijging van de materialenprijzen en de algemene indexering binnen de bouwsector. Intergem motiveert als volgt:

- Dit is te wijten aan de indexering en stijging van de materiaalprijzen. Bepaalde materialen zijn een pak duurder (isolatie, aluminium, vezelcementpanelen, ledpanelen,...).
- Er is een grote prijsstijging in de meetstaat betreffende verwijderen aangetast hout /versteviging gelamelleerde liggers.

Dit maakt deel uit van het addendum van 19 december 2022 aan specifieke overeenkomst van 23 maart 2021.

Het dossier werd besproken op de vergadering van de gemeenteraadscommissie van 27 februari 2023.

Procedurele vormvereisten

Aankoopprocedure, volgens wetgeving overheidsopdrachten, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 22 februari 2021.

Argumentatie

Het gemeenbestuur heeft sinds 2011 een kaderovereenkomst 'Fluvius Duurzame gebouwen' met Intergem voor het uitvoeren van energiediensten.

In het verleden gaf Intergem projectadvies voor de isolatie en dakdichting van de gebouwen van de brandweer, de technische dienst en de politie. Het dak van de brandweer en een deel van het dak van het magazijn van de technische dienst werd reeds gerenoveerd door middel van de overeenkomst met Intergem. Het schepencollege besliste op 22 februari 2021 om over te gaan tot renovatie van de daken op de kantoren van de technische dienst, op het archief van de technische dienst en het aansluitende magazijn, het politieggebouw en van het hellend dak op het economaat van de technische dienst en het aansluitende magazijn.

Evenals op 22 februari 2021 om in de kantoren op de verdieping van de technische dienst de

verlaagde plafonds te vervangen en de armaturen te vervangen door LED-armaturen. Alle aanwezige asbest in de daken zal worden verwijderd.

Op 31 mei 2021 besliste het schepencollege om ook de terrassen op de balkons aan de gebouwen van de technische diensten en aan de gebouwen van de lokale politie te vernieuwen. De verwachte besparing aan CO2 uitstoot bedraagt 25,70 ton CO2 per jaar. Conform de kaderovereenkomst en voormelde specifieke overeenkomst en addenda heeft Intergem een opdracht uitgeschreven voor deze werken en dit volgens de wetgeving overheidsopdrachten.

De gemeenteraad wordt gevraagd akkoord te gaan met de opdracht voor de renovatie van daken en balkons van de kantoren van technische dienst en politie en dit volgens de voorwaarden opgenomen in de kaderovereenkomst 'Fluvius duurzame gebouwen' van 29 januari 2020 en specifieke overeenkomst van 23 maart 2021, inclusief addenda.

Financiële aspecten

Deze werken zijn voorzien in de meerjarenplanning:

Beleidsdoelstelling 1: Lebbeke heeft alles in huis voor een optimale (interne) werking;
Actieplan 5: Onze gemeentelijke infrastructuur moet een professionele werking faciliteren;
Actie 20: Renoveren van het dak van de gebouwen van de brandweer en van het magazijn van de technische dienst.

De raming van Fluvius bedraagt 880.683,93 euro incl. btw.

De kredieten worden voorzien op Algemene Rekening 2210000, Beleidsitem 011900, Actieplan 5, Actie 20.

Voorwaardelijk visum (09/02/2023):

Akkoord voor visum op voorwaarde dat de nodige resterende kredieten via aanpassing meerjarenplan worden voorzien op actie 20, rekeningnummer 2210000 - Gebouwen - gemeenschapsgoederen, Beleidsitem 011900 - Overige algemene diensten. Er is in 2023 546.000,00 euro voorzien. Momenteel kan er 50.220,26 euro worden overgedragen van 2022.

Beslissing

Met 22 ja-stemmen (François Willems, Ronny Heuvinck, Maria Van Keer, Raf De Wolf, Goedele Uyttersprot, Christoph De Backer, Ann Doran, Guido Van Herreweghe, Peter Huyck, Jan Vanderstraeten, Reinout De Mol, Goedele De Cock, Charlotte De Smet, Werner Jansegers, Els Lambrecht, Mike Torck, Gunther Van Haut, Jordi Stallaert, Terence François, Carin Meert, Kurt Guns, Geert De Saedeleir) en 1 onthouding (Gunther Buggenhout).

Artikel 1. De gemeenteraad gaat akkoord met de opdracht voor de renovatie van daken en balkons van de kantoren van technische dienst en politie.

Artikel 2. De gemeenteraad gaat akkoord om deze werken uit te voeren conform de voorwaarden opgenomen in de 'Kaderovereenkomst Fluvius duurzame gebouwen' afgesloten met Intergem d.d. 29 januari 2020 en de specifieke overeenkomst LEBB-G-TC-20-20-355 V2. d.d. 23 maart 2021 en addendum van 10 juni 2022 en addendum van 19 december 2022.

Artikel 3. De gemeenteraad gaat akkoord met de raming van Intergem van 880.683,93 euro incl. btw.

Artikel 4. Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de verdere uitvoering van dit besluit.

Administratieve verwerking

Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

- Jeroen Bosman, financieel directeur
- Sven De Ridder, afdelingshoofd omgeving.

8. Verkoop van een perceeltje grond aan de Flor Hofmanslaan ter hoogte van Solleveld aan Fluvius voor de plaatsing van een gascabine. Goedkeuring akte.

Schepen Raf De Wolf licht het agendapunt toe.

Schepen Mike Torck verlaat de vergadering.

Bevoegdheid

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 41 betreffende de daden van beschikking over onroerende goederen.

Juridische context

- Het art. 56, §1 van het decreet lokaal bestuur betreffende de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen voor het uitvoeren van de besluiten van de gemeenteraad.
- Artikel 41, 11° van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, over de bevoegdheid van de gemeenteraad voor daden van beschikking over de onroerende goederen van de gemeente.
- Artikel 293 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur wat betreft de te volgen procedure bij verkoop van onroerende goederen.
- De omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten.
- Het gemeenteraadsbesluit van 29 juni 2021 betreffende de verkoop van een perceeltje grond aan de Flor Hofmanslaan ter hoogte van Solleveld voor de plaatsing van een gascabine.
- De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15 juni 2020 waarbij goedkeuring werd verleend aan de locatie.

- Het gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2021 waarbij de wijziging van de rooilijn definitief wordt vastgesteld.
- Het schattingsverslag van Kris Audenaert, landmeter-expert, Cijnsakkerweg 8 9080 Lochristi.
- Het opmetingsplan van landmeetkundig bureau Daeninck-Audenaert & co bvba, Wittemoer 33, 9940 Evergem-Sleidinge.

Feitelijke context

Fluvius was op zoek naar een grond om een gascabine te plaatsen. Deze werd gevonden langs de Flor Hofmanslaan naast de Aldi. Om de grond te kunnen verkopen werd ter plaatse de rooilijn gewijzigd zodat het beoogde perceeltje grond niet behoort tot het openbaar domein. Na de procedure van de wijziging van de rooilijn kon de verkoop doorgaan. De waarde van het perceeltje werd geschat door landmeetkundig bureau Daeninck-Audenaert, dat ook het opmetingsplan verzorgde. Het perceeltje kreeg gereserveerd nummer 1011a, ook genoteerd als 42011A1011/00A000. De op het plan aangeduide erfdiensbaarheidszone is niet van toepassing omdat dat deel openbaar domein blijft. Het ontwerp van akte werd opgemaakt door notaris Caroline De Herdt te Lebbeke. Het ontwerp van deze akte ligt nu voor ter goedkeuring.

Procedurele vormvereisten

De gemeenteraad keurt het ontwerp van akte goed.

Argumentatie

Artikel 293 van het decreet lokaal bestuur bepaalt dat onroerende goederen van de gemeente altijd vervreemd worden volgens de principes van mededinging en transparantie, behalve als er een motivering wordt gegeven voor een afwijking daarvan.

De beschikbaarheid van percelen waar cabines kunnen worden opgericht is in het centrum van de gemeente vrijwel onbestaande. De grond waaruit een perceeltje wordt verkocht, werd niet gebuikt en heeft niet onmiddellijk belang voor de bestaande weg.

Daarom kan worden afgeweken van het algemene principe en kan het perceel aangeboden worden aan Fluvius.

Financiële aspecten

Raming: 1375 euro.

Gelet op de bespreking van dit dossier op de vergadering van de gemeenteraadscommissie van 27 februari 2023.

Beslissing

Met algemeen akkoord.

Artikel 1. De ontwerp akte opgemaakt door notaris Caroline De Herdt te Lebbeke wordt goedgekeurd.

Administratieve verwerking

Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

- Stefan Ravijts, landmeter
- Stephanie Saerens, projectcoördinator technische dienst en openbare werken
- Marianne De Munck, juriste
- Caroline De Herdt, notaris, Brusselsesteenweg 17, 9280 Lebbeke.

Schepen Mike Torck voegt zich terug bij de vergadering.

9. Ontwerpakte voor de aankoop van een loods, ambachtelijke zone D'Helst 6, voor de gemeentelijke technische dienst. Goedkeuring.

Schepen Raf De Wolf licht het agendapunt toe.

Raadslid Guido Van Herreweghe vraagt of alle documenten up-to-date zijn.

Schepen Raf De Wolf antwoordt dat dat de gemeente zelf nog aanpassingen zal doen aan het gebouw en nieuwe keuringen zal opvragen. De nodige documenten zullen dus worden aangevraagd na de aanpassingen.

Raadslid Guido Van Herreweghe zegt dat de elektriciteit elk jaar dient gekeurd te worden. Hij vraagt wie er verantwoordelijk is als er ondertussen een ongeval zou gebeuren.

Schepen Raf De Wolf antwoordt dat het nodige zal gedaan worden zodra de sleutel van het gebouw in het bezit is van de gemeente en dat de nodige keuringen dan zullen worden aangevraagd.

Raadslid Guido Van Herreweghe benadrukt dat de gemeenteraad niet kan verantwoordelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen die intussen zouden kunnen gebeuren.

Bevoegdheid

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB), artikel 41 °11 dat bepaalt dat de gemeenteraad bevoegd is voor de daden van beschikking over onroerende goederen.

Juridische context

- DLB, artikel 56 §1 betreffende de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen voor het uitvoeren van de besluiten van de gemeenteraad.
- De Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten.
- Het collegebesluit van 25 april 2022 betreffende de principiële beslissing tot aankoop van de loods gelegen te Lebbeke, D'Helst 6, kadastraal gekend als 2^{de} afdeling, sectie D, nr. 280 X en Z.

