BIEDINGSLEIDRAAD

Verkoop van het voormalige gemeentehuis en aanpalende dorpsschool (perceel gelegen te 1750 Lennik, Donkerstraat 32).

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
I. Algemene bepalingen 4
I.1. Doel van dit document 4
I.2. Definities 4
I.3. Voorwerp, aard en algemeen verloop van de Procedure 6
a) Voorwerp van de Procedure 6
b) Aard en algemeen verloop van de Procedure 6
I.4. Contracterende dienst 6
I.5. Afwijzing van aansprakelijkheid 6
II. Uitgangspunten van de voorliggende bevraging 7
II.1. Algemeen 7
II.2. Overzicht van de voorwaarden waaronder de Verkoop zal plaatsvinden en die de Bieder dient te respecteren 7
a) Bod 7
b) Voorwaarden Panden 8
c) Respecteren van de stedenbouwkundige voorschriften 9
d) Het gebruiksrecht in hoofde van de Gemeente Lennik 9
III. Procedure 9
III.1. Algemeen 9
III.2. Publicatie Biedingsleidraad 10
III.3. Controle van de selectievoorwaarden - uitsluitingsgronden 10
a) Algemeen 10
b) Beoordelingsmethodiek 10
c) Uitsluitingsgronden 11
d) Selectievoorwaarden 12
III.4. Beoordeling Voorstellen 12
a) Bod (60 punten) 12
b) Kwaliteit Voorstel (40 punten) 12
III.5. Aanduiding Voorkeursbieder/contractsluiting/onderhandelingen 13
III.6. Kennisgeving van de Toekenning 14
III.7. Totstandkoming Verkoop en inhoud van de uiteindelijke authentieke akte 14
III.8. Stopzetten van de Procedure 14

III.9. Wederzijdse verbintenissen tijdens de Procedure 15
a) Instemming met de Procedure 15
b) Fouten, leemten, onduidelijkheden en/of onwettigheden 15
IV. Administratieve bepalingen 15
IV.1. Termijn en wijze van indiening van het Voorstel 15
a) Algemeen 15
b) Vorm 16
c) Indiening 16
IV.2. Verbintenistermijn Voorstel 16
IV.3. Taalgebruik 16
IV.4. Samenwerkingsverbanden 16
Bijlage 1. Opmetingsplan Perceel 19
Bijlage 2. Uittreksel kadaster 20
Bijlage 3. Modelformulier Biedingsformulier 21
Bijlage 4. Besluit gemeenteraad 17/6/26 24
Bijlage 5. Bodemattest afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij 25
Bijlage 6. Vastgoedinformatie 26
Bijlage 7. Schattingsverslag 27
Bijlage 8. Verkoopsvoorwaarden 28

I. Algemene bepalingen

I.1. Doel van dit document

Onderhavig document, de Biedingsleidraad, heeft tot doel nadere informatie te verschaffen in verband met de bevraging(s-) en bieding(sprocedure) in het kader van de verkoop van het perceel alsmede de zich erop bevindende constructies, zijnde het voormalige gemeentehuis en aanpalende dorpsschool, gelegen te 1750 Lennik, Donkerstraat 32.

Het Perceel is eigendom van de Gemeente Lennik. Dit Perceel is gekadastreerd als LENNIK 3 AFD/GAASBEEK/23022/A met perceelnummers A169R; A169k en A169h en met een totale oppervlakte van 1250 m² (Bijlagen 1 en 2).

De Biedingsleidraad heeft als doelstelling geïnteresseerde marktpartijen in staat stellen zich een concreet beeld te vormen van het voorwerp en de wijze van de huidige procedure opdat deze kunnen beslissen om eventueel deel te nemen aan de Procedure en een Voorstel in te dienen.

I.2. Definities

De begrippen in deze Biedingsleidraad die met een hoofdletter beginnen, hebben de betekenis zoals hieronder bepaald:

- Bieder: de (rechts)persoon die een Voorstel indient met betrekking tot de beoogde Verkoop van het Perceel. De Bieder kan de vorm aannemen van een samenwerkingsverband (zie onder titel IV.4. van deze Biedingsleidraad);
- Biedingsformulier: het formulier gevoegd als Bijlage 3 bij deze Biedingsleidraad;
- Biedingsleidraad: onderhavig document, opgemaakt door de Gemeente Lennik, op grond waarvan de Bieders een Voorstel kunnen indienen in het kader van deze Procedure;
- Bijlage: een document gevoegd bij deze Biedingsleidraad dat hier onlosmakelijk deel van uitmaakt;
- Bod: het totaalbedrag in euro (excl. kosten) dat een Bieder bereid is om voor het Perceel te betalen en dat onlosmakelijk deel uitmaakt van het Voorstel (Bijlage 3).
- Definitief Voorstel: Voorstel na eventuele onderhandelingen met de Gemeente Lennik waartegen de Voorkeursbieder het Perceel wenst te verwerven en dat eventueel aanleiding kan geven tot Kennisgeving van de Toekenning;
- Gekozen Bieder: de Bieder die het best beoordeelde (desgevallend, na onderhandelingen, Definitieve) Voorstel heeft ingediend én aan wie de Gemeente Lennik de Kennisgeving van de Toekenning doet, met desgevallend binnen Redelijke Termijn de Totstandkoming Wederzijdse Aankoop – en Verkoopbelofte en Totstandkoming Verkoop tot gevolg;
- Gemeente Lennik: eigenaar van het Perceel en contracterende dienst binnen deze Procedure, met de contactgegevens vermeld onder punt I.4. Indien er gedurende de Procedure, dan wel na afsluiting hiervan, in hoofde van de Gemeente Lennik een rechtsopvolging[1] zou plaatsvinden, wordt met de Gemeente Lennik, zoals vermeld in deze Biedingsleidraad, eveneens zijn rechtsopvolger(s) bedoeld;
- Kennisgeving van de Toekenning: de kennisgeving door de Gemeente Lennik van de beslissing tot aanduiding van de best beoordeelde Bieder aan desbetreffende Gekozen Bieder en

[1] Bijv. door een fusie met één of meerdere andere lokale besturen.

bijgevolg de aanvaarding door de Gemeente Lennik van het door deze Bieder ingediende (desgevallend, na onderhandelingen, Definitieve) Voorstel, welk tot gevolg heeft dat tussen de Gemeente Lennik en de Gekozen Bieder in principe binnen Redelijke Termijn na vermelde Kennisgeving van de Toekenning de Totstandkoming Wederzijdse Aankoop – en Verkoopbelofte en Totstandkoming Verkoop zal plaatsvinden;

- Koper: de Bieder met wie de Gemeente Lennik uiteindelijk een Verkoop sluit en tot Totstandkoming Verkoop overgaat. Indien er na Totstandkoming Wederzijdse Aankoop – en Verkoopbelofte in hoofde van de Koper een rechtsopvolging zou plaatsvinden, wordt met de Koper, zoals vermeld in deze Biedingsleidraad, eveneens zijn rechtsopvolger(s)[2] bedoeld;
- Lichting Aankoop – of Verkoopoptie: de uitoefening van de aankoop – of verkoopoptie door de Gekozen Bieder/Koper respectievelijk Gemeente Lennik in de Wederzijdse Aankoop – en Verkoopbelofte;
- Panden: de gebouwen die deel uitmaken van het Perceel (zijnde het oude gemeentehuis en de dorpsschool) en een oppervlakte beslaan ten belope van respectievelijk XX m² en XX m²;
- Perceel: het onroerend goed, inclusief de Panden, met de ligging en het kadasternummer zoals hierboven omschreven, dat het voorwerp vormt van de Procedure zoals uiteengezet in deze Biedingsleidraad (Bijlagen 1 en 2);
- Procedure: de bevragings- en biedingsprocedure met als oogmerk de Verkoop van het Perceel onder de voorwaarden zoals uiteengezet in deze Biedingsleidraad;
- Redelijke Termijn: een indicatieve termijn van zes (6) maanden waarbinnen de Gemeente Lennik zich tracht in te spannen (zonder zich tot enig resultaat te verbinden) om na de Kennisgeving van de Toekenning tot de Totstandkoming Wederzijdse Aankoop – en Verkoopbelofte te komen en om na de Lichting Aankoop – of Verkoopoptie tot de Totstandkoming Verkoop te komen;[3]
- Totstandkoming Verkoop: het moment van het verlijden van de authentieke akte, en dit bij voorkeur binnen een Redelijke Termijn na Lichting Aankoop – of Verkoopoptie. Dit moment heeft de onmiddellijke overdracht van de eigendom van het Perceel aan de Koper tot gevolg;
  Totstandkoming Wederzijdse Aankoop – en Verkoopbelofte: het moment waarop de Wederzijdse Aankoop – en Verkoopbelofte wordt ondertekend door de Gemeente Lennik en de Gekozen Bieder/Koper, en dit bij voorkeur binnen een Redelijke Termijn na Kennisgeving van de Toekenning.
- Vergunning: de definitieve, uitvoerbare en niet meer voor gerechtelijke en administratieve instanties aanvechtbare vergunning(en) die nodig zijn voor de realisatie van het aanvaarde Voorstel van de Bieder;
- Verkoop: de overeenkomst, waarbij de Gemeente Lennik haar eigendomsrecht op het Perceel overdraagt in ruil voor de betaling van de Verkoopprijs door de Koper;
- Verkoopprijs: het door de Gemeente Lennik via de Kennisgeving van de Toekenning aanvaarde (en desgevallend, na onderhandelingen, aangepaste definitieve) Bod (uitgedrukt in euro, excl. kosten) dat aan de Gemeente Lennik moet worden betaald.
- Voorstel: het voorstel van een Bieder, met inbegrip van een omschreven Bod, dat alle documenten en informatie bevat, welke overeenkomstig de Biedingsleidraad zijn vereist;
- Voorkeursbieder: de Bieder met wie de Gemeente Lennik onderhandelingen voert om tot een Definitief Voorstel te komen dat mogelijks via de Kennisgeving van de Toekenning door de Gemeente Lennik zal worden aanvaard, met de Totstandkoming Wederzijdse Aankoop – Verkoopbelofte en Totstandkoming Verkoop desgevallend tot gevolg;

[2] Een bijzondere rechtsopvolging kan slechts plaatsvinden mits voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Gemeente Lennik.
[3] Geen enkele Bieder kan zich op de Gemeente Lennik verhalen, indien de Gemeente Lennik deze termijn niet zou respecteren.

- Wederzijdse Aankoop – en Verkoopbelofte: de overeenkomst die tussen de Gemeente Lennik en de Bieder/Koper wordt gesloten na Kennisgeving van de Toekenning, waarin is voorzien in een aankoopoptie respectievelijk verkoopoptie voor de Gekozen Bieder/Koper respectievelijk Gemeente Lennik met betrekking tot de Panden.

I.3. Voorwerp, aard en algemeen verloop van de Procedure

a) Voorwerp van de Procedure

Het voorwerp van deze Procedure betreft de Verkoop van het Perceel onder bepaalde voorwaarden.

b) Aard en algemeen verloop van de Procedure

Deze Procedure is geen overheidsopdracht. De Gemeente Lennik beoogt immers de Verkoop van het Perceel onder bepaalde voorwaarden.

Het gebruik in deze Biedingsleidraad van bepaalde terminologie die eventueel zou kunnen worden geassocieerd met de regelgeving inzake overheidsopdrachten doet geenszins afbreuk aan de niet-toepasselijkheid ervan op deze Procedure en op de Verkoop.

In het licht van vermeld doel zal de Gemeente Lennik binnen deze Procedure, behoudens bij eventuele stopzetting hiervan (overeenkomstig punt III.8 van deze Biedingsleidraad), het Voorstel van de Bieder kiezen dat aan de in deze Biedingsleidraad gestelde voorwaarden voldoet en aan de beoordelingscriteria uit deze Biedingsleidraad het best beantwoordt. Met het oog hierop worden de Bieders uitgenodigd om een Voorstel in te dienen in overeenstemming met wat in deze Biedingsleidraad is bepaald.

I.4. Contracterende dienst

De contracterende dienst binnen deze Procedure is de Gemeente Lennik. De Gemeente Lennik voert de Procedure zoals omschreven in deze Biedingsleidraad.

De contactgegevens van de gemeente Lennik zijn de volgende:

Gemeente Lennik
Markt 18
1750 Lennik
Tel.: 02/531.02.36
E-mail: secretariaat@lennik.be
Contactpersoon: Anaïs Nies

Inlichtingen in verband met de Procedure kunnen worden verkregen bij de hierboven vermelde contactpersoon.

I.5. Afwijzing van aansprakelijkheid

De informatie aangaande het voorwerp van de bevraging die in deze Biedingsleidraad en haar Bijlagen wordt verstrekt, is louter bedoeld om de bevraging in dit stadium te situeren zonder evenwel enige volledigheid na te streven. De gegevens zijn louter indicatief en bedoeld als hulpmiddel bij de Procedure.

De Biedingsleidraad (en de gebeurlijke wijzigingen/aanvullingen eraan) kunnen niet worden beschouwd als een advies aan of aanmoediging van een geïnteresseerde marktpartij om een Voorstel in te dienen.