- Het gemeenteraadsbesluit van 24 mei 2022 betreffende de goedkeuring aan de onderhandse aankoop van de loods gelegen te Lebbeke, D'Helst 6, kadastraal gekend als 2^{de} afdeling, sectie D, nr. 280 X en Z.
- Het collegebesluit van 3 oktober 2022 betreffende de principiële goedkeuring van de onderhandse verkoopovereenkomst van de loods gelegen te Lebbeke, D'Helst 6, kadastraal gekend als 2^{de} afdeling, sectie D, nr. 280 X en Z.
- Het gemeenteraadsbesluit van 30 november 2022 betreffende de goedkeuring van de onderhandse verkoopovereenkomst van de loods gelegen te Lebbeke, D'Helst 6, kadastraal gekend als 2de afdeling, sectie D, nr. 280 X en Z.

Feitelijke context

De loods is gelegen te Lebbeke, D'Helst 6, kadastraal gekend als 2de afdeling, sectie D, nrs. 280 X en Z, gelegen in de ambachtelijke zone D'Helst.

De gemeenteraad gaf op 24 mei 2022 goedkeuring aan de onderhandse aankoopovereenkomst van de loods gelegen te Lebbeke, D'Helst 6, kadastraal gekend als 2^{de} afdeling, sectie D, nr. 280 X en Z. De aankoop gebeurt aan de prijs van 1.750.000 euro vermeerderd met de kosten, eigen aan een aankoop (onder meer notariskosten). In deze aankooprijzen zijn naast het gebouw, ook de palletrekken en alle andere vaste elementen (zonnepanelen, wifi, camera's, verlichting, alarm) begrepen. Het ontwerp van akte werd opgemaakt door notaris Sophie Van der Biest, Brusselsestraat 67, 9200 Dendermonde. Dienstverlenende Vereniging DDS gaat met betrekking tot de verkoop van het onroerend goed te Lebbeke D'Helst 6 aan de gemeente Lebbeke, akkoord met de ontwerpakte van de notariële akte.

Het dossier werd besproken op de gemeenteraadscommissie van 27 februari 2023.

Argumentatie

Na verkoop van de gemeentelijke eigendom, gekend als parking en loodsen Beeckman, is er nood aan nieuwe huisvesting voor het materiaal van de technische uitvoeringsdienst. De loods op het perceel 2de afdeling, sectie D, nr. 0280 X, gelegen in de ambachtelijke zone D'Helst werd te koop aangeboden via het immokantoor Immo Ax, Onze-Lieve-Vrouwstraat 12, 9280 Lebbeke. De loods is eigendom van Vondelmolen, Dendermondesteenweg 208, 9280 Lebbeke. Het schattingsverslag van 5 april 2022, is opgemaakt in opdracht van de intercommunale DDS, en opgesteld door beëdigd landmeter Dieter Callaert.

Vanaf 1 januari 2023 dient de verkoper bij de verkoop van niet residentiële gebouwen van meer dan 500m² volgende attesten te voorzien: het energieprestatiecertificaat (EPC) en het keuringsattest van de elektrische installatie en zonnepanelen. De verkoper liet weten de keuringen niet uit te voeren aangezien men geen extra kosten wenste te maken. Aangezien het gaat om een niet-residentiële gebouw van boven de 500 m², is dat wel verplicht vanaf 1 januari 2023 tenzij er een verkoopovereenkomst wordt getekend tussen beide partijen, die dat uitdrukkelijk vermeld. Dergelijke onderhandse verkoopovereenkomst werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 30 november 2022.

Financiële aspecten

Het krediet voor deze aankoop is voorzien in Beleidsdoelstelling 4: Iedereen woont, werkt, winkelt & leeft graag in Lebbeke, actieplan 13: Onze gemeentelijke (handels) kernen worden aangename leef- en winkelplaatsen, onder actie 80, Centralisatie patrimonium technische diensten. De nodige kredieten worden voorzien op Algemene Rekening 2210000, Beleidsitem 011900, Actieplan 13, Actie 80.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

BESLUIT:

Met 15 ja-stemmen (Maria Van Keer, Raf De Wolf, Goedele Uyttersprot, Guido Van Herreweghe, Peter Huyck, Jan Vanderstraeten, Reinout De Mol, Goedele De Cock, Charlotte De Smet, Els Lambrecht, Mike Torck, Gunther Van Haut, Carin Meert, Kurt Guns, Geert De Saedeleir) en 7 neen-stemmen (François Willems, Ronny Heuvinck, Christoph De Backer, Ann Doran, Werner Jansegers, Jordi Stallaert, Terence François) en 1 onthouding (Gunther Buggenhout).

Artikel 1. De onderstaande ontwerpakte tussen de gemeente Lebbeke en JB studio's wordt goedgekeurd.

HET JAAR TWEEDUIZEND DRIEËNTWINTIG OP * * * * .

Voor ons, meester Sophie VAN DER BIEST, notaris te Dendermonde , houder der minuut, met tussenkomst van meester Olivier VAN MAELE, geassocieerd notaris te Aalst, hier aanwezig via videoconferentie.

ZIJN GEKOMEN

A. De commanditaire vennootschap JB STUDIO'S met zetel te 9280 Lebbeke, Dendermondsesteenweg 208, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent – afdeling Dendermonde met ondernemingsnummer 0832.061.446 en BTW -nummer BE0832.061.446.

De vennootschap werd opgericht onder de rechtsvorm van een bvba bij akte verleden voor meester Olivier VAN MAELE, geassocieerd notaris te Aalst, op 17 december 2010, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 30 december daarna onder nummer 10190275, en omgezet in een gewone commanditaire vennootschap bij akte verleden voor meester Olivier VAN MAELE, geassocieerd notaris te Aalst, op 30 maart 2015, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 april daarna onder nummer 15059977.

De statuten werden meermaals gewijzigd, onder meer in het kader van de geruisloze fusie door overneming van de bv DUBORCO met zetel te 9280 Lebbeke, Dendermondsesteenweg 208, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent – afdeling Dendermonde met ondernemingsnummer 0430.271.016 , bij akte verleden voor meester Olivier VAN MAELE, geassocieerd notaris te Aalst, op 29 april 2020, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 2 juni daarna onder nummer 20061709 (behoud rechtsvorm commanditaire vennootschap met aanneming nieuwe statuten) .

De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor meester Olivier VAN MAELE, geassocieerd notaris te Aalst, op 9 juni 2022, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 11 juli daarna onder nummer 22082581 (wijziging voorwerp in het kader van de geruisloze fusie door overneming van de bv IDV met zetel te Lo keren).

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door de heer BORMS Jan Piet Joris, wonende te 9280 Lebbeke, Dendermondsesteenweg 208 A, optredende in zijn hoedanigheid van statutaire zaakvoerder benoemd voor de duur van de vennootschap in voormelde akte omzetting verleden voor meester Olivier VAN MAELE, geassocieerd notaris te Aalst, op 30 maart 2015, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 april daarna onder nummer 15059977. Hierna genoemd "DE VERKOPER".

B. De GEMEENTE LEBBEKE waarvan de burelen gevestigd zijn te 9280 Lebbeke, Flor Hofmanslaan 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent - afdeling Dendermonde met ondernemingsnummer 0207.446.079, vertegenwoordigd door de gemeenteraad voor hetwelk hier optreden:

- de heer HUYCK Peter Georges Yvonne, voorzitter, wonende te 9280 Lebbeke, Lindekenstraat 42, en
- De heer VERMEIR Luc Paul, algemeen directeur, wonende te 9280 Lebbeke, Poelstraat 37. Handelend in uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van * * * * 2023.

De gemeente Lebbeke verklaart bij monde van voornoemde vertegenwoordigers dat na kennisgeving van voormeld besluit aan de hogere overheid, haar geen schorsing noch vernietiging werd betekend en dat de termijnen daartoe verstreken zijn, zodat het besluit van de gemeenteraad definitief is.

Hierna genoemd "DE KOPER". VOLMACHT

De commanditaire vennootschap JB STUDIO'S, verkoper, wordt alhier vertegenwoordigd door mevrouw MAUDENS An, jurist op het kantoor van notaris Sophie VAN DER BIEST en aldaar woonst kiezende, ingevolge de authentieke volmacht verleden voor meester Olivier VAN MAELE, geassocieerd notaris te Aalst, op heden voorafgaandelijk dezer, waarvan een afschrift aan deze gehecht blijft.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

AKTE OP AFSTAND

Deze akte wordt verleden "op afstand" overeenkomstig artikel 9 §3 van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt. De akte wordt dus verleden voor twee of meer notarissen, waarbij de partijen en de eventuele andere tussenkomende personen verschijnen voor de notaris van hun keuze en via videoconferentie het verlijden van de akte bijwonen.

Alle voormelde partijen verklaren uitdrukkelijk akkoord te zijn gegaan om aldus een akte "op afstand" te verlijden.

AANWZIGHEID - IDENTIFICATIE

De partijen, natuurlijke personen, verschijnen persoonlijk voor ons notarissen.

Ondergetekende notaris-minuuthouder bevestigt dat de identiteit van de comparanten en vertegenwoordigers, natuurlijke personen, haar persoonlijk bekend is of werd vastgesteld op vertoon van de identiteitskaarten. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, waarmerkt de notaris -minuuthouder de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, alsook de woonplaats van de comparanten en vertegenwoordigers, natuurlijke personen, op zicht der door de wet vereiste stukken.

De notaris-minuuthouder bevestigt dat de opgegeven gegevens van de vennootschap overeenstemmen met de statuten en de publicaties in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

BEVOEGDHEID – BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

Comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een

onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals bijvoorbeeld faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder of andere maatregelen met gelijkaardige gevolgen.

TOELICHTING – VOLLEDIGE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

1. De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij aan de notarissen bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mee dat de akte en haar eventuele bijlage(n) integraal zullen worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

2. Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Partijen hebben ons, notaris sen, gevraagd, authenticiteit te verlenen aan hun overeenkomst als volgt :

KOOP - VERKOOP De verkoper verklaart het hierna beschreven onroerend goed verkocht te hebben aan de koper, die aanvaardt voor zichzelf .

BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE LEBBEKE (2^e afdeling)

Een gebouw (volgens kadaster “magazijn”) op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te Lebbeke , D’Helst 6, en een aanpalend perceel grond (volgens kadaster “nijverheidsgrond”) gelegen te Lebbeke, ter plaatse genaamd D’Helst (zonder nummer), volgens een kadastraal uittreksel de dato 1 juni 2022 ten kadaster bekend sectie D, nummer 280/X P0001 met een oppervlakte van drieduizend negenhonderd zevenennegentig vierkante meter (3.997 m²) (gebouw) en sectie D, nummer 280/Z P0000 met een oppervlakte van achthonderd tien vierkante meter (810 m²) (grond). Deze beschrijving wordt door alle comparanten aanvaard als voldoende precies.

Kadastraal inkomen voor indexatie:

- Perceel 280/X (gebouw): achtduizend veertig euro (8.040,00€), en
- Perceel 280/Z (grond): honderd drieëndertig euro (133,00 €).

Hierna steeds "het goed" of "het eigendom" genoemd.

PLAN

Zoals dit eigendom nader omschreven en afgebeeld staat op het opmetingsplan hiervan opgemaakt op 5 augustus 2022, aangepast op 5 september 2022, door landmeetbureau FS TOPO te Lebbeke , welk plan aan deze akte gehecht zal blijven na “ne varietur” getekend te zijn door partijen en door mij notaris. De vermeldingen op het plan waarnaar wordt verwezen behoren tot de verantwoordelijkheid van de auteur van het plan.

Voormeld plan werd voorafgaandelijk neergelegd in de databank van de afbakeningsplannen en gecodeerd met als referentienummer **. Het plan is sinds de opname in de databank niet gewijzigd. De overschrijving van het plan wordt gevraagd in toepassing van art. 1, 4e lid Hyp.W.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed hoort in volle eigendom toe aan de commanditaire vennootschap JB STUDIO'S om het verkregen te hebben jegens de bv DUBORCO m et zetel te Lebbeke ingevolge akte geruisloze fusie door overneming van de bv DUBORCO verleden voor meester Olivier VAN MAELE, geassocieerd notaris te Aalst, op 29 april 2020, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 1 onder formaliteit nummer 54-T-08/05/2020-04910. Zelfde goed hoorde in volle eigendom toe aan de bv DUBORCO:

- gedeeltelijk, met name perceel 280/X (gebouw) om het verkregen te hebben jegens de bvba KRIS DE LEENEER met zetel te Dendermonde ingevolge akte aan koop verleden voor meester Olivier VAN MAELE, geassocieerd notaris te Aalst, minuuthouder, met tussenkomst van meester Johan DE BRUYN, geassocieerd notaris te Zemst, op 30 mei 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde onder formaliteitnummer 54 -T-01/06/2017 -07762.

De bvba KRIS DE LEENEER was eigenaar van zelfde goed om zelf de constructies te hebben opgericht op grond verkregen jegens de Intercommunale Vereniging voor de Ruimtelijke Ordening en de Sociaal -Economische Ontwikkeling van het arrondissement Dendermonde "Dender, Durme en Schelde" afgekort "DDS" met zetel te Dendermonde, eigenaar onder grotere oppervlakte sedert meer dan dertig jaar vanaf heden, ingevolge akte aan koop verleden voor meester Luc EEMAN, notaris te Lebbeke, op 16 januari 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde onder formaliteitnummer 54 -T-06/02/2006 -01862.

- gedeeltelijk, met name perceel 280/Z (grond) om het verkregen te hebben jegens de Intercommunale Vereniging voor de Ruimtelijke Ordening en de Sociaal -Economische Ontwikkeling van het arrondissement Dendermonde "Dender, Durme en Schelde" afgekort "DDS" met zetel te Dendermonde, eigenaar onder grotere oppervlakte sedert meer dan dertig jaar vanaf heden, ingevolge akte aan koop verleden voor meester Olivier VAN MAELE, geassocieerd notaris te Aalst, minuuthouder, en meester François DE CLIPPEL, notaris te Dendermonde, op 18 september 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde onder formaliteitnummer 54 -T-21/09/2017 -13358.

De koper zal géén andere eigendomstitel kunnen eisen dan een afschrift van deze akte.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1 . Eigendom - Risico

De koper verkrijgt de eigendom vanaf heden, zoals ook het risico op heden aan de koper wordt overgedragen.

2 . Gebruik - Genot

De verkoper verklaart dat voormeld eigendom vrij is van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht en niet het voorwerp uitmaakt van enig conflict of geschil van welke aard ook doch door hemzelf wordt gebruikt.

Het eigendom zal uiterlijk op 1 april 2023 van rechtswege en zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, ter vrije beschikking zijn van de koper.

Voor de periode tussen de ondertekening van onderhavige akte en de datum van de effectieve ingenottreding zal de verkoper géén enkele vergoeding verschuldigd zijn aan de koper.

De verkoper verbindt er zich toe om het hierboven beschreven eigendom en de goederen die erin vervat zijn en die onroerend zijn door bestemming, te bewaren en te onderhouden " als een voorzichtig en redelijk persoon ".

Indien de verkoper het eigendom niet vrij aflevert op 1 april 2023 kan de koper hem doen uitdrijven door elke gerechtsdeurwaarder op zicht van de grosse van deze akte die de notaris zal afleveren op eerste verzoek.

3 . Verzekering

De koper ontslaat de verkoper van de verplichting het verkochte eigendom nog langer te verzekeren als eigenaar na de datum der akte en doet uit dien hoofde onherroepelijk afstand van elk verhaal tegen de verkoper.

De koper zal van de verzekering als eigenaar tegen alle risico's vanaf heden zijn zaak maken en erken t er door ondergetekende notaris-minuuthouder van op de hoogte gebracht te zijn dat hij er alle belang bij heeft de polis met ingang vanaf vandaag te sluiten.

De verkoper verbindt zich er toe om het eigendom te blijven verzekeren in zijn hoedanigheid als "gebruiker" tot op het ogenblik dat het eigendom ter vrije beschikking van de koper zal zijn zoals hiervoor bepaald.

4 . Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector. De verkoper verklaart dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

5 . Hypothecaire toestand en lasten

Het eigendom wordt verkocht voor vrij en onbelast van enige schuld, hypotheek, inschrijving, overschrijving of kantmelding in het voordeel van derden.

De verkoper verklaart dienaangaande uitdrukkelijk:

- dat voorschreven onroerend goed niet bezwaard is met een hypothecaire volmacht waarvoor geen handlichting werd verleend.
- dat er sinds * * * * 2023 geen bevel of beslag werd betekend.
- niet op de hoogte te zijn dat sinds * * * * 2023 op voorschreven onroerend goed enige bezwarende in - of overschrijving werd of kan worden genomen.

Alle lasten en taksen betreffende het bij deze verkochte eigendom, inbegrepen de onroerende voorheffing, zijn ten laste van de koper vanaf de ingenottreding.

De koper heeft zijn aandeel in de onroerende voorheffing voor

het aanslagjaar waarin deze akte verleden wordt betaald, waarover kwijting.

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn betreffende het bij deze verkochte goed.

6 . Zakelijke zekerheden op roerende goederen.

De instrumenterende notaris licht partijen in over de wetgeving met betrekking tot zakelijke zekerheden op roerende goederen. Deze wetgeving laat onder meer toe dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door een schuldeiser worden opgeëist in het kader van een volgrecht , zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De verkoper verklaart:

- dat hij alle leveranciers die werken hebben uitgevoerd aan het bij deze verkochte eigendom volledig heeft betaald , en
- dat er, in of op het bij deze verkochte eigendom , geen goederen aanwezig zijn die belast zijn met een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud.

7 . Erfdienstbaarheden

Het eigendom wordt verkocht met al zijn gekende en ongekende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet - voortdurende erfdienstbaarheden, zakelijke rechten en verplichtingen en eventuele gemeenschappen. Het staat de koper vrij de ene in zijn voordeel in te roepen en zich te verzetten tegen de uitoefening van de andere, maar op zijn risico en zonder tussenkomst van de verkoper.

De verkoper verklaart:

- dat hij zelf geen erfdienstbaarheden gevestigd heeft in het voor- of nadeel van het verkochte goed, doch dat zijn eigendomstitel, zijnde voormelde akte geruisloze fusie door overneming van de bv DUBORCO verleden voor meester Olivier VAN MAELE, geassocieerd notaris te Aalst, op 29 april 2020, inzake erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden letterlijk de volgende bepalingen inhoudt:

Aangaande perceel 2 8 0 / X (gebouw) :

“In de voormelde akte verkoop verleden voor ondergetekende notaris Olivier Van Maele, notaris te Aalst, op 30 mei 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde, op 01 juni nadien, formaliteit 54 -T-01/06/2017-07762, staat het volgende beschreven alhier, voor zoveel als nodig, letterlijk overgenomen hetgeen volgt:

"De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat hij persoonlijk geen bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte goed hebben toegestaan en dat er bij zijn weten geen andere bestaan dan diegene vermeld in zijn eigendomstitel, zijnde een akte verleden voor notaris Luc Eeman, notaris te Lebbeke, op 16 januari 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde, op 6 februari nadien, formaliteit 54 -T-06/02/2006-01862, waarvan sprake in de oorsprong van eigendom, hierna letterlijk overgenomen, voor zover ze nog van toepassing zijn:

(zie verder onder Bijzondere voorwaarden ...)"

Aangaande perceel 2 8 0 / Z (grond) :

“In de voormelde akte verkoop verleden voor notaris Olivier Van Maele, notaris te Aalst, op 18 september 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde, op 21 september nadien, formaliteit 54 -T-21/09/2017-13358, staat het volgende beschreven alhier, voor zoveel als nodig, letterlijk overgenomen hetgeen volgt:

“De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat hij persoonlijk geen bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte goed heeft toegestaan en dat er bij zijn weten geen andere bestaan dan diegene welke vermeld staan in de authentieke akte verkoop door: de BVBA "Kris De Leeneer", zetel te Dendermonde, aan de BVBA "DUBORCO", zetel te Lebbeke, van een magazijn, gelegen D'Helst 6 te Lebbeke, gekend volgens recent kadastraal uittreksel, sectie D, perceelnummer 0280XP0001, met een oppervlakte van 39a 97ca, akte verleden voor ondergetekende notaris Olivier Van Maele, geassocieerd notaris te Aalst, minuuthouder, met tussenkomst van notaris Johan De Bruyn, geassocieerd notaris te Zemst, op 30 mei 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde op 1 juni daarna, formaliteit 54-T-01/06/2017 -07762, op zijn beurt verwijzend naar de bijzondere voorwaarden opgenomen in zijn eigendomstitel, zijnde een akte verleden voor notaris Luc Eeman, notaris te Lebbeke, op 16 januari 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde, op 6 februari nadien, formaliteit 54-T- 06/02/2006-01862, hierna letterlijk overgenomen, welke eveneens van toepassing zijn op onderhavige verkoop:

(zie verder onder Bijzondere voorwaarden ...)"

Bijzondere voorwaarden zowel voor perceel 2 8 0 / X (gebouw) als voor perceel 2 8 0 / Z (grond). “Er wordt verder nog bedongen als bijzondere voorwaarden dat:

1. De maatschappij -koopster akkoord gaat met de groenaanplanting door haar aan te leggen, zoals deze is aangeduid op bijgaand plan, hetzij met twee zijdelingse stroken van zes meter, een achtertuinstrook van tien meter en één strook van achttien meter aan de weg, te rekenen vanaf de rooilijn aan de westzijde van het aan te kopen terrein.

Deze stroken moeten voor zestig procent van hun oppervlakte van een groenscherm worden voorzien binnen een termijn van één jaar na de afwerking van de gebouwen.

2. De maatschappij -koopster verbindt er zich toe op het aangekochte goed een nijverheidsgebouw op te richten waarin volgende bedrijvigheden zullen uitgeoefend worden: transport + logistiek, stockbeheer en goederenopslag voor derden, dit alles in de meest uitgebreide zin en betekenis. De wijziging of aanvulling van hogergenoemde bedrijvigheden mag slechts geschieden mits akkoord van en onder de voorwaarden te bepalen door de maatschappij -verkoopster.

3. De oprichting van hogergenoemde bedrijfsgebouwen op het verkochte goed dient te worden aangevat binnen de achttien maanden te rekenen vanaf heden, en de uitvoering dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. De termijn binnen dewelke de bedrijfsgebouwen moeten opgericht en afgewerkt worden, mag niet meer dan dertig maanden bedragen te rekenen vanaf heden.

4. De in punt 2. van deze bijzondere voorwaarden vermelde bedrijfsactiviteiten moeten een aanvang nemen binnen dezelfde termijn van dertig maanden.

5. Indien aan de voorschriften van de bepalingen vermeld onder punten 1. tot en met 4. niet wordt voldaan, zal uit dien hoofde aan de maatschappij-verkoopster een vergoeding verschuldigd zijn van vijftieng euro per dag vertraging.

Deze vergoeding is verschuldigd na een voorafgaandelijke ingebrekestelling.

6. Voorafgaandelijk de bouwaanvraag van alle gebouwen en constructies zal de maatschappij -koopster een inplantingsplan en een grondplan met aanduiding van de bestemming van ieder lokaal, evenals een gevelplan met aanduiding van de te gebruiken materialen en een gedetailleerd beplantingsplan, op te stellen door een terzake bevoegd architect aan de maatschappij-verkoopster ter goedkeuring voorleggen en de goedkeuring ervan dienen te bekomen van de Intercommunale Maatschappij "D. D. S."

7. Bepaalde materialen, zoals asbest -cementen golfplaten, ijzeren golfplaten, betonblokken die niet als paramentwerk kunnen gebruikt worden en dergelijke worden niet toegelaten voor de buitenwanden der gebouwen. Zo ook zijn ijzeren golfplaten als dakbedekking niet toegelaten.

8. De gebouwen dienen te beantwoorden aan de eisen van een hedendaags bedrijventerrein. Bij het uiterlijk dient daarbij gestreefd naar vormschoonheid en eenvoud. Containerburelen, nissenhutten, tenten en andere constructies zijn daarbij als definitief bouwwerk verboden.

De maatschappij -koopster verbindt er zich toe het hare bij te dragen om aan het geheel van het bedrijventerrein een aantrekkelijk en esthetisch uitzicht te geven.

9. De maatschappij -koopster verbindt er zich toe op het door haar aangekochte perceel één of meer parkeerstroken aan te leggen die ruimte bieden voor alle voertuigen gebruikt door het bedrijf en diens personeel. Binnen de bouwvrije voortuinstrook van achttien meter mag maximaal drie vierden van de oppervlakte verhard worden in functie van op - en afritten en parkeerplaatsen.

10. Indien aan de voorschriften van de bepalingen, vervat in de punten 6, 7, 8 en 9 van de bijzondere voorwaarden niet wordt voldaan, dan zal een vergoeding verschuldigd zijn aan de

maatschappij-verkoopster van vijftienduizend euro, bedrag geïndexeerd zijnde overeenkomstig de index der consumptieprijzen.

11. De maatschappij-koopster mag de afvalwaters in de daartoe bestemde riolering lozen mits naleving van de terzake bestaande wetgeving, reglementaire beslissingen en administratieve voorschriften.

De aansluiting voor het afvalwater gebeurt op een kamer door de maatschappij-koopster aan te leggen aan de private zijde van de rooilijn, derwijze dat het toezicht op de hoedanigheid van de afvalwaters op elk ogenblik mogelijk is. De aansluiting op de openbare riolering mag slechts geschieden onder toezicht van een afgevaardigde van de maatschappij-verkoopster. De maatschappij-koopster zal minimum één week voor de geplande aansluiting dit schriftelijk aan de maatschappij-verkoopster meedelen.

Elke inbreuk op deze bepaling zal een vergoeding voor gevolg hebben van tweeduizendvijfhonderd euro, geïndexeerd overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakte indexcijfer van de consumptieprijzen. Bovenop deze vergoeding, zullen alle kosten van herstelling bij eventuele schade aan wegenis en riolering verhaald worden op de maatschappij-koopster. De maatschappij-koopster staat tevens in voor het onderhoud van de riolering ter hoogte van de gemaakte aansluitingen.

12. De maatschappij-verkoopster kan de grond terugkopen in het geval dat de vennootschap-koopster haar bedrijvigheden staakt of in het geval dat zij de andere voorwaarden tot gebruik niet naleeft.

Nochtans, op voorwaarde dat de maatschappij-verkoopster hiermee instemt, zal de maatschappij-koopster het goed weer kunnen verkopen, in welk geval de akte van wederverkoop de hierboven vermelde clausules en de "bijzondere voorwaarden" moet bevatten. Ingeval van wederverkoop of vervreemding op gelijk welke wijze mag de nijverheidsgrond, eigendom van de maatschappij-koopster in deze, niet in loten worden gesplitst, behoudens voorafgaandelijk akkoord van de maatschappij-verkoopster in deze, op straffe van een vergoeding van vijftienduizend euro, geïndexeerd overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakte indexcijfer van de consumptieprijzen. Het ontwerp van de akte van wederverkoop zal voorafgaandelijk aan de wederverkoop door de instrumenterende Notaris aan de maatschappij-verkoopster ter goedkeuring worden voorgelegd en deze goedkeuring dient voor het verlijden van de akte te worden bekomen van de Intercommunale Maatschappij "D.D.S."

13. De terugkoop, voorwerp der in punt 12. Vermelde clause, zal geschieden tegen de prijs van de eerste verkoop door de maatschappij-verkoopster, aangepast overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakte indexcijfer van de consumptieprijzen. De infrastructuur en de gebouwen, met uitzondering van het materieel en de outillage, die de maatschappij-koopster toebehoren en op de grand zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de verkoopwaarde.

Indien echter de verkoopwaarde hoger ligt dan de kostprijs zoals deze in de boekhouding werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, dan zal de terugkoop tegen deze laatste prijs geschieden.

De verkoopwaarde en de al dus bepaalde kostprijs worden door de bevoegde rijksdiensten vastgesteld.

14. Op de gronden mogen geen gebouwen of lokalen dienstig voor bewoning worden opgericht tenzij mits uitdrukkelijke toelating vanwege de maatschappijverkoopster. Bij inbreuk op deze bepaling zal uit dien hoofde aan de maatschappij-verkoopster een vergoeding verschuldigd zijn die gelijk is aan het supplementair bedrag dat door de

maatschappij--verkoopster aangerekend wordt op de verkoopprijs van de grond voor het mogen oprichten van een woning door de maatschappij -koopster, op het ogenblik van de inbreuk, verhoogd met een forfaitair bedrag van twaalfduizendvijfhonderd euro, geïndexeerd overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakte indexcijfer van de consumptieprijzen.

Deze vergoeding zal verschuldigd zijn na voorafgaandelijke ingebrekestelling. De maatschappij-koopster heeft thans aan de maatschappij - verkoopster medegedeeld geen woning of lokaal dienstig voor bewoning te zullen oprichten. Bij gebeurlijke oprichting zijn de voorwaarden hieronder vermeld van toepassing:

"15. woning.

15.a. Op de gronden mag maximaal één woongelegenheden worden opgericht voor één gezin.

15.b. Indien de administratieve gebouwen en/of verkoopruimte los van de opslagruimte of productiehal worden opgericht, dan

dient de woning geïncorporeerd te worden in de administratieve gebouwen en/of verkoopruimte.

15.c. In de andere gevallen dient de woning één geheel te vormen met de bedrijfsgebouwen, t.t.z. met minimaal één gemeenschappelijke muur van minimum acht meter lengte. Hiervan kan slechts afgeweken worden indien bewezen wordt dat de veiligheid en de leefbaarheid van de bewoners in het gedrang kan komen door de aard van de productie en/of van de opgeslagen producten.

15.d. De door de bedrijfswoning ingenomen terreinoppervlakte is beperkt tot honderdvijftig vierkante meter inclusief garages, die eventueel ondergronds kunnen zijn.

15.e. Er is één bouwlaag toegelaten van maximum 3 meter, De woning mag gebouwd worden met een hellend dak tussen 40 ° en 65°. Balkons, loggia, stand - en dakvensters, erkers en sierelementen zijn toegelaten, indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

a. De totale breedte van de uitsprongen wordt beperkt tot één/derde van de gevelbreedte;

b. Dakvensters hebben een maximumhoogte van één meter vijftig gemeten vanaf de snijding met het dakvlak.

c. De breedte, diepte en hoogte van de uitsprongen moet esthetisch verantwoord zijn.