De Bieder wordt geacht zelf een onafhankelijke analyse en inschatting van de opgenomen gegevens te verrichten en waar nodig de juistheid, volledigheid en accuraatheid van de informatie te controleren.

Door een Voorstel in te dienen aanvaardt de Bieder vermelde afwijzing van aansprakelijkheid van de Gemeente Lennik.

II. Uitgangspunten van de voorliggende bevraging

II.1. Algemeen

De Verkoop van het Perceel door de Gemeente Lennik zal gebeuren onder een aantal voorwaarden, welke hieronder worden toegelicht.

Bovenstaande laat de mogelijkheid in hoofde van de Gemeente Lennik tot precisering/wijziging/aanvulling van onderstaande voorwaarden gedurende elk stadium van de Procedure, mits bekendmaking aan de Bieders en respectering van het gelijkheidsbeginsel, evenwel onverlet.

II.2. Overzicht van de voorwaarden waaronder de Verkoop zal plaatsvinden en die de Bieder dient te respecteren

Het Voorstel dat een Bieder indient, moet onderstaande voorwaarden respecteren.

De aard van deze voorwaarden en bijgevolg de mate waarin een Bieder al dan niet van onderstaande voorwaarden kan afwijken is op volgende wijze geregeld:

- (a) Bod: dit betreft een minimumvoorwaarde. Elk Voorstel dat geen Bod bevat, dan wel onderstaande voorwaarden niet respecteert zal door de Gemeente Lennik niet in overweging worden genomen;
- (b) Invulling Panden: dit betreffen voorwaarden die de Gemeente Lennik op basis van de huidige inzichten en wensen graag in het Voorstel verwerkt/via het Voorstel gerealiseerd zou zien. De Gemeente Lennik behoudt zich evenwel de mogelijkheid voor om een Voorstel dat mogelijks zou afwijken van vermelde voorwaarden, maar middels (een) andere voorgestelde oplossing(en) niettemin aan de wensen van de Gemeente Lennik tegemoet zou komen alsnog in overweging te nemen. Een eventuele gebruikmaking van deze mogelijkheid door de Gemeente Lennik zal steevast plaatsvinden in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel.
- (c) Respectering van de stedenbouwkundige voorschriften: De Bieder dient zich in zijn Voorstel te houden aan de stedenbouwkundige voorschriften, onverminderd de mogelijkheid om op gemotiveerde wijze beroep te doen op de afwijkingsmogelijkheden waar ter zake voorzien in de desbetreffende regelgeving. In voorkomend geval licht de Bieder in zijn Voorstel toe op welk vlak hij wenst af te wijken, de (juridische) grondslag en verantwoording van de afwijking;

a) Bod

Het Voorstel dat de Bieder indient moet een Bod bevatten. De Bieder maakt hiervoor gebruik van het Biedingsformulier (Bijlage 3) en houdt hierbij rekening met volgende voorwaarden:

- Het opgegeven Bod moet rekening houden met enerzijds het bedrag zoals vermeld in het schattingsverslag (690 0000 euro) en anderzijds de toekomstige publieke bestemming van het onroerend goed (Bijlage 7). Bij de beoordeling van de marktconformiteit van het Bod kunnen

de verwezenlijking van de maatschappelijke en culturele doelen die de Bieder in zijn Voorstel op zich neemt, en de investeringsgraad mee in aanmerking worden genomen;
- Gebeurlijke bijkomende kosten (bijv. registratie- en notariskosten e.d.m.) mogen niet in het Bod vervat zijn.

Elk Voorstel dat geen Bod bevat, dan wel bovenstaande voorwaarden niet respecteert, zal door de Gemeente Lennik niet in overweging worden genomen (onverminderd de eventuele mogelijkheid tot regularisatie).

b) Voorwaarden Panden

De Bieder maakt een Voorstel op waarin hij uiteenzet hoe hij aan onderstaande cumulatieve voorwaarden zal voldoen en welke investeringen[4] (uitbating, ontwikkeling, al naargelang,…) hij in het licht hiervan zal doen:

- De Panden waardevol invullen als gemeenschapsinfrastructuur voor cultureel werk;
- Het herbergen van werkruimten en residenties voor kunstenaars;
- Het organiseren en tentoonstellen van publieke culturele activiteiten zoals theater, dansvoorstellingen, muziekoptredens, debatten, lezingen, kunst,…;
- De ontwikkeling van de polyvalente ruimte in het licht van de terbeschikkingstelling aan de Gemeente Lennik.

Zie hieromtrent verder in de verkoopsvoorwaarden (Bijlage 8).

De Bieder dient in zijn Voorstel een concrete timing op te nemen waarbinnen bovenvermelde voorwaarden zullen worden vervuld.

De Bieder houdt in zijn Voorstel, voor zover relevant en van toepassing, rekening met eventuele kosten voor de verbouwing/renovatie van de Panden in overeenstemming met het concept zoals uitgewerkt in zijn Voorstel. De Koper zal zelf en op eigen risico moeten instaan voor de verkrijging van de nodige vergunningen, die vereist zijn voor de realisatie van zijn aanvaarde Voorstel.

Na Kennisgeving van de Toekenning zullen de Gemeente Lennik en de Gekozen Bieder/Koper een Wederzijdse Aankoop – en Verkoopbelofte sluiten met betrekking tot de Panden waarbij is voorzien in een aankoopoptie respectievelijk verkoopoptie voor de Gekozen Bieder/Koper respectievelijk Gemeente Lennik. De aankoopoptie respectievelijk verkoopoptie kunnen door de Gekozen Bieder/Koper respectievelijk Gemeente Lennik worden gelicht nadat de Vergunning is bekomen en uiterlijk binnen één jaar na Totstandkoming Wederzijdse Aankoop – en Verkoopbelofte. Deze termijn kan in onderling overleg worden verlengd.

De Koper engageert zich ertoe de vereiste vergunningen voor de realisatie van het aangeboden voorstel tijdig aan te vragen.

De Gemeente Lennik behoudt zich het recht voor om over deze voorwaarden en termijn(en) te onderhandelen met de Bieders. De Gemeente Lennik behoudt zich het recht voor om in het kader van eventuele onderhandelingen de Bieders te vragen om een voorstel van wederzijdse aankoop – en verkoopbelofte te bezorgen.

[4] De Bieder dient met andere woorden een financieel plan op te maken dat de realisering van de opgelegde voorwaarden via zijn Voorstel cijfermatig kan staven. Dit is evenwel niet enkel beperkt tot de Panden, zie titel III.4.c) waar de vereiste documenten voor de beoordeling worden opgesomd.

Een Voorstel kan niet worden gedaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vereiste vergunningen. Elk voorstel dat een opschortende voorwaarde bevat zal door de Gemeente Lennik niet in overweging worden genomen.

c) Respecteren van de stedenbouwkundige voorschriften

Het Voorstel dient de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften te respecteren, onverminderd de mogelijkheid, waar voorzien en mogelijk, tot afwijking (zie *supra*).

d) Het gebruiksrecht in hoofde van de Gemeente Lennik[5]

De uiteindelijke Koper zal de polyvalente ruimte die deel uitmaakt van de Panden op eenvoudig verzoek van de Gemeente Lennik steeds kosteloos minstens twintig (20) jaar na de Totstandkoming Verkoop ter beschikking stellen aan de Gemeente Lennik zodat zij hier bepaalde evenementen kan laten plaatsvinden. Het verzoek kan enkel worden geweigerd indien de uiteindelijke Koper voorafgaand aan het verzoek van de Gemeente Lennik reeds activiteiten heeft ingepland waardoor deze ruimte niet ter beschikking kan worden gesteld. In dit laatste geval zoeken de Koper en de Gemeente Lennik onderling naar de meest geschikte oplossing.

Vermeld gebruiksrecht kan in onderling overleg tweemaal worden verlengd met tien (10) jaar, waarbij de Gemeente Lennik desgevallend voor de periode van verlenging aan de Bieder een nader overeen te marktconforme vergoeding voor het gebruik van de polyvalente ruimte zal betalen .

Het Voorstel dient met het bestaan van dit gebruiksrecht rekening te houden.

***

Elk ingediend Voorstel dient een bindend en onvoorwaardelijk karakter te bezitten. De Gemeente Lennik moet, indien gewenst, overeenkomstig punt III.6. van onderhavige Biedingsleidraad, namelijk meteen tot Kennisgeving van de Toekenning kunnen overgaan. Dit doet evenwel op geen enkele manier afbreuk aan de mogelijkheden tot onderhandelen waar de Gemeente Lennik overeenkomstig deze Biedingsleidraad over beschikt.

Het is de Bieder op geen enkele wijze toegestaan om in zijn Voorstel prestaties aan de Gemeente Lennik op te leggen.

III. Procedure

III.1. Algemeen

Zoals eerder in deze Biedingsleidraad aangegeven, betreft de hier beschreven Procedure geen overheidsopdracht. Gelet op artikel 293 Decreet Lokaal Bestuur en teneinde een maximale transparantie en gelijke behandeling na te streven en een maximale bekendheid aan de Procedure te verlenen, heeft de Gemeente Lennik er evenwel voor geopteerd om met het oog op de Verkoop van

[5] Het staat de Bieders vrij om hiervoor in hun Voorstel een alternatief voorstel te doen waarbij voldoende waarborgen en zekerheden dienen te worden ingebouwd voor de maatschappelijke en culturele doelstellingen van de Gemeente Lennik. De Gemeente Lennik behoudt zich het recht voor om hierover met de Bieders verder te onderhandelen.

het Perceel een bevragings- en biedingsprocedure te organiseren (beslissing van de Gemeente Lennik: Bijlage 5), zoals omschreven in onderhavige Biedingsleidraad.

De Gemeente Lennik behoudt zich het recht voor om in de loop van deze Procedure de hierboven beschreven voorwaarden, evenals de vormgeving van de Procedure zelf bij te sturen, aan te vullen of nader te preciseren. Eventuele bijsturingen en/of aanvullingen en/of preciseringen in dit verband zullen tijdig ter kennis worden gebracht van de Bieders en gebeuren alleszins in overeenstemming met het gelijkheids- en transparantiebeginsel.

Onder voorbehoud van latere wijzigingen en hetgeen bepaald in de Biedingsleidraad zal de Procedure met het oog op de Totstandkoming Verkoop op het Perceel verlopen volgens onderstaande stappen.

III.2. Publicatie Biedingsleidraad

De Procedure neemt een aanvang met de aankondiging van de beoogde Verkoop van het Perceel via de publicatie van deze Biedingsleidraad die de Procedure concreet beschrijft. Deze Biedingsleidraad zal gedurende zestig (60) kalenderdagen via volgende kanalen worden gepubliceerd:

- www.lennik.be
- Instagram en facebookpagina lokaal bestuur Lennik

Vermelde publicatie blijft slechts bestaan tot en met de laatste dag waarop een Voorstel rechtsgeldig kan worden ingediend (zie onder IV.1.c) van deze Biedingsleidraad).

III.3. Controle van de selectievoorwaarden - uitsluitingsgronden

a) Algemeen

De Bieders dienen een Voorstel in met daarbij de nodige documenten, zodat kan worden nagegaan of desbetreffende Bieder(s) voldoet/voldoen aan de hieronder vermelde selectievoorwaarden. De Bieders (en desgevallend de deelnemers aan een samenwerkingsverband) mogen zich bovendien niet bevinden in één van de hieronder beschreven uitsluitingsgronden.

Het nazicht van de selectievoorwaarden en de uitsluitingsgronden door de Gemeente Lennik zal gelijktijdig met de beoordeling van de Voorstellen zoals bepaald in punt III.4 van deze Biedingsleidraad plaatsvinden. De Gemeente Lennik zal met andere woorden geen tussentijdse beslissing inzake de selectievoorwaarden – uitsluitingsgronden nemen.

Elke Bieder kan slechts één Voorstel indienen. Indien de Bieder de vorm aanneemt van een samenwerkingsverband, kan slechts één Voorstel voor het gehele samenwerkingsverband worden ingediend. De deelnemers aan desbetreffend samenwerkingsverband kunnen met andere woorden niet elk afzonderlijk een (bijkomend) Voorstel indienen, en dit op straffe van nietigheid en bijgevolg wering van desbetreffend(e) Voorstel(len).

b) Beoordelingsmethodiek

De ingediende Voorstellen worden beoordeeld als volgt:

- Formeel onderzoek: o.a. van de volledigheid en tijdigheid van het ingediende Voorstel
  In geval van onvolledigheid van het Voorstel, heeft de Gemeente Lennik het recht om desbetreffend Voorstel hetzij:
  - als onregelmatig te beschouwen;
  - te beoordelen op grond van de wel overgemaakte documenten;
  - door de Bieder te laten aanvullen en bijkomende documenten te laten overmaken, voor zover toegelaten door het gelijkheidsbeginsel.