15.f. De woning mag geen zijdelingse uitbouw vormen ten overstaan van de bedrijfsgebouwen, om g rondverkwisting tegen te gaan.

15.g. De woning mag zich zowel voor als achter de bedrijfsgebouwen bevinden.

15.h. Gebruik van materialen en nokhoogte worden vrij gelaten.

15.1. De woongelegenheden mag slechts gebouwd worden na of gelijktijdig met de bouwwerken van het nijverheidsgebouw.

16. De maatschappij -koopster verbindt er zich toe binnen de drie jaar na het opstarten van activiteiten een aantal personeelsleden tewerk te stellen dat minimum zeventien personeelsleden zal bedragen."

Voor perceel 2 8 0 / X gebouw) werd bijkomend het volgende voorzien, hier letterlijk overgenomen:

"Ingevolge voormeld artikel 12 werd:

1ste/ voorafgaandelijk de getekende verkoopovereenkomst aan

DDS het akkoord gevraagd met huidige verkoop. Zij hebben hierop geantwoord bij schrijven de dato 03/02/2017, hierna letterlijk overgenomen:

"Betreft: Overname onroerend goed D'Helst 6, 9280 Lebbeke (eigendom Kris De Leeneer bvba) en aankoop aanpalend perceel bedrijfsgrond (eigendom intercommunale DDS) door Duborco bvba.

Geachte,

De raad van bestuur van intercommunale DDS heeft in vergadering van 19/01/2017 beslist om akkoord te gaan met de overname van het bedrijfspand gelegen te 9280 Lebbeke, D'Helst 6 door Duborco bvba en, in het kader van deze transactie, geen gebruik te maken van haar terugkooprecht onder volgende voorwaarden:

-de oorspronkelijke voorwaarden uit de akte aankoop jegens intercommunale D.D.S. worden in de nieuwe akte overgenomen (akte te verlijden vóór 15 juni 2017) waarbij zowel Duborco bvba als Vondelmolen nv zich sterk maken voor de naleving van deze voorwaarden, in het bijzonder met de bepalingen in verband met het terugkooprecht; (voor de duidelijkheid t.o.v. de toekomstige eigenaar wordt in de akte aangegeven dat met de term 'maatschappij - verkoopster' in de oorspronkelijke voorwaarden intercommunale DDS wordt bedoeld) ;

- in de akte wordt nadrukkelijk voorzien:

-dat Vondelmolen nv en Duborco bvba zich ertoe verbinden om het aangekochte goed enkel te gebruiken voor de bedrijfsactiviteiten van Vondelmolen nv;

-dat Vondelmolen nv zich ertoe verbindt om volgende activiteiten uit te oefenen op het aangekochte goed: fabricatie van peperkoek, beschuit en biscuit en de aanverwante logistieke activiteiten; dat deze activiteiten in de plaats komen van de activiteiten die vermeld staan in de bijzondere voorwaarden van de oorspronkelijke akte verkoop door DDS; dat de aanvulling of wijziging van voormelde bedrijvigheid slechts mag geschieden mits akkoord van en onder de voorwaarden te bepalen door intercommunale DDS;

-in de akte wordt afzonderlijk een prijs per m² voor de industriegrond (excl. Opstallen) opgenomen die niet meer bedraagt dan 80 EUR/m²;

-de ontwerpakte wordt uiterlijk 9 werkdagen vóór het verlijden ter controle aan DDS voorgelegd.

Daarnaast gaf de raad van bestuur van DDS in dezelfde vergadering eveneens haar akkoord voor de verkoop van het aanpalend onbebouwd perceel bedrijfsgrond, 2de afdeling (Lebbeke), Sectie D, nummer 0280 Z met een oppervlakte van +-812 m² aan de prijs van 80 €/m² aan Duborco bvba. Voor de ondertekening van het compromis zal u in de loop van deze maand verder bericht van ons ontvangen."

De voormelde bvba "DUBORCO" en de nv "VONDELMOLEN", zetel te 9280 Lebbeke, Dendermondsesteenweg 208, ondernemingsnummer 0400.335.925, alhier vertegenwoordigd door voormelde heer BORMS Jan Piet Joris, optredend als vaste vertegenwoordiger namens de 2 bestuurders, zijnde de voormelde BVBA 'DUBORCO' en de CV 'JB STUDIO'S', hiertoe herbenoemd in de algemene vergadering de dato 21 mei 2015, verklaren kennis te hebben genomen van hetgeen hiervoor vermeld staat en verbinden zich ertoe zich sterk te maken voor de naleving van gezegde verbintenissen en voorwaarden, in het bijzonder met de bepalingen aangaande het terugkooprecht.

2de/ het ontwerp van huidige akte van wederverkoop voorafgaandelijk aan dezer door de instrumenterende Notaris aan de Intercommunale Maatschappij "D.D.S." ter goedkeuring voorgelegd en deze goedkeuring werd bekomen blijkens mail de dato 24 mei 2017, hierna letterlijk overgenomen:

"Intercommunale DDS gaat akkoord met de ontwerpakte in bijlage van deze mail zoals door u aan DDS doorgestuurd op 24 mei 2017 en doet voor wat betreft deze verkooptransactie afstand van haar terugkooprecht."

Voor perceel 2 8 0 / Z (grond) werd bijkomend het volgende voorzien, hier letterlijk overgenomen:

"In voormelde bijzondere voorwaarden wordt aangegeven dat met de term 'maatschappij-verkoopster, telkens intercommunale DDS wordt bedoeld.

De koper, voormelde bvba "DUBORCO", en de tussenkomende partij, de nv "VONDELMOLEN", zetel te 9280 Lebbeke, Dendermondsesteenweg 208, ondernemingsnummer 0400.335.925., alhier vertegenwoordigd door voormelde heer BORMS Jan Piet Joris, optredend als vaste vertegenwoordiger namens de 2 bestuurders, zijnde de voormelde BVBA 'DUBORCO' en de CV 'JB STUDIO'S', hiertoe herbenoemd in de algemene vergadering de dato 21 mei 2015, verbinden zich ertoe om onderhavig aangekocht onroerend goed enkel te gebruiken voor de bedrijfsactiviteiten van de nv Vondelmolen. Tussenkomende partij verbindt zich ertoe om volgende activiteiten uit te oefenen op onderhavig aangekocht onroerend goed: de fabricatie van peperkoek, beschuit en biscuit en de hiermee verbonden logistieke activiteiten.

Deze bedrijvigheid komt in de plaats van de activiteiten die vermeld staan in punt 2 van voormelde bijzondere voorwaarden overgenomen uit de akte aankoop door Kris De Leeneer bvba jegens intercommunale DDS, verleden voor notaris Luc Eeman te Lebbeke, op 16 januari 2006 .

De koper, voormelde bvba "DUBORCO", en de tussenkomende partij, de nv "VONDELMOLEN" verklaren kennis te hebben genomen van hetgeen hiervoor vermeld staat en verbinden zich ertoe zich sterk te maken voor de naleving van gezegde verbintenissen en bijzonder e voorwaarden, in het bijzonder met betrekking tot de overeengekomen toegelaten activiteit, teneinde tevens verhaal mogelijk te maken door de maatschappij-verkoopster zoals voorzien in punten 12 en 13 van de voormelde bijzondere voorwaarden.

Voormelde bijzondere voorwaarden en verbintenissen dienen allen samen gelezen te worden met de bijzondere voorwaarden opgenomen in voormelde akte verleden voor ondergetekende notaris Olivier Van Maele op 30 mei 2017."

De verkoper verklaart dat deze bepalingen nog altijd van toepassing zijn.

In het algemeen treedt de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper en zal hij zich naar die bepalingen moeten gedragen voor zover die nog van kracht zijn.

Met de term Maatschappij-verkoopster in voormeld e bijzondere voorwaarden wordt Dienstverlenende Vereniging DDS bedoeld.

In het schrijven de dato 21 juni 2022 gericht aan de gemeente Lebbeke, waarvan partijen een kopie hebben ontvangen vóór het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst , heeft Dienstverlenende Vereniging DDS letterlijk het volgende meegedeeld:

"Betreft: Overname bedrijfspand te Lebbeke, D'Helst 6 en aanpalend perceel bedrijfsgrond (Lebbeke, 2de afd., Sectie D, nr. 0280Z).

Geachte,

De raad van bestuur van Dienstverlenende Vereniging DDS heeft in vergadering van 16/06/2022 beslist om akkoord te gaan met de overname van het onroerend goed te Lebbeke, D'Helst 6 en het aanpalend perceel bedrijfsgrond door gemeente Lebbeke, mits:

- de oorspronkelijke voorwaarden uit de akte(n) aankoop jegens intercommunale D DS (thans Dienstverlenende Vereniging D DS) in de nieuwe akte worden overgenomen waarbij de koper er zich toe verbindt deze voorwaarden na te leven, in het bijzonder wat betreft de bepalingen in verband met het terugkooprecht;
- in de akte nadrukkelijk wordt voorzien:
- dat de bedrijfsactiviteiten opgenomen in de oorspronkelijke voorwaarden wordt vervangen door volgende activiteit:

Huisvesting gemeentelijke technische dienst;

-dat de koper er zich toe verbindt om het gehele onroerend goed in de hoger vermelde en/of de later toegelaten, aangevulde of gewijzigde economische activiteit te betrekken;
 -dat de koper verklaart te weten en zich akkoord verklaart dat de aanvulling of wijziging van voormelde bedrijfsactiviteit slechts mag geschieden mits akkoord van en onder de voorwaarden te bepalen door Dienstverlenende Vereniging DDS, dat het niet is toegestaan het aangekochte goed (grond en/of de erop aangebrachte gebouwen of werken) geheel of gedeeltelijk te verhuren of het gebruik of genot ervan op andere wijze ter beschikking te stellen van derden zonder voorafgaand uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van en onder de voorwaarden te bepalen door Dienstverlenende Vereniging DDS;
 -de ontwerpakte uiterlijk 12 werkdagen vóór het verlijden ter controle aan DDS wordt voorgelegd.”