- Inhoudelijk onderzoek: beoordeling van:
    - *Uitsluitingsgronden* (zie onder punt c) (via een impliciete verklaring op eer via indiening en ondertekening van het Biedingsformulier zoals opgenomen als **Bijlage 3** van deze Biedingsleidraad, zie *infra*);
    - *Selectievoorwaarden* (zie onder punt d)

c) Uitsluitingsgronden

Elke Bieder zal worden getoetst op onderstaande uitsluitingsgronden.

Indien de Bieder de vorm aanneemt van een samenwerkingswerkingsverband zal in hoofde van elke deelnemer aan dit samenwerkingsverband de al dan niet aanwezigheid van de hier beschreven uitsluitingsgronden worden nagegaan.

Kan worden uitgesloten van de Procedure, in welk stadium ook, de Bieder:

- die in staat van faillissement of van vereffening verkeert (dan wel aangifte heeft gedaan van faillissement), die zijn werkzaamheden heeft gestaakt of zich bevindt in een toestand van gerechtelijke reorganisatie, of die in een overeenstemmende toestand verkeert als van vereffening of van gerechtelijke reorganisatie of die het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de (nationale) wetgevingen en reglementeringen die op desbetreffende Bieder, en in voorkomend geval de deelnemer(s) aan het samenwerkingsverband, toepassing vinden;
- die, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- die niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen van de sociale zekerheid;
- die niet in orde is met de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of de wetgeving van het land waar hij gevestigd is.

Door de ondertekening en de indiening van het Biedingsformulier (Bijlage 3) verklaart de Bieder (en desgevallend de deelnemer(s) aan het samenwerkingsverband) op eer zich niet in één van bovenvermelde situaties van uitsluiting te bevinden.

De Gemeente Lennik behoudt zich het recht voor om de nodige stavingstukken en attesten in dit verband in een latere fase van de Procedure op te vragen, en dit ofwel bij de Bieder zelf (en desgevallend bij de deelnemers aan een samenwerkingsverband), dan wel bij de bevoegde instanties die deze kosteloos kunnen afleveren.

Indien in de loop van de Procedure zou blijken dat een Bieder, dan wel één of meerdere deelnemers aan een samenwerkingsverband, zich komt te bevinden in één van bovenstaande situaties die aanleiding kunnen geven tot uitsluiting, zal de Gemeente Lennik nog steeds tot uitsluiting kunnen besluiten.

De uitsluiting van één of meer deelnemers aan een samenwerkingsverband heeft de uitsluiting van het gehele samenwerkingsverband, waar zij deel van uitmaken, tot gevolg.

De ingediende verklaring (via indiening en ondertekening van het Biedingsformulier, en bij uitbreiding het gehele Voorstel) kan door de Gemeente Lennik worden geverifieerd met alle mogelijke middelen.

Door deelname aan de Procedure en het indienen van een Voorstel verklaren de Bieders zich akkoord met de bevoegdheid van de Gemeente Lennik of een door hem aangestelde derde om vermelde ingediende verklaring te controleren op haar juistheid.

d) Selectievoorwaarden

Teneinde gekozen te kunnen worden dienen de Bieders aan de volgende selectievoorwaarden te voldoen (en de vermelde documenten bij het Voorstel te voegen):

- Een nota waarin de Bieder haar financiële structuur toelicht waaruit blijkt dat de Bieder voldoende financieel draagkrachtig is;
- Een nota waarin de Bieder haar achtergrond en ervaring in de culturele sector meegeeft waaruit blijkt dat de Bieder over ervaring beschikt in de culturele sector.

III.4. Beoordeling Voorstellen

De Gemeente Lennik zal de ingediende Voorstellen beoordelen op grond van onderstaande beoordelingscriteria:

a) Bod (60 punten)

De Bieder dient in zijn Voorstel een Bod op te geven. Hij maakt hiervoor gebruik van het Biedingsformulier (Bijlage 3).

Het opgegeven Bod moet rekening houden met enerzijds het bedrag zoals vermeld in het schattingsverslag (690 000 euro) (Bijlage 7), en anderzijds de toekomstige publieke bestemming van het onroerend goed. Bij de beoordeling van de marktconformiteit van het Bod kunnen de verwezenlijking van de maatschappelijke en culturele doelen die de Bieder in zijn Voorstel op zich neemt, en de investeringsgraad mee in aanmerking worden genomen.

Beoordelingsmethodiek:

- Volgens de "regel van drie" (naar evenredigheid). De Bieder met het hoogste Bod krijgt met andere woorden de maximale score van 60 punten toegekend, terwijl de overige Bieders een score krijgen rekening houdend met de verhouding van hun gedane Bod ten aanzien van het hoogst gedane Bod. Hierbij zal volgende formule worden gebruikt:

  Score Voorstel = (Bod Voorstel / hoogste Bod) x 60

b) Kwaliteit Voorstel (40 punten)

De Bieder dient in zijn Voorstel toe te lichten hoe hij de verschillende voorwaarden met betrekking tot het Perceel zoals vermeld in deze Biedingsleidraad zal realiseren en welke invulling hij aan de Panden zou wensen te geven (in overeenstemming met wat bepaald is onder titel II.2.b) van deze Biedingsleidraad).

In het kader hiervan moet de Bieder in zijn Voorstel minstens volgende documenten opnemen:

- Een visienota op het Perceel waarin de Bieder uiteenzet:
  - op welke wijze hij aan de verschillende voorwaarden vereist op basis van deze Biedingsleidraad zal voldoen (incl. timing);

    - op welke wijze hij de maatschappelijke en culturele doelstellingen van de Gemeente Lennik zal waarborgen en hiervoor voldoende zekerheden worden voorzien voor de Gemeente Lennik;
- Een nota met betrekking tot de geplande investeringen om zijn Voorstel te realiseren, rekening houdende met de voorwaarden zoals uiteengezet in deze Biedingsleidraad. De Bieder dient met andere woorden een financieel plan op te maken dat de realisering van de opgelegde voorwaarden via zijn Voorstel cijfermatig kan staven.

Bij de beoordeling van de kwaliteit van het Voorstel kan de Gemeente Lennik, naast het voldoen aan de in deze Biedingsleidraad opgesomde voorwaarden, eveneens onder meer rekening houden met:

- De algemene kwaliteit van het Voorstel:
    - De mate van concretisering: in hoeverre wordt duidelijk, concreet en uitvoerbaar toegelicht hoe aan de voorwaarden van de Biedingsleidraad zal worden voldaan;
    - De mate waarin het gebruik en de invulling van de Panden bijdragen aan de ruimtelijke, maatschappelijke en culturele doelstellingen van de Gemeente Lennik en er hiervoor voldoende waarborgen en zekerheden voor de Gemeente Lennik worden voorzien;
- Financiële haalbaarheid van het Voorstel:
    - De mate waarin het financieel plan van de Bieder realistisch en gedetailleerd is uitgewerkt;
- Timing:
    - De mate waarin de voorgestelde timings voor de uitvoering van de investeringen en realisatie van de voorwaarden realistisch en onderbouwd zijn (incl. risicobeheersing);

<u>Beoordelingsmethodiek:</u>

De kwaliteit van het Voorstel zal worden beoordeeld volgens onderstaande ordinale schaal.

- 0-12: zeer slecht
- 13-18: onvoldoende
- 19-25: voldoende
- 26-32: goed
- 33-37: zeer goed
- 38-40: uitstekend

III.5. Aanduiding Voorkeursbieder/contractsluiting/onderhandelingen

Op grond van de beoordeling van de Voorstellen kan de Gemeente Lennik een Voorkeursbieder aanduiden, die op grond van de beoordelingscriteria het beste Voorstel heeft ingediend, met het oog op het verder onderhandelen van zijn Voorstel, het vervolgens eventueel bekomen van een Definitief Voorstel en het mogelijks aansluitend overgaan tot de Kennisgeving van de Toekenning en de desgevallend daaropvolgende Totstandkoming Verkoop. Deze onderhandelingsmogelijkheid doet evenwel op geen enkele wijze afbreuk aan het recht van de Gemeente Lennik om, zoals eerder in deze Biedingsleidraad vermeld, meteen over te gaan tot Kennisgeving van de Toekenning op basis van het initiële Voorstel van de Gekozen Bieder.

De Gemeente Lennik behoudt zich evenwel het recht voor, zonder hiertoe enigszins verplicht te zijn, om na het ontvangen en beoordelen van de ingediende Voorstellen en vooraleer over te gaan tot het aanduiden van een Voorkeursbieder, één of meerdere Bieders uit te nodigen voor één of meerdere

bijkomende onderhandelingsronde(s). Deze rondes kunnen tot doel hebben om de ingediende Voorstellen verder te bespreken, dan wel over de inhoud hiervan te onderhandelen of van de uitgenodigde Bieders een verbeterd Voorstel te vragen. Het staat de in voorkomend geval uitgenodigde Bieder(s) bovendien steeds vrij om de Gemeente Lennik te verzoeken samen met desbetreffende Bieder(s) in overleg te treden over één of meerdere door de Bieder(s) aangedragen onderwerpen. De Gemeente Lennik is vrij om te beslissen of hij deze onderwerpen al dan niet wenst te bespreken.

Tijdens de onderhandelingen kan de Gemeente Lennik de uitgenodigde Bieders verzoeken om bepaalde onderdelen van hun ingediende Voorstellen nader uit te werken, aan te passen en/of te optimaliseren. Op basis van deze bijkomende onderhandelingsrondes zal, dan wel kan, vervolgens worden overgegaan tot aanduiding van de Voorkeursbieder. De Gemeente Lennik behoudt zich het recht voor om onder meer te onderhandelen over het terugkoop – en voorkooprecht en het gebruiksrecht in hoofde van de gemeente Lennik zoals bepaald in onderhavige verkoopvoorwaarden (Bijlage 8) en het Voorstel van de Bieder in dit verband.

In geval van aanduiding van een Voorkeursbieder worden de overige Bieders in de spreekwoordelijke wachtkamer geplaatst en worden zij van hun niet-selectie als Voorkeursbieder door de Gemeente Lennik schriftelijk op de hoogte gebracht. Indien er geen Kennisgeving van de Toekenning plaatsvindt, kan de Gemeente Lennik zich tot de andere Bieders wenden om onder hen een nieuwe Voorkeursbieder aan te duiden.

III.6. Kennisgeving van de Toekenning

Na (de beslissing tot) aanvaarding door de Gemeente Lennik van het (desgevallend, na onderhandelingen, Definitieve) Voorstel van de best beoordeelde Bieder gaat de Gemeente Lennik over tot Kennisgeving van de Toekenning aan de Gekozen Bieder.

III.7. Totstandkoming Verkoop en inhoud van de uiteindelijke authentieke akte

Het is in principe de bedoeling dat de Totstandkoming Verkoop, namelijk het verlijden van de authentieke akte, binnen een Redelijke Termijn na de Lichting Wederzijdse Aankoop – en Verkoopbelofte geschiedt. De authentieke akte waarin de Verkoop wordt geformaliseerd zal minstens volgende documenten bevatten:

- Het door de Gemeente Lennik (desgevallend na onderhandelingen, Definitieve) aanvaarde Voorstel (via Kennisgeving van de Toekenning) van de Gekozen Bieder;
- De Biedingsleidraad en haar Bijlagen (incl. de verkoopvoorwaarden in Bijlage 8).

In vermelde akte zullen de voorwaarden waaronder de Verkoop van het Perceel zal plaatsvinden worden bepaald en dit in het licht van de inhoud van het aanvaarde Voorstel, evenals van de Biedingsleidraad en haar Bijlagen. De authentieke akte kan de voorwaarden, zoals vervat in het aanvaarde Voorstel, geenszins wijzigen.

De Koper is ertoe gehouden om voor Totstandkoming Verkoop aan de Gemeente Lennik de Verkoopprijs aan de Gemeente Lennik te betalen.

III.8. Stopzetten van de Procedure

De Gemeente Lennik behoudt zich het recht voor om de Procedure te allen tijde te kunnen beëindigen.

Dit kan bijvoorbeeld – zij het niet uitsluitend beperkt tot deze situatie – het geval zijn indien er in alle redelijkheid geen kans bestaat dat door onderhandelingen enige overeenstemming kan worden bereikt. Het stopzetten van de Procedure geeft de Bieders geen enkel recht op een kostenvergoeding.

III.9. Wederzijdse verbintenissen tijdens de Procedure

a) Instemming met de Procedure

Door het indienen van een Voorstel aanvaardt de Bieder de invulling van de Procedure zoals deze in de Biedingsleidraad omschreven en aanvaardt hij door de bepalingen ervan gebonden te zijn, als ware het een voorcontract betreft.

Indien een geïnteresseerde Bieder enig (wettigheids)bezwaar ten aanzien van de Procedure, dan wel de inhoud van deze Biedingsleidraad heeft, dient hij vermeld bezwa(a)r(en) te uiten overeenkomstig de procedure zoals omschreven onder titel III.9. b).

b) Fouten, leemten, onduidelijkheden en/of onwettigheden

Indien een Bieder fouten, leemten, onduidelijkheden en/of onwettigheden in deze Biedingsleidraad opmerkt en zelfs indien deze fouten, leemten, onduidelijkheden en/of onwettigheden de Bieder zouden toelaten of niet zouden beletten een Voorstel in te dienen, dient desbetreffende Bieder zulke fouten, leemten, onduidelijkheden en/of onwettigheden onmiddellijk en uit eigen beweging schriftelijk en per aangetekend schrijven binnen veertien (14) kalenderdagen na publicatie van deze Biedingsleidraad te melden aan de Gemeente Lennik teneinde de Gemeente Lennik in de mogelijkheid te stellen de nodige corrigerende acties ten aanzien van alle Bieders te (kunnen) ondernemen. Na het verstrijken van vermelde termijn worden de Bieders geacht geen (wettigheids)bezwaren te hebben inzake de Procedure (en bij uitbreiding de gehele Biedingsleidraad) en aanvaarden zij alsook geen dergelijke bezwaren meer te kunnen en te willen formuleren.

De Gemeente Lennik stelt met deze Biedingsleidraad en haar Bijlagen alle bij haar beschikbare en bekende informatie ter beschikking van de Bieders. De Bieders zijn verantwoordelijk voor het vergaren van alle door hen bijkomende benodigde informatie teneinde een Voorstel te kunnen indienen.

IV. Administratieve bepalingen

IV.1. Termijn en wijze van indiening van het Voorstel

a) Algemeen

De Bieders moeten een Voorstel indienen dat minimum bestaat uit:

1. het ingevulde en ondertekende Biedingsformulier[6] (met inbegrip van een omschreven Bod) (conform het modelformulier dat bij deze Biedingsleidraad is gevoegd als Bijlage 3);
2. een selectiedossier (ter vervulling van de voorwaarden met betrekking tot de selectie, evenals het zich niet bevinden in een situatie van uitsluiting, zoals omschreven onder punt III.3. van deze Biedingsleidraad) dat bestaat uit volgende documenten;
    - Een nota waarin de Bieder haar financiële structuur toelicht waaruit blijkt dat de Bieder voldoende financieel draagkrachtig is;
    - Een nota waarin de Bieder haar achtergrond en ervaring in de culturele sector meegeeft waaruit blijkt dat de Bieder over ervaring beschikt in de culturele sector.

[6] Dat geldt als impliciete verklaring op eer dat de Bieder zich niet in één van bovenvermelde situaties van uitsluiting bevindt.

3. alle overige documenten die voor de beoordeling van het Voorstel overeenkomstig punt III.4. van deze Biedingsleidraad vereist zijn, waaronder minstens de volgende:

    - Een visienota op het Perceel;
    - Een nota inzake de geplande investeringen.

b) Vorm

Het Voorstel moet in één (1) digitale versie via e-mail worden ingediend.

c) Indiening

De correcte indiening van een Voorstel kan enkel geschieden op volgende wijzen:

- Via een e-mail verstuurd aan volgend e-mailadres: secretariaat@lennik.be;
    - In het ontwerp van deze e-mail dient het volgende te worden vermeld: "Bevragingsprocedure Perceel Lennik – Voorstel".

Het Voorstel moet ten laatste worden ingediend op 20 augustus om 23u59.

Een laattijdig Voorstel wordt niet aanvaard, noch beoordeeld, tenzij het aangetekend schrijven inhoudende het Voorstel in kwestie ten laatste vier kalenderdagen vóór de uiterste datum van indiening is verzonden.

IV.2. Verbintenistermijn Voorstel

Elke Bieder is door zijn Voorstel gebonden gedurende een termijn van zes (6) kalendermaanden.

IV.3. Taalgebruik

De Bieder gebruikt uitsluitend het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met de Gemeente Lennik. Van documenten die enkel in een andere taal beschikbaar zijn, kan de Gemeente Lennik desgevallend een beëdigde vertaling eisen.

IV.4. Samenwerkingsverbanden

De Voorstellen kunnen worden ingediend, hetzij door één enkele onderneming, hetzij door een combinatie van ondernemingen (hierna genoemd: "samenwerkingsverband") die de vorm aangaan van een special-purpose vehicle (SPV) of een enig ander samenwerkingsverband.

Het samenwerkingsverband dat een Voorstel indient, wordt in de overige bepalingen van deze Biedingsleidraad Bieder genoemd.

Wanneer een Voorstel uitgaat van een samenwerkingsverband:

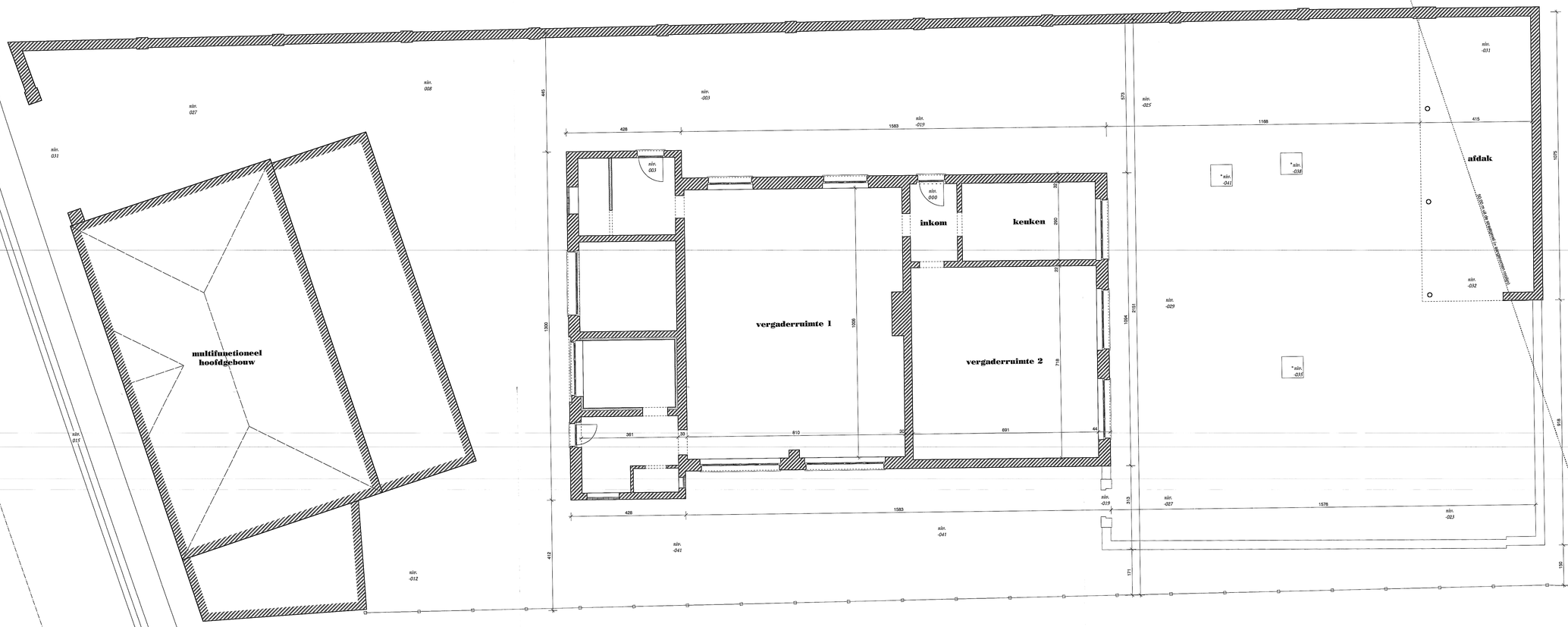
- zal ieder lid dat het Voorstel onderschrijft hoofdelijk en solidair ten aanzien van de Gemeente Lennik verbonden zijn;
- dient het Voorstel door alle deelgenoten van het samenwerkingsverband te worden ondertekend.

***

BIJLAGEN

1. Opmetingsplan Perceel d.d. 10.02.2004
2. Uittreksel kadaster d.d. 14.11.2025;
3. Model Biedingsformulier;
4. Besluit gemeenteraad 26.11.2025;
5. Bodemattest afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij d.d. 18.11.2025;
6. Vastgoedinformatie Perceel d.d. 18.11.2025;
7. Schattingsverslag Perceel;
8. Verkoopsvoorwaarden;

Bijlage 1. Opmetingsplan Perceel



grondplan - inplanting

PROVINCIE :
VLAAMS - BRABANT

GEMEENTE :
LENNIK (Gaasbeek)
?e afd., kad. sectie ?, nr ?

ONDERWERP :
Creëren van een woordcentrum

BOUWHEER :
Gemeentebestuur Lennik
Markt 18, 1750 Lennik

BOUWPLAATS :
Donkerstraat
1750 Lennik (Gaasbeek)

ARCHITECT :
Stefaan JANS
Assesteenweg 188, 1750 LENNIK tel. : 02/582.23.73

PLAN :
BESTAANDE TOESTAND :
grondplan - inplanting

VOOR AKKOORD :
de bouwheer,

de architect,

datum : 10.02.2004
schaal : 1 - 50
plan nr : **1** (van 2)

wijzigingen, opmerkingen :
- ----------
- ----------

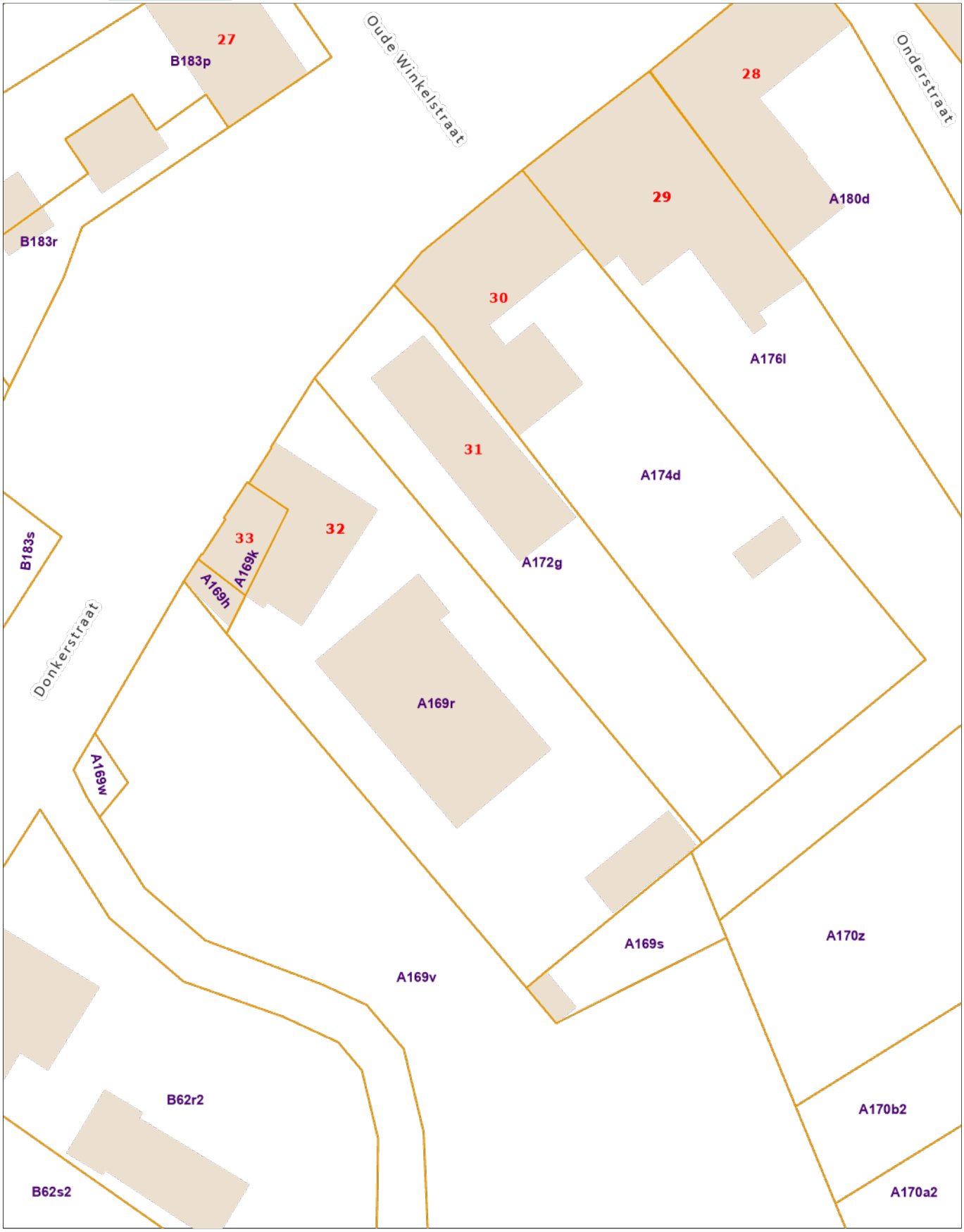
Bijlage 2. Uittreksel kadaster

Federale Overheidsdienst
FINANCIEN
PATRIMONIUM-DOCUMENTATIE

Uittreksel uit het kadastraal percelenplan

Gecentreerd op:
LENNIK 3 AFD/GAASBEEK/

Meest recente toestand
Aangemaakt op 14/11/2025
Schaal: 1:500



De AAPD is de auteur van het kadastraal percelenplan en de producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen en geniet de intellectuele eigendomsrechten opgenomen in de Auteurswet en de Databankenwet. Vanaf 01/01/2018 worden de gebouwen op het kadastraal percelenplan geleidelijk vervangen door een dataset (= Bpn_Rebu oftewel Gebouwen(gewesten)) beheerd door de gewesten. De AAPD zal dan niet langer verantwoordelijk zijn voor de voorstelling van de gebouwen op het kadastraal percelenplan

Bijlage 3. Modelformulier Biedingsformulier

BIEDINGSFORMULIER

Verkoop van het Perceel gelegen te 1750 Lennik, Donkerstraat 32

1.