Aansluitend op het voorgaande verbindt de koper zich ertoe:

- voormelde oorspronkelijke voorwaarden na te leven, in het bijzonder wat betreft de bepalingen in verband met het terugkooprecht van Dienstverlenende Vereniging D DS, en - het eigendom uitsluitend te gebruiken voor de volgende bedrijfsactiviteit: Huisvesting gemeentelijke technische dienst, en - het gehele eigendom te betrekken in de hoger vermelde en/of de later toegelaten, aangevulde of gewijzigde economische activiteit. Tevens verklaart de koper te weten dat, en ermee akkoord te zijn, dat de aanvulling of wijziging van voormelde bedrijfsactiviteit slechts mag geschieden mits akkoord van en onder de voorwaarden te bepalen door Dienstverlenende Vereniging DDS, dat het niet is toegestaan het eigendom geheel of gedeeltelijk te verhuren of het gebruik of het genot ervan op andere wijze ter beschikking te stellen van derden zonder voorafgaand uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van en onder de voorwaarden te bepalen door Dienstverlenende Vereniging DDS.

Ondergetekende notaris -minuuthouder heeft de ontwerp akte verkoop bij mailbericht de dato 23 januari 2023 ter controle overgemaakt aan Dienstverlenende Vereniging D DS.

Bij mailbericht de dato ** ** 2023 heeft Dienstverlenende Vereniging D DS aan ondergetekende notaris -minuuthouder letterlijk het volgende meegedeeld:

“**”

8 . Oppervlakte

Zowel de kadastrale omschrijving als de grondoppervlakte worden louter ter informatie meegedeeld. De juistheid van deze informatie wordt echter niet gewaarborgd. Ook de grenzen van het goed zijn niet gewaarborgd. De opgave van de oppervlakte kan geen aanleiding geven tot aanpassing van de prijs noch tot de mogelijkheid van de koop af te zien, zelfs al bedraagt het verschil tussen de werkelijke en de uitgedrukte afmetingen meer of minder dan vijf procent (5%).

9 . Toestand van het goed

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich bevindt. De partijen verklaren dat het goed wordt geleverd in dezelfde staat waarin het zich bevond op het ogenblik van het sluiten van de verkoopovereenkomst, behoudens tegenbewijs door alle middelen van recht. De verkoper is niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen , noch voor de verborgen gebreken waarvan hij geen kennis heeft of waarvan hij de koper op de hoogte heeft gebracht.

De verkoper blijft echter steeds aansprakelijk voor verborgen gebreken die hij kent en die hij niet spontaan ter kennis heeft gebracht van de koper.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig verborgen gebrek.

De koper heeft geen aanspraak op vergoeding of prijsvermindering wegens het bestaan van zichtbare of niet zichtbare erfdienstbaarheden, gebreken in de bouw, sleet of andere oorzaak, of wegens ongeschiktheid van de grond of van de ondergrond en verzaakt aan elke vordering tot verbreking van de koop uit dien hoofde.

De koper treedt in de rechten van de verkoper voor mogelijke vorderingen bij productaansprakelijkheid of vorderingen tegen iedere aannemer, onderaannemer, promotor, architect of installateur. Alle hieruit voortvloeiende kosten neemt de koper voor zijn rekening vanaf heden.

10. Distributiecontracten

De koper is verplicht alle bestaande contracten omtrent gas, elektriciteit, water - of andere distributiediensten over te nemen, alsook de huur der meters, en hij zal er de abonnementsgelden voor betalen vanaf de eerst volgende vervaldag na zijn ingenottreding, onverminderd zijn recht om deze contracten op zijn kosten te wijzigen.

Partijen dragen er samen zorg voor dat de meterstand van het verbruik wordt opgenomen bij de ingenottreding door de koper en dat deze opname samen met de overdracht wordt gemeld aan de nutsmaatschappijen.

De meters, leidingen en toestellen die zich in het verkochte goed bevinden en die hierin door een overheidspersoon op private instelling zijn geplaatst en verhuurd, zijn niet in de verkoop begrepen en worden voorbehouden aan wie ze behoren.

ADMINISTRATIEVE INFORMATIE

1 . BODEMDECREET

De verkoper verklaart:

- dat bij zijn weten het verkochte goed geen risicogrand is zoals bedoeld in het Bodemdecreet en hierop geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die is opgenomen in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

Datzelfde blijkt uit de gemeentelijke inlichtingenbrief.

- de koper, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de onderhandse overeenkomst, op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van het door de OVAM op 16 maart 2022 onder attestnummer 20220181275 (perceel 280/X) en op 9 september 2022 onder attestnummer 20220658307 (perceel 280/Z) afgeleverde bodemattest.

Deze beide bodemattesten bepalen :

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Het bodemattest afgeleverd op 9 september 2022 onder attestnummer 20220658307 (perceel 280/Z) bepaalt bijkomend:

2.0. Extra informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS -verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret- maatregelen vindt u op [https://www.vlaanderen.be/pfas -vervuiling](https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling).

- met betrekking tot het verkochte eigendom niet op de hoogte te zijn van om het even welke bodemverontreiniging.

De koper verklaart genoeg te nemen met deze verklaring en met de attesten.

Comparanten erkennen door ondergetekende notaris - minuuthouder gewezen te zijn op de bepalingen van het Bodemdecreet, zo onder meer:

- ° de bepalingen betreffende de saneringsplicht van de eigenaar van een grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam,
- ° de aansprakelijkheidsregeling ter zake,
- ° de procedure die moet gevolgd worden vooraleer er kan worden overgegaan tot de overdracht van een grond waarop een "lijst-inrichting" is of was gevestigd en
- ° de gevolgen van niet -naleving van deze procedure.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet, dat handelt over de overdrachten van gronden, nageleefd zijn voor deze overdracht, doch wijst er de koper echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond, en dat dit niet verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

2 . STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in en op het verkochte eigendom noch een ondergrond se noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

De verkoper verklaart de bovengrondse tank van ongeveer 900 liter dienstig voor de hogedrukreinigers vermeld in de akte aankoop van perceel 280/X verleden voor meester Olivier VAN MAELE, geassocieerd nota ris te Aalst, met tussenkomst van meester Johan DE BRUYN, geassocieerd notaris te Zemst, op 30 mei 2017, na de aankoop te hebben verwijderd en hiervan geen attest te hebben omdat de verwijdering dateert van vóór 1 oktober 2019. De koper erkent hiervan op d e hoogte te zijn gesteld vóór het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst en hiervan zijn eigen zaak te maken, ook indien naderhand zou blijken dat er door deze stookolietank verontreiniging is ontstaan.

3. RUIMTELIJKE ORDENING

De notaris-minuuthouder vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels de dato 9 juni 2022 (perceel 280/X) en 22 juni 2022 (perceel 280/Z):

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning v oor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunning voor bouwen van een opslagruimte met burelen op perceel 280/X afgeleverd aan DE LEENEER Kris op 30 mei 2006 (Dossiernummer gemeente: B/2006/40).

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO welke bepaling de vergunningplichtige handelingen omschrijft.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is: Ambachtelijke bedrijven en KMO's volgens het Gewestplan Dendermonde van 7 november 1978 .

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig open ruimtegebied” (WORG).

De koper verklaart een kopij ontvangen te hebben van voormelde stedenbouwkundige uittreksels welke ten hoogste één jaar voor het verlijden van onderhavige akte werden verleend.

De verkoper verklaart:

- dat het goed vrij is van onteigening door een overheid en dat er bij zijn weten geen plan tot onteigening is.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat hij zelf geen vergunningplichtige werken heeft uitgevoerd.

- dat hij geen kennis heeft van enig bouwmisdrijf betreffende het verkochte eigendom.

- dat het goed, bij zijn weten, niet het voorwerp uitmaakt van een besluit tot ongezondverklaring of een maatregel of ontwerp van maatregel tot ondergrondse inneming of opeising van verlaten goed zoals bedoeld in artikel 134bis van de gemeentewet.

- geen weet te hebben van maatregelen inzake leegstand, verwaarlozing, ongeschikt - of onbewoonbaarverklaring, overbewoning, noch van kennisgevingen daarover of procedures die daartoe zijn ingesteld. Hij verklaart geen weet te hebben van enig overheidsinitiatief daartoe. De koper heeft geen enkel verhaal tegen de verkoper voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

De koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van de brief van de gemeente Lebbeke de dato 9 juni 2022 (perceel 280/X) en de dato 22 juni 2022 (perceel 280/Z) .

Uit beide brieven blijkt onder meer letterlijk hetgeen volgt:

“(…)

D.3. Milieu en natuur

D.3.1. Milieuvergunningen

Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) Dossiernummer gemeente:

42011/6002/1/E/2

Omschrijving: vervoersbedrijf

Aanvrager: DE LEENEER Kris

Beslissing: Aktename op 05/10/2006

Opmerkingen: -

Aanvraag nieuwe vergunning klasse 2 (Gemeente) Dossiernummer gemeente:

42011/6002/1/E/1

Omschrijving: wijzigen en uitbreiding van een transportbedrijf

Aanvrager: DE LEENEER Kris

Beslissing: Gunstig op 22/02/2007

Vergund tot 21/02/2027

Opmerkingen: -

(...)

D.3.3. Andere milieu -gerelateerde info

(...)

Het onroerend goed bevindt zich in een zuiveringszone van het type:

Collectief geoptimaliseerd buitengebied

(...)"

Controleplicht

De notaris wijst de koper op het feit dat indien er één of meerdere vergunningen zouden zijn afgeleverd, uit dit feit niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op voorschreven goed;
- dat voorschreven goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn ;
- dat zij geen feitelijke controleplicht heeft.

Partijen verklaren te weten dat zij zichzelf voorafgaand dienen te informeren over voorgaande punten.

4. ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris van landschappelijk erfgoed .

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

5. OVERSTROMINGSGBIED - WATERTOETS

Volgens nazicht van de overstromings- en watertoetskaarten is het bij deze verkochte goed:

- niet gelegen in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse regering;
- niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen in een afgebakende oeverzone.
- niet gelegen in een signaalgebied (dit betreft gronden met een harde bestemming (wonen, industrie,...) die door een vergroot overstromingsrisico ongeschikt zijn voor bebouwing);
- niet gelegen is in recent overstroomd gebied ;
- niet gelegen is in een zone overstroombaar vanuit waterloop.

De waterscores van het bij deze verkochte goed zijn de volgende:

- P-score voor perceel 280/X en 280/Z: D
- G-score voor perceel 280/X: B

De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten nooit is overstroomd .