Ingeval de Bieder een rechtspersoon/natuurlijke persoon is [schrappen wat niet past]

NAAM BIEDER:	
Rechtsvorm:	
Nationaliteit:	
Woonplaats of maatschappelijke zetel:	
Ondernemingsnummer (indien van toepassing):	

In geval van een rechtspersoon, wordt deze rechtspersoon vertegenwoordigd door [schrappen wat niet past]

NAAM VAN DE VERTEGENWOORIGER:	
Functie/hoedanigheid:	
Bevoegd op grond van: (relevante bepalingen uit de (gecoördineerde) statuten, benoemingsbesluit en/of volmacht, met aanduiding van het nummer van de bijlage bij het formulier waarin deze instrumenten zijn opgenomen)	

2.

Ingeval de Bieder een samenwerkingsverband is [schrappen wat niet past]

NAAM SAMENWERKINGSVERBAND:	
(Rechts)vorm:	
Nationaliteit:	
Woonplaats of maatschappelijke zetel:	

Bestaande uit de volgende leden [op te nemen per lid]

NAAM LID VAN HET SAMENWERKINGSVERBAND:	
Rechtsvorm:	
Nationaliteit:	
Woonplaats of maatschappelijke zetel:	
Ondernemingsnummer (indien van toepassing):	

Ingeval van een rechtspersoon, vertegenwoordigd door [schrappen wat niet past]

NAAM VAN DE VERTEGENWOORIGER:	
Functie/hoedanigheid:	
Bevoegd op grond van: (relevante bepalingen uit de (gecoördineerde) statuten, benoemingsbesluit en/of volmacht, met aanduiding van het nummer van de bijlage bij het formulier waarin deze instrumenten zijn opgenomen)	

3.

De Bieder heeft volgende contactpersoon

NAAM VAN DE VERTEGENWOORDIGER:	
Functie/hoedanigheid:	
Geboortedatum en plaats:	
E-mail:	
Adres:	
Telefoon:	

4.

De Bieder verklaart dat het door hem ingediende Voorstel volgend Bod bevat (in euro, excl. kosten):

Bedrag in cijfers:

.....

Bedrag in letters:

.....

5.

De Bieder verklaart dat:

- hij heeft kennisgenomen van de Biedingsleidraad en instemt met de daarin neergelegde Procedure, met alle informatie die hij heeft ontvangen en alle informatie die hij de Gemeente Lennik verstrekt;
- hij alle informatie die verband houdt met de Procedure geheim zal houden en niet aan derden zal verstrekken;
- hij alle informatie die hij in het kader van deze bevragingsprocedure aan de Gemeente Lennik heeft verstrekt en zal verstrekken correct is;
- hij zich niet bevindt in één of meerdere van de uitsluitingsgevallen zoals bedoeld en vermeld in de Biedingsleidraad;
- hij zich zal engageren om de nodige vergunningen te bekomen voor het realiseren van zijn (gefinaliseerde) Voorstel;

- hij zijn (gefinaliseerde) Voorstel zal realiseren indien de Gemeente Lennik ervoor kiest om met hem tot Totstandkoming Verkoop over te gaan.

Aldus getekend te [plaats], [datum]

[Naam Bieder]

Vertegenwoordigd door:

Naam:

Functie:

Handtekening:

Bijlage 4. Besluit gemeenteraad 17/6/26

Lennik

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE
GEMEENTERAAD
van woensdag 17 juni 2026

Aanwezig:	Erik O, voorzitter
	Irina De Knop, burgemeester
	Geert De Cuyper, Heidi Elpers, Isabelle Duerinckx, schepenen
	Yves De Muylder, Kristien Van Vaerenbergh, Christel O, Lien De Slagmeulder, Jo Massaer, Karen De Waele, Stefaan Jans, Ine Vandenberghen, Marie Vetsuypens, Dirk De Smedt, Freddy Van Malderen, Christel Van der Perre, Cindy De Greef, raadsleden
	Anaïs Nies, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Johan Limbourg, tweede schepen
	Filip Rooselaers, Karel Van Belle, raadsleden
Afwezig:	/

Patrimonium - ontwerp biedingsleidraad en verkoopsvoorwaarden voor bevragingsprocedure verkoop voormalige gemeentehuis en aanpalende dorpsschool Gaasbeek - 2e ronde - goedkeuring

Aanleiding:

Het lokaal bestuur Lennik wil overgaan tot verkoop aan een derde partij van het voormalige gemeentehuis en aanpalend dorpsschooltje in Gaasbeek. De bedoeling is om een partij aan te duiden die kan instaan voor de renovatie van deze gebouwen opdat de (verdere) ontplooiing van sociaal-culturele activiteiten in deze gebouwen, in navolging van de activiteiten die reeds plaatsvinden in de gebouwen, verder gevrijwaard kan worden.

Regelgeving:

Volgende bevoegdheidsgrond en regelgeving is van toepassing:

Bevoegdheidsgrond:

- het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, art. 40-41.

Regelgeving:

- de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen;
- het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikelen 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht.
- besluit gemeenteraad van 26 november 2025 betreffende goedkeuring biedingsleidraad en verkoopsvoorwaarden School Van Gaasbeek.

Feiten, context en argumentatie:

De gemeente Lennik gaf in de zomer van 2013 het voormalige gemeentehuis en het aanpalend dorpsschooltje in Gaasbeek, gelegen aan de Donkerstraat 32, ter beschikking om er culturele activiteiten te ontwikkelen. De gebouwen zijn meer bepaald tot einde 2024 ter beschikking gesteld aan vzw De School van Gaasbeek, actief op het vlak van kunst en cultuur, om te gebruiken als werkplaats en residentieplek voor kunstenaars.

De gemeente wenst de ontplooiing van sociaal-culturele activiteiten in de gebouwen verder te bestendigen. Evenwel stelt de gemeente vast dat de gebouwen sterk verouderd zijn en bijgevolg grondig gerenoveerd moeten worden teneinde de sociaal-culturele bestemming en dus het semi-publiek karakter van de gebouwen te kunnen vrijwaren. Tegelijkertijd beschikt de gemeente niet over de financiële middelen om de noodzakelijke werken te kunnen uitvoeren.

Na juridisch advies ingewonnen te hebben betreffende de verschillende mogelijkheden om een dergelijke verbouwing, gekoppeld aan de wensen van de gemeente, te realiseren, wordt de piste waarbij de gemeente het voormalige gemeentehuis en het aanpalend dorpsschooltje in Gaasbeek verkoopt onder voorwaarden aan een derde partij naar voren geschoven.

De gebouwen hebben inderdaad hun historische functie, namelijk de huisvesting van het gemeentebestuur en een school verloren en de gebouwen zijn daarom niet langer noodzakelijk voor de openbare dienstverlening, wat niet wegneemt dat ze via een private partij nog een nuttige invulling kunnen krijgen die bijdraagt aan het algemeen belang –in het bijzonder een sociaal-culturele invulling die in de feiten ook al enkele jaren was geïmplementeerd- vandaar ook de voorgestelde operatie.

Om te voldoen aan de principes van mededinging overeenkomstig artikel 293 Decreet Lokaal Bestuur, wordt voorgesteld om na een passende bekendmaking over te gaan tot een transparante bevragingsprocedure zodat geïnteresseerde partijen een voorstel kunnen doen met betrekking tot de verkoop van het voormalige gemeentehuis en het aanpalend dorpsschooltje in Gaasbeek.

In opdracht van het college van burgemeester en schepenen werd de gemeentelijke administratie belast met de opmaak van een biedingsleidraad en een ontwerp van verkoopsvoorwaarden ten behoeve van de opstart van een transparante bevragingsprocedure tot verkoop van het voormalige gemeentehuis en het aanpalend dorpsschooltje in Gaasbeek.

Op 26 november 2025 werden de finale ontwerpdocumenten (biedingsleidraad en ontwerp van verkoopsvoorwaarden) goedgekeurd door de gemeenteraad. Tijdens de lopende procedure werd er één voorstel ingediend. Naar aanleiding van dit voorstel werden onderhandelingen opgestart met de indiener. Op 11 mei 2026 werd het voorstel ingetrokken door de indiener omdat het op basis van de biedingsleidraad niet tot een vergelijk kon gekomen worden.

Op basis van vooruitschrijdend inzicht werd een nieuw voorstel van biedingsleidraad en ontwerp van verkoopsvoorwaarden uitgewerkt waarbij de ruimte tot onderhandeling met indieners van voorstellen ruimer wordt maar met voldoende solide en juridische waarborgen en zekerheden ingebouwd voor de maatschappelijke en culturele doelstellingen van de gemeente.

Stemming:

Met 13 stemmen voor (Erik O, Irina De Knop, Geert De Cuyper, Heidi Elpers, Isabelle Duerinckx, Yves De Muylder, Christel O, Jo Massaer, Karen De Waele, Ine Vandenberghen, Marie Vetsuypens, Freddy Van Malderen, Christel Van der Perre), 4 stemmen tegen (Kristien Van Vaerenbergh, Lien De Slagmeulder, Dirk De Smedt, Cindy De Greef), 1 onthouding (Stefaan Jans)

Besluit:

Artikel 1:

De gemeenteraad beslist principeel tot het verkopen onder voorwaarden van het voormalige gemeentehuis en het aanpalend dorpsschooltje in Gaasbeek, meer bepaald het perceel en de daarop gelegen constructies gelegen aan de Donkerstraat 32, kadastraal gekend als LENNIK 3 AFD/GAASBEEK/23022/A met perceelnummers A169R; A169k en A169h.

Artikel 2:

De gemeenteraad keurt de biedingsleidraad ten behoeve van de opstart van een transparante bevragingsprocedure tot verkoop van het voormalige gemeentehuis en het aanpalend dorpsschooltje in Gaasbeek goed.

Artikel 3:

De gemeenteraad keurt het ontwerp van verkoopsvoorwaarden ten behoeve van de opstart van een transparante bevragingsprocedure tot verkoop van het voormalige gemeentehuis en het aanpalend dorpsschooltje in Gaasbeek goed en zal alle nodige verdere stappen zetten voor de verkoop in uitvoering van bovenvermelde beslissingen.

Artikel 4:

De gemeenteraad machtigt het college van burgemeester en schepenen om de bevragingsprocedure te voeren.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,

Anaïs Nies

Voor éénsluidend afschrift,
GEMEENTE LENNIK, 18 juni 2026

De voorzitter,

Erik O

Elektronisch ondertekend op 18/06/2026

Algemeen Directeur

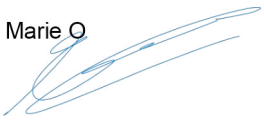
Anaïs Nies



Elektronisch ondertekend op 18/06/2026

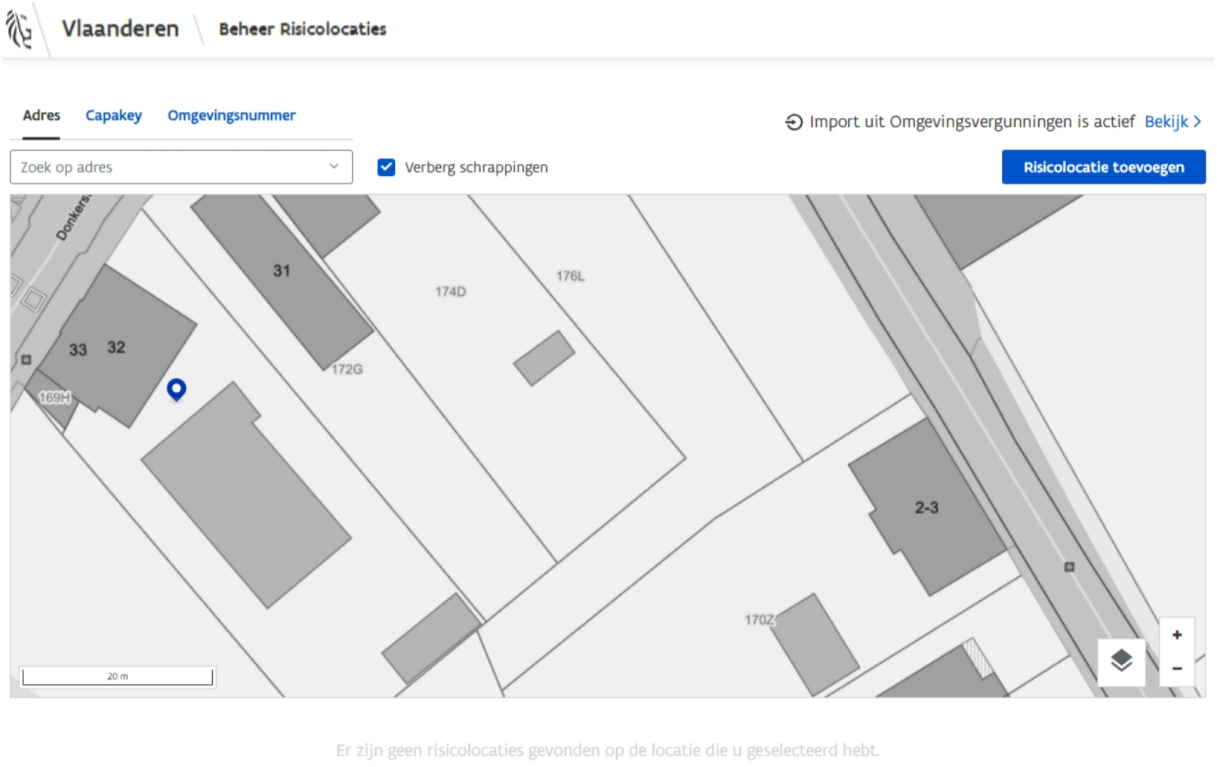
Voorzitter Gemeenteraad

Erik Marie O



Bijlage 5. Bodemattest afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij

Raadplegen OVAM portaal: risicolocaties



Bijlage 6. Vastgoedinformatie

Lennik

uw bericht van		ons kenmerk	Lennik
18/11/2025			18/11/2025
vragen naar	dienst	telefoonnummer	Bijlage(n)
Siobhan Honai omgeving@lennik.be	Omgeving	02/531 02 40	#

Aanvraag van een stedenbouwkundig uittreksel van een eigendom gelegen te Lennik,

Geachte,

In antwoord op uw verzoek, sturen wij u als bijlage het ingevulde formulier met de stedenbouwkundige inlichtingen voor de gevraagde eigendom.