De koper verklaart het overstromingsrapport voor het verkochte goed ontvangen te hebben.

6. NATUUR

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);

- een waterwingebied;
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen - en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

7. BOS

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet verklaart de verkoper dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

8. VOORKOOPRECHTEN – RECHT WEDERINKOOP

De verkoper verklaart, met uitzondering van het hierboven vermelde terugkooprecht van Dienstverlenende Vereniging DDS, geen weet te hebben van een wederinkoop - of optierecht, en dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkeur- of voorkooprecht.

Bij nazicht van de Vlaamse Grondenbank is gebleken dat er ook geen decretaal voorkooprecht van toepassing is op onderhavige verkoop.

9.1. ONDERGRONDSE EXPLOITATIE

De koper zal voortaan en in zijn voordeel de mogelijke vorderingen kunnen uitoefenen tot vergoeding van de schade die zou kunnen ontstaan ten gevolge van de exploitatie van de ondergrond.

De verkoper verklaart geen enkele overeenkomst tot beperking van zijn rechten in dit verband te hebben gesloten.

9.2. KLIM

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

BOUWTECHNISCHE INFORMATIE EN ATTESTEN

1. ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop onder meer een gebouw is op perceel 280/X waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 16 februari 2021 werd door BTV vzw met zetel te Brussel vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit reglement en vóór 16 februari 2022 opnieuw moet worden gecontroleerd door een erkend organisme overeenkomstig het reglement.

De koper erkent voormeld proces -verbaal (zonder schema's) vóór heden ontvangen te hebben uit handen van de verkoper.

De verkoper verklaart dat er geen keuringsattest van recentere datum beschikbaar is of aan de koper beschikbaar wordt gesteld aangezien zulks niet wettelijk verplicht is .

De koper erkent hiervan op de hoogte te zijn gesteld vóór het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst en hiervan zijn eigen zaak te maken.

Bij mailbericht de dato 17 januari 2023 heeft de Algemene Directie Energie van de FOD Economie aan ondergetekende notaris-minuuthouder meegedeeld dat geen verlenging van de geldigheidsduur van voormeld proces -verbaal mogelijk is omdat het een niet-huishoudelijke elektrische installatie betreft.

Ondergetekende notaris -minuuthouder informeert de partijen dat Boek I van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties eist dat de eigenaar van een niet -huishoudelijke installatie het dossier van de elektrische installatie overhandigt aan de nieuwe eigenaar, en dat de nieuwe eigenaar verantwoordelijk is vanaf de overdracht van eigendom.

Hierop verklaart de verkoper het dossier van de elektrische installatie uiterlijk op heden te hebben overhandigd aan de koper, die de ontvangst hiervan bevestigt.

2. ZONNEPANELEN

Partijen verklaren dat het fotovoltaïsch systeem bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel - en meetborg en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken, aangebracht in - en op het gebouw op perceel 280/X integraal deel uitmaakt van deze overeenkomst en in de prijs is begrepen. De koper verklaart het proces -verbaal van ingebruikstelling opgesteld door BTV vzw met zetel te Brussel op 17 januari

2018 (zonder schema's) vóór heden ontvangen te hebben uit handen van de verkoper .

Dit proces-verbaal stelt vast dat de installatie conform is en opnieuw gecontroleerd moet worden vóór 17 januari 2023.

De verkoper verklaart dat er geen keuringsattest van recentere datum beschikbaar is of aan de koper beschikbaar wordt gesteld aangezien zulks niet wettelijk verplicht is.

De koper erkent hiervan op de hoogte te zijn gesteld vóór het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst en hiervan zijn eigen zaak te maken.

Bij mailbericht de dato 17 januari 2023 heeft de Algemene Directie Energie van de FOD Economie aan ondergetekende notaris-minuuthouder meegedeeld dat geen verlenging van de geldigheidsduur van voormeld proces -verbaal mogelijk is omdat het een niet - huishoudelijke installatie betreft.

De opgewekte energie komt vanaf de ingenottreding toe aan de koper.

De verkoper verklaart:

- geen subsidie te hebben ontvangen waaraan bepaalde voorwaarden waren gekoppeld die de koper eveneens moet respecteren.

- dat hij wel groenestroomcertificaten ontvangt welke zijn inbegrepen in de verkoop.

Het eerstvolgende certificaat dat wordt toegekend na de ingenottreding, komt toe aan de koper.

De koper neemt vanaf dit ogenblik de taksen, belastingen of andere heffingen die de overheid, energiebeheerder of netbeheerder zou opleggen met betrekking tot de groenestroomcertificaten, te zijnen laste.

Partijen verklaren dat zij bij de ingenottreding in die zin een formulier van overdracht van de zonnepanelen, uitgegeven door de netbeheerder, zullen ondertekenen en overmaken aan de netbeheerder.

3. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop onder meer een zgn. groot niet-residentieel gebouw in de zin van het Energiebesluit is op perceel 280/X, maar dat geen energieprestatiecertificaat beschikbaar is of aan de koper beschikbaar wordt gesteld door de verkoper, aangezien zulks niet wettelijke verplicht is.

De koper erkent hiervan op de hoogte te zijn gesteld vóór het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst en hiervan zijn eigen zaak te maken.

Dienaangaande verklaren partijen dat onderhavige akte verkoop is voorafgegaan door een onderhandse verkoopovereenkomst afgesloten vóór 31 december 2022 want ondertekend door verkoper op 22 november 2022 en in extenso goedgekeurd door de koper bij besluit van 30 november 2022 van de gemeenteraad van de gemeente Lebbeke.

De koper heeft bij schrijven van 6 december 2022 een afschrift van voormeld besluit bezorgd aan ondergetekende notaris - minuuthouder.

4. POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper verklaart dat :

- sinds 1 mei 2001 aan het gebouw op perceel 280/X werken zijn uitgevoerd door één of meerdere aannemers die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.
- aldus een postinterventiedossier voor het gebouw beschikbaar zou moeten zijn, dat bij de ondertekening van onderhavige akte verkoop door de verkoper aan de koper zou moeten worden overhandigd.
- de facto echter geen postinterventiedossier beschikbaar is of wordt gesteld door de verkoper aan de koper, aangezien de verkoper dit bij de aankoop van het gebouw zelf niet heeft ontvangen van de toenmalige eigenaar en dit nadien ook niet heeft laten opmaken.
- de verkoper uiterlijk op heden alle documenten betreffende het gebouw die in zijn bezit zijn, onder meer betreffende aanpassingen die hij sinds de aankoop zelf heeft laten uitvoeren, heeft overhandigd aan de koper, die de ontvangst hiervan bevestigt.

De koper erkent hiervan op de hoogte te zijn gesteld vóór het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst en hiervan zijn eigen zaak te maken.

5. RENOVATIEVERPLICHTING NIET-RESIDENTIELE GEBOUWEN

Partijen bevestigen dat het bij deze verkochte eigendom onder meer een niet-residentieel gebouw betreft.

De koper is er vóór het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst op gewezen dat het gebouw binnen vijf jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst
2. aanwezig enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K
3. aanwezige centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in

Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden

4. koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaag afbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP -waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU -verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting is voldaan .

Als de koper het verkochte gebouw binnen vijf jaar vanaf vandaag sloopt, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De koper is geweest op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Indien het Vlaams Energie - en Klimaatagentschap (VEKA)

vaststelt dat de persoon op wie de renovatieverplichting rust, deze niet heeft uitgevoerd, kan het VEKA deze persoon een administratieve geldboete opleggen van vijfhonderd euro (500,00 €) tot en met tweehonderd duizend euro (200.000,00 €) en een nieuwe termijn vastleggen waarbinnen deze persoon alsnog de renovaties moet uitvoeren. Deze procedure kan door het VEKA worden herhaald totdat aan de renovatieverplichting is voldaan.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www . e n e r g i e s p a r e n . b e](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

Voor wat betreft informatie over financiële steun en premies worden partijen verwezen naar www.vlaanderen.be.

6. ASBESTINVENTARISATTEST

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

Dit blijkt uit het bouwjaar voor het gebouw op perceel 280/X zoals vermeld op de kadastrale legger: 2007.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en een asbestinventarisattest zijn daarom niet vereist.

De verkoper verklaart dat geen asbestinventarisattest beschikbaar is of wordt gesteld van de koper, aangezien zulks niet wettelijk verplicht is.

De koper erkent hiervan op de hoogte te zijn gesteld vóór het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst en hiervan zijn eigen zaak te maken.

8. RECLAMEPANELEN

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst betreffende publiciteitspanelen.

PRIJS - KWIJTING

Deze verkoop is gedaan en aanvaard voor de prijs van één miljoen zeventienhonderd vijftig duizend euro (1.750.000,00 €) .

De verkoper verklaart deze prijs van de koper ontvangen te hebben via de boekhouding van ondergetekende notaris .

Betaling

De koper betaalde voormelde prijs door overschrijving vanuit rekening nummer

De verkoper geeft kwijting van de volledige koopprijs, eventueel dubbel uitmakend met elke andere hiervoor gegeven kwijting.

FISCALE VERKLARINGEN

LAST PRO FISCO

De last pro fisco wegens de uitgestelde ingenottreding van het gebouw op perceel 280/X wordt door de partijen geschat op vijfduizend euro (5.000,00 €) per maand.

De koper verklaart te kunnen genieten van een vrijstelling van registratierechten krachtens artikel 2.9.6.0.3 ,1° VCF.

FISCALE VERKLARING KOPER

De gemeente Lebbeke verklaart voorschreven onroerend goed aan te kopen ten algemene nutte en te kunnen genieten van een vrijstelling van registratierechten krachtens artikel 2.9.6.0.3,1° VCF.

De koper verklaart tevens te zijn vrijgesteld van het recht op geschriften (zie hierna) .

MEENEEMBAARHEID VIA TERUGGAVE

De verkoper verklaart niet te kunnen genieten van meeneembaarheid via teruggave van registratierechten.

TERUGGAVE

De instrumenterende notaris informeert de verkoper omtrent de mogelijkheid tot teruggave van registratierechten bij

wederverkoop binnen termijn van 2 jaar voorzien in artikel 3.6.0.0.6 §1 VCF.

De verkoper verklaart geen recht tot voormelde teruggave te kunnen laten gelden.

MEERWAARDEBELASTING

Ondergetekende notaris heeft onder meer de partijen ingelicht omtrent de bepalingen inzake belasting op meerwaarde op onbebouwde of bebouwde onroerende goederen (wederverkoop binnen de acht respectievelijk vijf jaar).

De verkoper verklaart voor de eventuele meerwaarde belasting rijksinwoner te zijn.

De koper verbindt zich de verkoper mede in zake te roepen bij een eventuele vaststelling bij een tekortschatting, op straffe van een boete, gelijk aan de meerwaardebelasting op het verhoogde bedrag, aan de verkoper te betalen.

SLOTVERKLARINGEN

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van eender welke ambtshalve inschrijving.

De verkoper erkent door de notaris te zijn ingelicht over de draagwijdte van deze vrijstelling en van de verzaking van de vordering tot ontbinding die deze v rijstelling bevat.

PRIJSBEWIMPELING - TEKORTSCHATTING

In geval van prijsbewimpeling hebben de partijen in werkelijkheid een hogere prijs afgesproken dan wat vermeld staat in de verkoopovereenkomst.

In geval van tekortschatting is er geen opzet, maar vindt de Vlaamse Belastingdienst dat de werkelijke waarde hoger ligt.

In beide gevallen zullen bijkomende registratierechten moeten worden betaald, verhoogd met een boete, in principe gelijk aan de bijkomende rechten.

Bij prijsbewimpeling dient de boete betaald te worden door de koper en de verkoper en is deze niet vatbaar voor vermindering of kwijtscheling. Koper en verkoper stellen zich alsdan bloot

aan correctionele sancties. Bij tekortschatting dient de boete betaald te worden door de koper en wordt deze verminderd al naargelang de omvang van de tekortschatting.

De Vlaamse Belastingdienst heeft twee jaar de tijd vanaf de registratie van huidige akte om mee te delen of zij aanvullende registratierechten zal heffen.

De overnemer verbindt er zich toe de overlater te betrekken bij een eventuele tekortschatting of prijsbewimpeling, omdat dit een invloed kan hebben op een eventuele meerwaardebelasting voor de vervreemders.

De notaris verklaart de partijen gewezen te hebben op de artikelen 3.4.7.0.6, 3.18.0.0.14 en 3.3. 3.0.3 van de VCF aangaande de prijsbewimpeling.

KOSTEN

Alle kosten, rechten, BTW en erelonen verschuldigd ingevolge deze akte zijn ten laste van de koper, met uitzondering van de leveringskosten en de hierop verschuldigde BTW, welke ten laste zijn van de verkoper.

EVENTUELE NIETIGHEIDSGRONDEN

In de mate partijen op enige grond het recht hadden de nietigheid in te roepen van de huidige overeenkomst, bevestigen zij heden dat zij alle bij hun initiële akkoord ontbrekende informatie en documenten ontvangen hebben en de overeenkomst willen uitvoeren.

Zij verzaken uitdrukkelijk aan alle gronden van nietigheid die zij hadden kunnen inroepen op basis van het ontbreken van documenten die hen hadden moeten meegedeeld worden voor het sluiten van het eerste akkoord of informatie die hen toen of in de publiciteit had moeten worden verstrekt.

AFSCHRIJF VAN DE AKTE

Ondergetekende notaris -minuuthouder meldt dat, na verwerking op het Kantoor Rechtszekerheid, het digitaal afschrift van deze akte beschikbaar zal zijn via de site www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten of via de digitale kluis www.izimi.be.

De koper verklaart genoeg te nemen met dit elektronisch afschrift en ervan op de hoogte te zijn dat hem op eerste verzoek een papieren afschrift kan bezorgd worden.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering van deze akte kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke zetel.

GOEDKEURING - TOELICHTING

Partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling en steeds voorrang heeft, zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeldin vorige overeenkomsten.

VOLMACHT

Partijen geven overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 VCF volmacht aan de medewerkers van ondergetekende notaris -minuuthouder, elk met de mogelijkheid om alleen op te treden om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte.

VOORGAANDE AKTEN

Indien in deze akte werd verwezen naar vroeger verleden akten, werden deze akten, in zoverre zij voor de betrokken partij nog van belang kunnen zijn, eveneens in kopie bezorgd aan die partij en werd en deze akten toegelicht en (geheel of gedeeltelijk) voorgelezen door ondergetekende minuuthoudende notaris.

Partijen bevestigen dan ook, in overeenstemming met artikel 19 van de organieke wet op het Notariaat, dat deze vroegere akten samen met onderhavige akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden en uitvoerbaar te zijn.

RECHT OP GESCHRIFTEN

De koper verklaart te kunnen genieten van een vrijstelling van het recht op geschriften (artikel 21,1° Wetboek diverse rechten en taksen).

NOTARISWET

Partijen bevestigen dat de instrumenterende notarissen hen gewezen hebben op ieders recht op eigen notariskeuze en op bijstand van een eigen raadsman. Partijen bevestigen eveneens dat de instrumenterende notarissen hen naar behoren hebben ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad hebben verstrekt. Zij verklaren de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Dendermonde, in het kantoor.

Datum als boven.

Na integrale of gedeeltelijke voorlezing als voormeld en na toelichting van de akte, hebben de partijen, hier aanwezig en/of vertegenwoordigd als voormeld, met mij, notaris, getekend.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de verdere uitvoering van dit besluit.

Administratieve verwerking:

Een afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan:

- Notaris Sophie Van Der Biest, Brusselsestraat 67 te 9200 Dendermonde
- Afdeling Omgeving, Sven De Ridder
- Jeroen Bosman, financieel directeur

Vragen gemeenteraadsleden

Raadslid Christoph De Backer verwijst naar de aanbesteding om de verzekeringen te centraliseren. Hij vraagt naar de stand van zaken en zegt dat er een overzicht zou worden gegeven van polissen waarbij taksen betaald zouden zijn die niet hoefden betaald te worden.

Schepen Raf de Wolf antwoordt dat de procedure is afgelopen en dat er in totaal 70.000 euro bespaard wordt op de polissen. Wat de taksen betreft zal hij navraag doen.

Raadslid Christoph De Backer zegt dat er bepaalde gepensioneerde van het OCMW niet waren uitgenodigd op het nieuwjaarsfeest. Hij vraagt om die betrokken mensen daarover te berichten.

De algemeen directeur antwoordt dat de gepensioneerde personeelsleden waren uitgenodigd die na 2012 met pensioen zijn gegaan. Het is zeker geen probleem om ook de mensen uit te nodigen die voordien met pensioen zijn gegaan.

Raadslid François Willems vraagt wat de timing is m.b.t. de parking Beeckman. Hij vraagt of de loodsen mee zouden kunnen verhuizen zoals gevraagd door het Karnavalkomitee Wieze.

De burgemeester antwoordt dat de werken hoogstwaarschijnlijk ongeveer zes maanden na het bekomen van de omgevingsvergunning zullen aangevat worden. Die vergunning is nog niet aangevraagd.

De loodsen zijn in principe mee verkocht maar het zal normaal gezien geen probleem zijn om die terug te bekomen.

Raadslid François Willems zegt dat het kapelletje in de Kapittelstraat er in een armzalige toestand bij staat. Hij vraagt of daar iets voor op de planning staat.

De burgemeester antwoordt dat hij zal laten nakijken op wiens grond de kapel staat en dat zal bekeken worden welke maatregelen kunnen worden genomen. Er zal ook worden nagekeken of er eventueel subsidies voor kunnen aangevraagd worden.

Raadslid François Willems zegt dat er momenteel een complete anarchie heerst op de aanplakborden. Hij geeft een aantal voorbeelden van overtredingen. Hij vraagt of dat nog opgevolgd wordt en vraagt om het cohier eens te zien.

De burgemeester antwoordt dat de controle wordt uitgevoerd door de gemeenschapswachten. Het cohier kan opgevraagd worden via de algemeen directeur.

Raadslid Ann Doran zegt dat aan de sociale appartementen van Stek 92 in de Florent De Molstraat tientallen sigarettenpeuken worden gevonden nu men niet meer mag roken op de perrons van het station. Zij vraagt of de gemeente daar iets kan aan doen. Zij zegt tevens dat men in de boomgaard achter deze woningen bijna niet meer kan wandelen aangezien er heel veel hondenpoep is terug te vinden. Zij vraagt of daar ook een actie kan voor opgezet worden door de gemeente.

Schepen Mike Torck antwoordt dat hij de problematiek rond de peuken zal doorgeven aan Stek92.

Schepen Goedele Uyttersprot verwijst naar het traject Mooimaker. Ze licht de bestaande initiatieven toe. Ze zegt dat handhaving rond sigarettenpeuken niet evident is. Mensen gaan geen peuk weggooiden als er een gemeenschapswacht in de buurt is. Het probleem zal worden aangepakt.

Raadslid Gunther Buggenhout stelt de volgende vraag: 'Ik stel mijn vraag aan schepen Torck. U weet waarschijnlijk wel dat een aantal bewoners van de P.F. De Naeyerstraat een brief hebben ontvangen van het schepencollege. Daarin werd meegedeeld dat hun respectievelijke opritten wat kleiner gaan gemaakt worden. Ze krijgen in de plaats een aantal bomen in het kader van de ontharding. Hoe cynisch kan men zijn als bestuur als men weet dat deze bewoners hun ganse achtertuin zagen verdwijnen die vol bomen stond en er een prachtig stukje natuur verloren ging namelijk Patmoes. De bewoners kregen er asfalt en beton voor in de plaats en dan durven jullie nog spreken over ontharding.

Is dit de gang van zaken voor het gemeentelijk groenbeleid waarvoor uw partij staat vraag ik mij dan af?’

Schepen Mike Torck antwoordt dat die mensen inderdaad een brief hebben gekregen. Nu liggen er op het openbaar domein kiezels en het is beter om daar bomen te planten.

Raadslid Gunther Buggenhout antwoordt het volgende: ‘Bij mijn weten zijn de kiezelsteentjes die er nu liggen ook waterdoorlatend, ik heb anders nog nooit weten plassen staan op steentjes. Ik denk dat deze vijftal nieuwe bomen moeten dienen om u geweten van ‘groene’ politieker wat te sussen voor de vele tientallen bomen en struiken die geroid zijn. ‘

De zitting wordt gesloten om 20.59 uur.
Gedaan in zitting datum als hierboven vermeld.

De Algemeen directeur

De Voorzitter

Luc Vermeir

Peter Huyck