Gelieve er rekening mee te houden dat dit formulier een louter informatieve waarde heeft. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de informatie.

De gemeente beschikt over een plannen- en vergunningenregister conform het artikel 5.2.7 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Wij verzoeken u een retributie van 75 euro te betalen voor het opzoeken en afleveren van de gevraagde stedenbouwkundige inlichtingen. Gelieve aan de hand van bijgevoegd overschrijvingsformulier bovenvermeld bedrag te betalen op rekeningnummer BE75 0961 2329 0051 met vermelding van de gestructureerde mededeling.

Hoogachtend,

de algemeen directeur,

Anaïs NIES

de burgemeester,

Irina DE KNOP

gemeente Lennik
Markt 18 | 1750 LENNIK
tel. 02/532 41 15 | fax 02/532 21 75
www.lennik.be | info@lennik.be
rekeningnummer : BE75 0961 2329 0051

Openingsuren:
maandag, dinsdag en vrijdag : van 08.30 tot 12.30
woensdag : van 08.30 tot 16.00 (doorlopend)
donderdag : van 08.30 tot 12.30 en van 16.00 tot 20.00

Lennik

IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND GOED

Gemeente:	Lennik
Adres:	DONKERSTR 33 +
Type onroerend goed*:	~~ééngezinswoning/meergezinswoning/ ...e verdieping/~~
	IDENTIFICATIE VAN HET PERCEEL
Kadastrale afdeling:	LENNIK 3 AFD/GAASBEEK/
Kadastrale sectie:	A
Kadastraal perceelnummer:	169H
Kadastrale aard:	ELEKTR.CABINE

Gemeente:	Lennik
Adres:	DONKERSTR 33
Type onroerend goed*:	~~ééngezinswoning/meergezinswoning/ ...e verdieping/~~
	IDENTIFICATIE VAN HET PERCEEL
Kadastrale afdeling:	LENNIK 3 AFD/GAASBEEK/
Kadastrale sectie:	A
Kadastraal perceelnummer:	169K
Kadastrale aard:	ADMIN.GEBOUW

Gemeente:	Lennik
Adres:	DONKERSTR 32
Type onroerend goed*:	~~ééngezinswoning/meergezinswoning/ ...e verdieping/~~
	IDENTIFICATIE VAN HET PERCEEL
Kadastrale afdeling:	LENNIK 3 AFD/GAASBEEK/
Kadastrale sectie:	A
Kadastraal perceelnummer:	169R
Kadastrale aard:	ADMIN.GEBOUW

* doorhalen wat niet van toepassing is

Datum opmaak van document: 18/11/2025

OVERZICHT PLANNEN

Gewestplan

Naam	Origineel bij K.B. goedgekeurd gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse
Alg Plan Id	GWP_02000_222_00025_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	07/03/1977
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Het perceel is gelegen in woongebieden met landelijk karakter

Lennik

Bouwverordening

Naam	Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
Alg Plan Id	BVO_02000_231_00001_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	29/04/1997
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Naam	Bouwverordening inzake bouwniveaus
Alg Plan Id	BVO_23104_231_00002_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	04/10/1976
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Stedenbouwkundige Verordening (nieuw decreet!)

Naam	Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
Alg Plan Id	SVO_02000_233_00001_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	05/07/2013
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Naam	Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
Alg Plan Id	SVO_02000_233_00002_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	08/07/2005
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Naam	Hemelwater en afvalwater
Alg Plan Id	SVO_02000_233_00003_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	04/12/2003
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Naam	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid
Alg Plan Id	SVO_02000_233_00003_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	10/06/2011
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Lennik

Naam	baangrachten
Alg Plan Id	SVO_02000_233_00004_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	04/12/2003
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Naam	Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten
Alg Plan Id	SVO_20001_233_00004_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	19/07/2005
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Naam	Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken
Alg Plan Id	SVO_20001_233_00005_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	19/07/2005
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Naam	provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten en onbevaarbare waterlopen
Alg Plan Id	SVO_20001_233_00007_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	19/12/2012
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Naam	gemeentelijke verordening hemelwater en afvalwater
Alg Plan Id	SVO_23104_233_00008_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	04/12/2003
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Naam	gemeentelijke verordening baangrachten
Alg Plan Id	SVO_23104_233_00009_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	04/12/2003
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Naam	Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake Overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen
Alg Plan Id	SVO_20001_233_00013_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	07/02/2007
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Lennik

Naam	Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen van de provincie Vlaams-Brabant
Alg Plan Id	SVO_20001_233_00014_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	12/09/2014
Processtap	Besluit tot goedkeuring

Naam	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening Breedband
Alg Plan Id	SVO_02000_233_00015_00001
Dossiernummer	
Datum goedkeuring	09/06/2017
Processtap	Besluit tot goedkeuring

OVERZICHT VERGUNNINGEN

Voor deze onroerende goederen zijn er **geen stedenbouwkundige vergunningen** opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Lennik.

Voor deze onroerende goederen zijn er **geen stedenbouwkundige attesten** opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Lennik.

Voor deze onroerende goederen zijn er **geen planologische attesten** opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Lennik.

Voor deze onroerende goederen zijn er **geen bouwmisdrijven** opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Lennik.

Voor deze onroerende goederen zijn er **geen planbaten- of planschadedossiers** opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Lennik.

Voor deze onroerende goederen zijn er **geen verkavelingsdossiers** opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Lennik.

Voor deze onroerende goederen zijn er **geen meldingen** opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Lennik.

Voor deze onroerende goederen zijn er **geen attesten woonrecht** opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Lennik.

Voor deze onroerende goederen is er **geen informatie over gebouwen of constructies** opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Lennik.

Voor deze onroerende goederen zijn er **geen omgevingsvergunningen** opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Lennik.

MILIEU EN NATUUR	JA	NEE
Voor zover bekend zijn er m.b.t. op het onroerend goed (een) milieuvergunning(en) afgeleverd,	**X**	

Lennik

of milieumelding(en) ontvangen voor afvalwaterlozing, afvalverwerking of grondwaterwinning) zo ja, voor volgende activiteit of inrichting: **Dossiernummer:19913** Dossiertype:Aanvraag milieuvergunning Onderwerp:Gasvormige brandstoffen: 2 gastanks van elk 1000 liter Datum beslissing: 18/11/1991 Rubr. 16.8.1°; Klasse 3; Gassen. Opslagplaatsen voor samengeperste, vloeibaar gemaakte of in oplossing gehouden gassen, in vaste reservoirs met een gezamelijk waterinhoudsvermogen van: minder dan 3.000l **Dossiernummer:19978** Dossiertype:Aanvraag milieuvergunning Onderwerp:2 gastanken van elk 1500 liter Datum beslissing: 14/04/1997 Rubr. 16.8.1°; Klasse 3; Gassen Opslagplaatsen voor samengeperste, vloeibaar gemaakte of in oplossing gehouden gassen, in vaste reservoirs, uitgezonderd deze van drukvaten deeluitmakend van compressoren, met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen : tot en met 3.000l		
Voor zover bekend zijn op het onroerend goed overtredingen op (een) milieuvergunningsreglementering* vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen.**		
Voor zover bekend wordt of werd op het onroerend goed een activiteit uitgeoefend en/of is was er een inrichting gevestigd, opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO Geen gegevens gevonden		**X**
Het onroerend goed is gelegen in een beschermingszone rond een waterwingebied.		**X**
Bevindt zich, voor zover bekend, op het onroerend goed een bos? zo ja, is het perceel voor zover bekend, opgenomen in een bosbeheersplan		**X**
Is het onroerend goed gelegen in een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied?		**X**
Het onroerend goed is gelegen in een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied		**X**
Voor zover bekend kan op het onroerend goed op basis van het decreet Natuurbehoud een recht van voorkoop worden uitgeoefend op basis van:		
ligging in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en/of binnen de afgebakende perimeter van het Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)		**X**
het feit dat het goed ligt in een natuurreservaat of hun uitbreidingszone, afgebakend in een BPA, RUP of VEN		**X**
het feit dat het goed ligt binnen een natuurinrichtingsproject		**X**
In welke zuiveringszone bevindt zich het onroerend goed (zoneringsplannen 12/03/2016) Centraal gebied		

Lennik

Er werd meer dan één overlapping met een zuiveringszone gedetecteerd. Dit is vermoedelijk te verklaren door dataonnauwkeurigheden. *Controleer het geoloket zonerings- en uitvoeringsplannen van de VMM voor een correcte interpretatie.*		
Voor zover bekend ligt het onroerend goed in een overstromingsgevoelig gebied *Type: niet overstromingsgevoelig*		**X**
Voor zover bekend ligt het onroerend goed in een goedgekeurd signaalgebied *geen gegevens gevonden*		**X**

HUISVESTING, GROND- EN PANDENBELEID EN ECONOMIE	JA	NEE
Het onroerend goed is gelegen in:		
een industrieterrein aangelegd door de gemeente: - in het kader van de wetgeving op de economische expansie - met steun van het Vlaams gewest		**x**
Het onroerend goed is opgenomen in:		
de gemeentelijke inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten zo ja, sinds:		**x**
de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde en verkrotte woningen en gebouwen ? zo ja, sinds:		**x**
de gemeentelijke inventaris van ongeschikte en verkrotte woningen en gebouwen zo ja, sinds:		**x**
- het gemeentelijke register van onbebouwde percelen zo ja, sinds:		**X**
Er is een conformiteitsattest afgeleverd voor de woning zo ja, op: Het meest recente conformiteitsattest is geweigerd		**x**
Een recht van voorkoop kan worden uitgeoefend op dit goed in het kader van de Vlaamse Wooncode zo ja, omdat: - een begunstigde een zakelijk recht of een huurrecht van minstens negen jaar heeft en waarvan één van hen, wegens nalatigheid van de eigenaar renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken heeft uitgevoerd. - de woning volgens het conformiteitsonderzoek onaanpasbaar is en binnen de verlengbare 36 maanden (indien stedenbouwkundige vergunning is vereist) of 12 maanden (indien geen vergunning is vereist) door de eigenaar ofwel geen andere bestemming kreeg ofwel niet gesloopt werd. - de woning voorkomt op de gewestelijke lijst van verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of op de gemeentelijke lijst van leegstand - het onroerend goed is gelegen in een door de minister erkend woonvernieuwingsgebied, dat voor woningbouw is bestemd - het onroerend goed is gelegen in een door de minister erkend woningbouwgebied dat voor woningbouw is bestemd		**x**
het Decreet Stadsvernieuwingsprojecten		
Het onroerend goed is een sociale koop- of huurwoning waar het recht van wederinkoop in het kader van de Vlaamse Wooncode van toepassing is.		**x**

Lennik

De gemeente en/of het OCMW hebben een sociaal beheersrecht over dit onroerend goed in het kader van de Vlaamse Wooncode		**x**
Het Bindend Sociaal Objectief is verwezenlijkt en er wordt geen sociale of bescheiden last meer opgelegd bij stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen		**x**
Wonen in eigen streek - komt de gemeente voor op de lijst van gemeenten waar het 'wonen in eigen streek' van toepassing is? - maakt de aanvraag deel uit van een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning waar op grond van een gemeentelijk reglement het 'wonen in eigen streek' ook van toepassing is?		**x**

BESCHERMING ONROEREND ERFGOED	**JA**	**NEE**
Voor zover bekend is het onroerend goed opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed: Naam: Gaasbeek, Sint-Laureins-Berchem, Oudenaken en Elingen Alternatieve naam: Type: vastgesteld gebied in de landschapsatlas Locatie: Halle (Halle), Gaasbeek, Sint-Kwintens-Lennik, Sint-Martens-Lennik (Lennik), Gooik, Kester, Leerbeek (Pajottegem), Elingen, Pepingen (Pepingen), Oudenaken, Sint-Laureins-Berchem, Sint-Pieters-Leeuw, Vlezenbeek (Sint-Pieters-Leeuw) Geldig vanaf: 24/12/2008 Link: https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10298	**X**	

ANDERE ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT	**JA**	**NEE**
Voor zover bekend is het onroerend goed bezwaard met andere erfdienstbaarheden van openbaar nut: zo ja volgende:		
- bouwverbod binnen 100 m van de rand van een bos		**x**
- bouwverbod binnen 10 m van de landsgrens of 5 m van de grensweg		**x**
- bouwvrije strook langs autosnelwegen		**x**
- trage wegen (buurtwegen, wandelwegen, ...)		**X**
- opruiming van struikgewas naast spoorwegen en buurtspoorwegen		**X**
- plaatsing van elektriciteitsleidingen		**x**
- vervoer van gasachtige producten		**x**
- bouwverbod in de nabijheid van luchthavens		**x**
- erfdienstbare strook langs waterlopen van 2e en 3e categorie tbv ruimingswerken		**x**
- aanleg van afvalwatercollector		**x**
- andere:		

BELASTINGEN	**JA**	**NEE**
Op het onroerend goed zijn gemeentebelastingen van toepassing zo ja met als voorwerp:		**x**

Lennik

- leegstandsheffing op gebouwen en woningen - heffing op verwaarloosde woningen en/of gebouwen - heffing op verkrotte woningen en/of gebouwen - belasting op onafgewerkte gebouwen - gemeentelijke activeringsheffing Decr. grond- en pandenbeleid - gemeentelijk belastingreglement Decreet ruimtelijke ordening op niet bebouwde percelen, gelegen in een niet vervallen verkaveling of op de niet bebouwde gronden, gelegen in gebieden bestemd voor wonen, daterend van voor 1 september 2009 - belasting op niet bebouwde gronden, gelegen in gebieden bestemd voor industrie en palend aan een uitgeruste weg - belasting op verwaarloosde gronden - belasting op tweede verblijven - belasting op vakantie-, zomer- en weekendhuisjes en caravans - verblijfsbelasting - verhaalbelasting op: - wegzate - wegenuitrusting - aanleg trottoirs - aanleg riolen - aansluiting op rioleringsnet - urbanisatiebelasting - belasting op kamers - belasting op kantoorruimten		

Opmerkingen

Dit formulier heeft louter een informatieve waarde. Het gemeentebestuur is niet verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid ervan.

de algemeen directeur,

Anaïs NIES

de burgemeester,

Irina DE KNOP

Bijlage 7. Schattingsverslag

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

Schattingsverslag



Aard van het goed:	huis
Straat & huisnummer:	Donkerstraat 32
Postcode & gemeente:	1750 Lennik
Kadastrale afdeling:	LENNIK 3 AFD/GAASBEEK/ (23022)
Sectie:	A
Perceelnummer(s):	0169/00R000 + 23022A0169/00K000
Deel van een perceel:	nee
Kadastrale oppervlakte (m²):	1231

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1. Identificatie van het vastgoedobject 4
1.2. Identificatie van de schatter-expert 4
1.3. Identificatie van de opdrachtgever 4
1.4. Doel van de schattingsopdracht 4
1.5. Waardebegrip 5
1.6. Gebruikelijke uitgangspunten 5
1.7. Omvang van de bezichtigingen 6
1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd 6
2. Beschrijving van het vastgoedobject 7
2.1. Ligging 7
2.1.1. Mobiscore 7
2.2. Grond 8
2.3. Constructie 8
2.3.1. Algemene omschrijving 8
2.3.2. Indeling 9
2.3.3. Kwaliteit en comfort 9
2.3.4. Staat van onderhoud 9
2.4. Kaarten 11
2.5. Fotoreportage 15
3. Vergelijkingspunten 21
4. Conclusie 22
5. Algemene bepalingen 25
6. Bijlagen 26
6.1. Bijlage 1 - Overstromingsrapport_3 26
6.2. Bijlage 2 - vergelijkingspunten 26
6.2.1. Vergelijkingspunt 1 26

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

Verklarende woordenlijst

bijzonder uitgangspunt	Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de schatting wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een belanghebbende partij deze veronderstelling zou hanteren op de taxatiedatum.
gebruikelijke uitgangspunt	Een gebruikelijk uitgangspunt is een veronderstelling die wordt opgenomen in het schattingsverslag en – zonder nader onderzoek – voor waar wordt gehouden. Dit zijn typische veronderstellingen die een schatter-expert doet, zodat er geen (tijdrovend en duur) onderzoek hoeft te gebeuren.
SWOT-analyse	SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. In het Nederlands vertaald naar sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. De SWOT-analyse is een hulpmiddel om een grote hoeveelheid informatie overzichtelijk en eenvoudig weer te geven.
taxatiedatum	De taxatiedatum geeft aan per welke datum het geschatte waardebegrip van toepassing is. Een schatting is een momentopname in de tijd en alleen ‘geldig’ voor de taxatiedatum. De taxatiedatum kan verschillend zijn van de datum waarop de waardebepaling is uitgevoerd.
vastgoedobject	Een vastgoedobject omvat in het algemeen drie bestanddelen: grond, opstallen en gebruiksrechten op de grond en/of de opstallen. Een vastgoedobject kan een perceel grond zijn, of een gebouw (al dan niet gebonden aan een perceel grond), of een zakelijk recht, of een combinatie die met deze elementen mogelijk is.
waardebegrip	Het waardebegrip is de definitie van het begrip ‘waarde’ die wordt getaxeerd.
zakelijk recht	Een zakelijk recht is een recht verbonden aan een zaak die op de zaak blijft rusten ongeacht in wiens handen de zaak zich bevindt. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn eigendom, vruchtgebruik, opstal, erfpacht, recht van bewoning, ...

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

1. Inleiding

1.1. Identificatie van het vastgoedobject

Aard van het goed:	huis
Straat & huisnummer:	Donkerstraat 32
Postcode & gemeente:	1750 Lennik
Kadastrale afdeling:	LENNIK 3 AFD/GAASBEEK/ (23022)
Sectie:	A
Perceelnummer(s):	0169/00R000 + 23022A0169/00K000
Deel van een perceel:	nee
Kadastrale oppervlakte (m²):	1231

1.2. Identificatie van de schatter-expert

De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.

De schatter-expert verklaart dat hij of zij bij het uitvoeren van de schatting zich niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.

De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schattingsopdracht.

De schatting is onafhankelijk en zonder belangenconflict uitgevoerd ten opzichte van het vastgoedobject, de eigenaar of de opdrachtgever.

De schatter-expert en de onderneming verklaren verder voldoende verzekerd te zijn voor burgerlijke aansprakelijkheid.

Voornaam & naam:	Ronny Van Eester handelend voor Landmeterskantoor Van Eester BV
Straat & huisnummer:	Wommelgemsesteenweg 134
Postcode & gemeente:	2531 Vremde
Telefoon:	03 484 40 84
E-mail:	ronny@landmetervaneester.be
Beroepskwalificatie:	landmeter-expert
Identificatienummer:	LAN 14 1572

1.3. Identificatie van de opdrachtgever

De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting.

Naam rechtspersoon:	Lennik
Vertegenwoordiging:	Jos Pappaert
Straat & huisnummer:	Markt 18
Postcode & gemeente:	1750 Lennik
Telefoon:	02 531 02 32
E-mail:	jos.pappaert@lennik.be

1.4. Doel van de schattingsopdracht

De waardebepaling is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.

Doel:	verkoop van het vastgoedobject
Taxatiedatum:	27/05/2025

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

1.5. Waardebegrip

In onderhavig schattingsverslag worden volgende waardebegrippen getaxeerd:

- **marktwaarde** is het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
- **vermoedelijke opbrengst gedwongen verkoop** is de opinie van de schatter-expert over de te verwachten opbrengst bij gedwongen verkoop. Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:
  - dat de verkoop zal plaatsvinden op de taxatiedatum;
  - dat er sprake is van een zakelijke transactie;
  - dat de partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;
  - dat voor het vastgoedobject gebruikelijke goede voorbereiding en marketing plaatsvindt;
  - dat het object zowel van binnen als van buiten bezichtigd en geïnspecteerd kan worden;
  - dat het vastgoedobject vrij van gebruik en huur is.

1.6. Gebruikelijke uitgangspunten

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in onderhavig verslag, is de schatting opgemaakt in de veronderstelling dat:

- de titels verhandelbaar zijn en vrij van hypotheken, ander bezwarende lasten of ongewone uitgaven;
- er geen beperkende voorwaarden of erfdienstbaarheid het vastgoedobject bezwaren die de waardering zou kunnen beïnvloeden;
- noch de gronden noch de opstallen belast zijn door specifieke gebreken, rechten of lasten;
- de opstallen zijn opgericht in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning - zonder deze te raadplegen - en het huidig gebruik en de uitbating conform is met de regelgeving (vb. milieu, brandveiligheid, exploitatie,...);
- gedeelten van het vastgoedobject die ontoegankelijk of onbelicht zijn, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- delen van de constructie die ingemetseld, bedekt of anderzijds ontoegankelijk gemaakt zijn tijdens de bouw, verbouwing of inrichting, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- de constructie vrij is van verborgen gebreken en/of schadelijke materialen zoals bijvoorbeeld asbest, huiszwam, houtworm,…;
- geen enkel gevaarlijk of verboden materiaal aanwezig is;
- de grond en de constructie voldoende stabiel is;
- de grond - zonder over te gaan tot een bodemonderzoek - vrij is van verontreiniging; (Indien u dit uitgangspunt toch wenst te verifiëren, is de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek aangewezen. In het geval van bodemverontreiniging en het waardeoordeel dient hiermee rekening te houden, zal u tevens een beschrijvend bodemonderzoek moeten uitvoeren en ons de resultaten hiervan meedelen.)
- gebouwgebonden installaties (liften, roltrappen, centrale verwarming,...) worden verondersteld deel uit te maken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- productiegebonden installaties, machines en uitrustingen geen deel uitmaken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- de uitrustingen en materialen die geen deel uitmaken van het vastgoedobject (meubels, inrichting, verlichtingstoestellen, wandarmaturen,…) niet mee worden opgenomen in het waardeoordeel.

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

1.7. Omvang van de bezichtigingen

Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit schattingsverslag.

Plaatsbezoek of desktop-analyze:	bezoek aan site - intern
Datum plaatsbezoek:	09/05/2025
Tijd plaatsbezoek:	11:00
Alle ruimtes toegankelijk en bezichtigd:	ja
Opdrachtgever aanwezig op het plaatsbezoek:	ja

1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd

De schatter-expert heeft geen aanvullende informatie van de opdrachtgever ontvangen voor de opmaak van onderhavig schattingsverslag.

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

2. Beschrijving van het vastgoedobject

2.1. Ligging

Omschrijving van de omgeving:	gemeentekern
Aard van het verkeer:	doorgaand
Geluidshinder:	geen
Geurhinder:	geen
Diensten en voorzieningen binnen een straal van 5.0 km:	gemeentehuis / grootwarenhuis / bibliotheek / horeca / kleuteronderwijs / gezondheidszorg / lager onderwijs / park / secundair onderwijs / kinderopvang / sportinfrastructuur
Autosnelweg:	E17 gelegen op ca. 45 minuten rijden E19 gelegen op ca. 15 minuten rijden E40 gelegen op ca. 20 minuten rijden
Openbaar vervoer:	treinstation gelegen op ca. 9.0 km afstand bushalte gelegen op ca. 0.5 km afstand

2.1.1. Mobiscore

5,6 / 10	Openbaar vervoer	Onderwijs	Winkels & diensten	Ontspanning, sport & cultuur	Gezondheid & zorg
	Beperkt aanbod	Slecht bereikbaar	Slecht bereikbaar	Slecht bereikbaar	Slecht bereikbaar
	0 / 5	2,4 / 5	2,4 / 5	2,1 / 5	2,2 / 5

Bron: https://mobiscore.omgeving.vlaanderen.be/

De Mobiscore is een tool ontwikkeld door de Vlaamse Overheid die beoordeelt hoe gemakkelijk je te voet of met de fiets voorzieningen zoals winkels, scholen, stations en haltes voor bus en tram kunt bereiken. Een hogere Mobiscore duidt op een lagere verwachte mobiliteits- en milieu-impact.





Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

2.2. Grond

Oppervlakte woongebied (m²):	1231
Totale grondoppervlakte (m²):	1231
Bebouwde grondoppervlakte (m²):	390
Straatbreedte (m):	22.5
Gemiddelde perceeldiepte (m):	44
Oriëntatie van de straatgevel:	noordwest
Vorm:	trapezium
Helling:	vlak
Hoogteligging t.o.v. de straat:	gelijkaardig niveau
P-score:	C: kleine kans op overstromingen
Ligging in signaalgebied:	nee
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied:	nee
Regio risicozone overstroming:	Vlaanderen
Juridische bestemming:	woongebieden met landelijk karakter

2.3. Constructie

2.3.1. Algemene omschrijving

Gebouwstructuur:	metselwerk
Type bebouwing:	open
Bouwjaar:	1850
Graad van renovatie:	medium
Algemene staat van onderhoud:	op te frissen
G-score:	C: kleine kans op overstromingen
Aantal bouwlagen:	2
Bewoonbare oppervlakte (m²):	320
Bruto vloeroppervlak (m²):	320
Oppervlakte bijgebouwen (m²):	240
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	2
Nutsvoorzieningen:	elektriciteit / stadswater / telefoon / internet

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

2.3.2. Indeling

Hoofdgebouw:

Gelijkvloers (150 m²):

- Leefruimte
- Zitruimte
- Keuken
- Berging
- Inkomhal
- Toiletten

Eerste verdieping (appartement 1: 100m²):

- Keuken
- Eetkamer
- Leefruimte
- Badkamer
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2

Tweede verdieping (appartement 2: 70 m²):

- Keuken
- Badkamer
- Leefruimte
- Slaapkamer

Bijgebouw:

- Polyvalente ruimte 1
- Toiletten
- Polyvalente ruimte 2
- Keuken

2.3.3. Kwaliteit en comfort

Afwerking:	standaard
Zicht op de buren:	geen
Vrij uitzicht:	geen
Lichtsterkte:	normaal
Verwarming:	centrale verwarming (stookolie)
Ventilatie:	Geen
Comfort:	geïnstalleerde keuken / geïnstalleerde badkamer

2.3.4. Staat van onderhoud

Exterieur	Te vernieuwen	Middelmatige staat	Goede staat	Nieuwe staat	Omschrijving
Schoorsteen			X		Metselwerk
Dakbedekking			X		Dakpannen
Dakkapellen			X		
Dakconstructie			X		Schilddak

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

Exterieur	Te vernieuwen	Middelmatige staat	Goede staat	Nieuwe staat	Omschrijving
Goten en aflopen			X		Zink
Gevels			X		Metselwerk
Isolatie		X			
Raamwerk			X		Hout, dubbelglas
Deuren			X		Hout

Interieur	Te vernieuwen	Middelmatige staat	Goede staat	Nieuwe staat	Omschrijving
Vloerbekleding		X			Tegels
Muurbekleding		X			Geschilderd
Plafond		X			Geschilderd
Binnendeuren		X			Hout
Trappen			X		Hout
Sanitair			X		Toiletten, 2 lavabo's, douche, bad
Keukeninrichting			X		Elektrische kookplaat, vaatwas, koelkast, spoelbak
Elektriciteit		X			
Verwarming		X			CV op stookolie

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

2.4. Kaarten

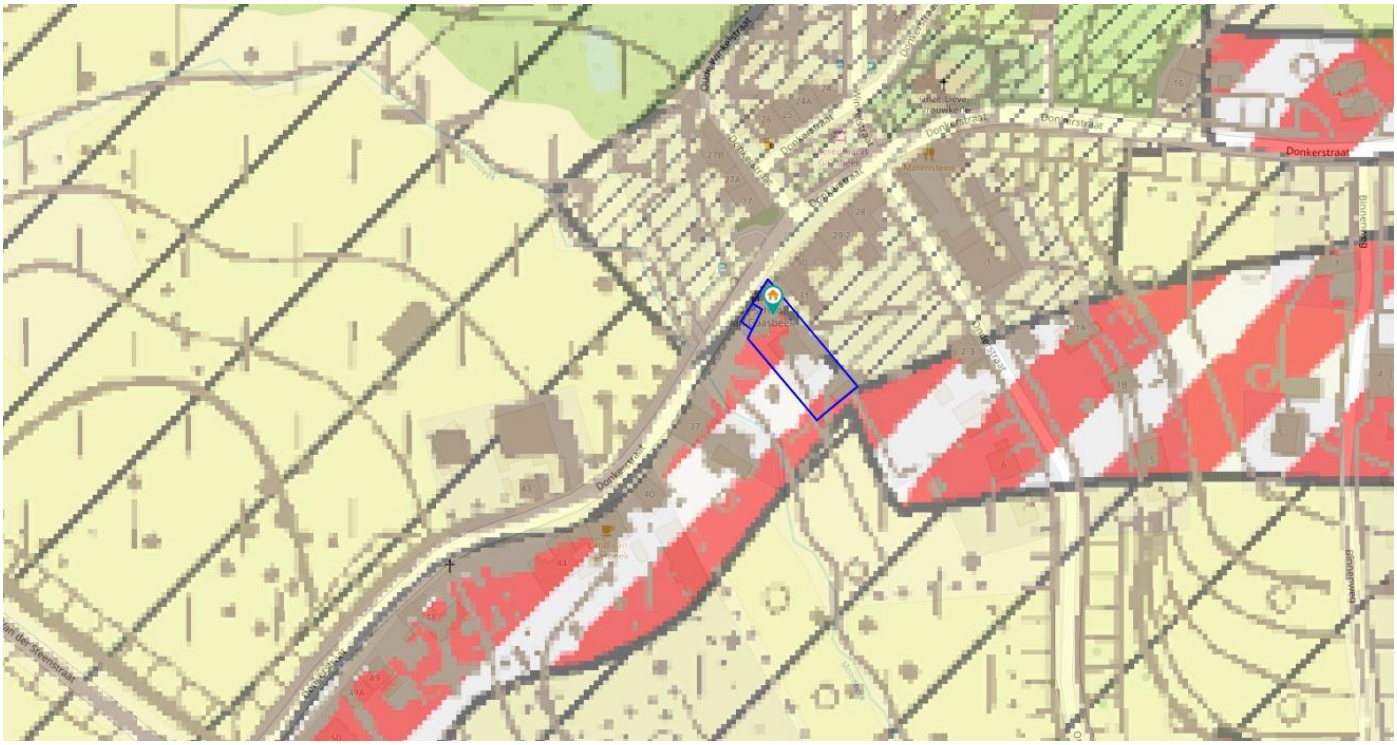


Kadastraal Plan



Luchtfoto

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

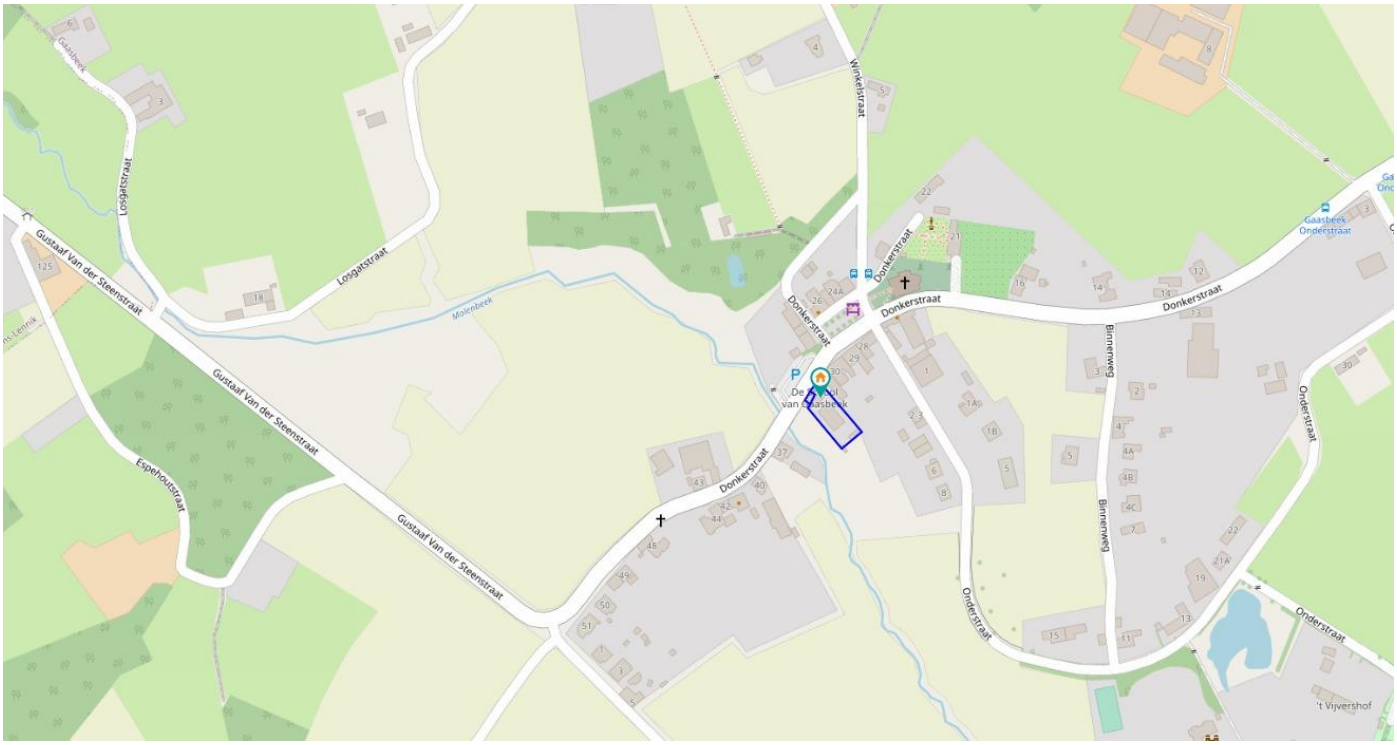


Gewestplan (woongebied met landelijk karakter)

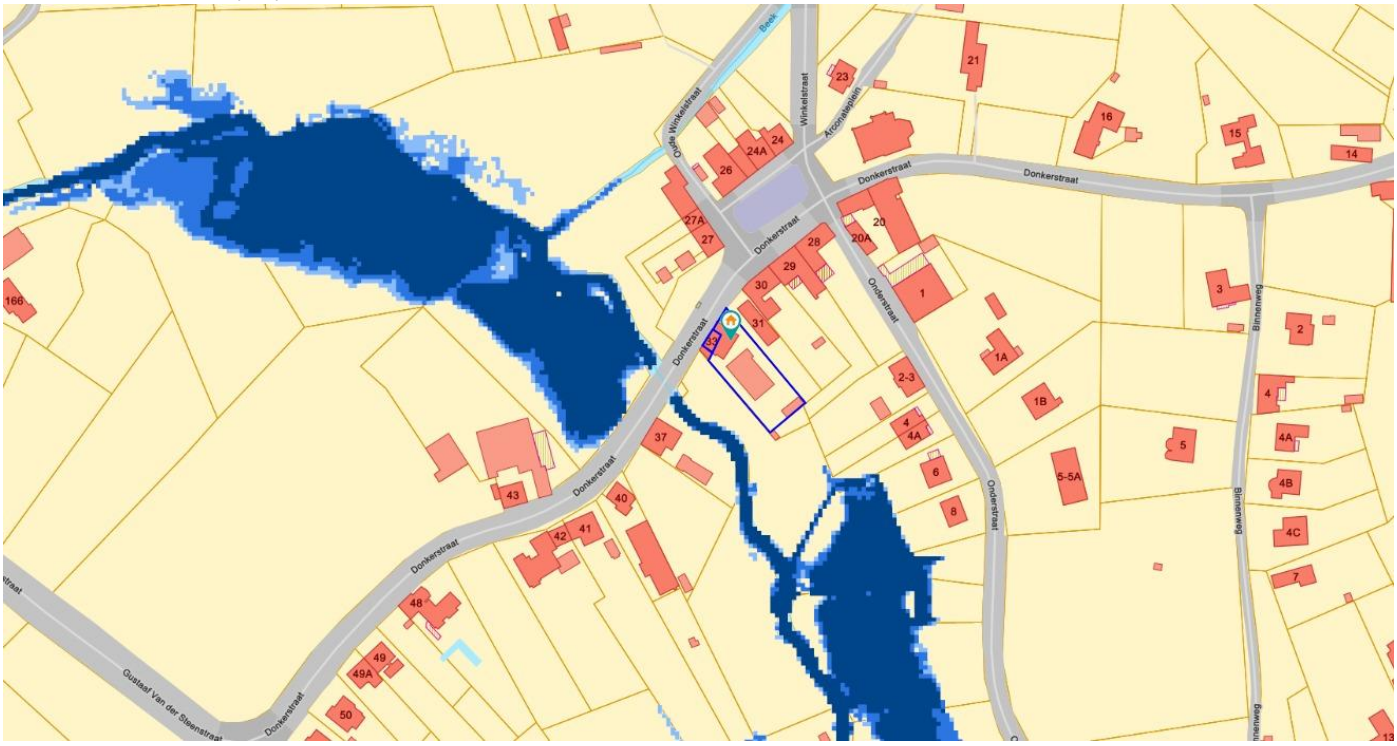


Onroerend erfgoed (nvt)

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

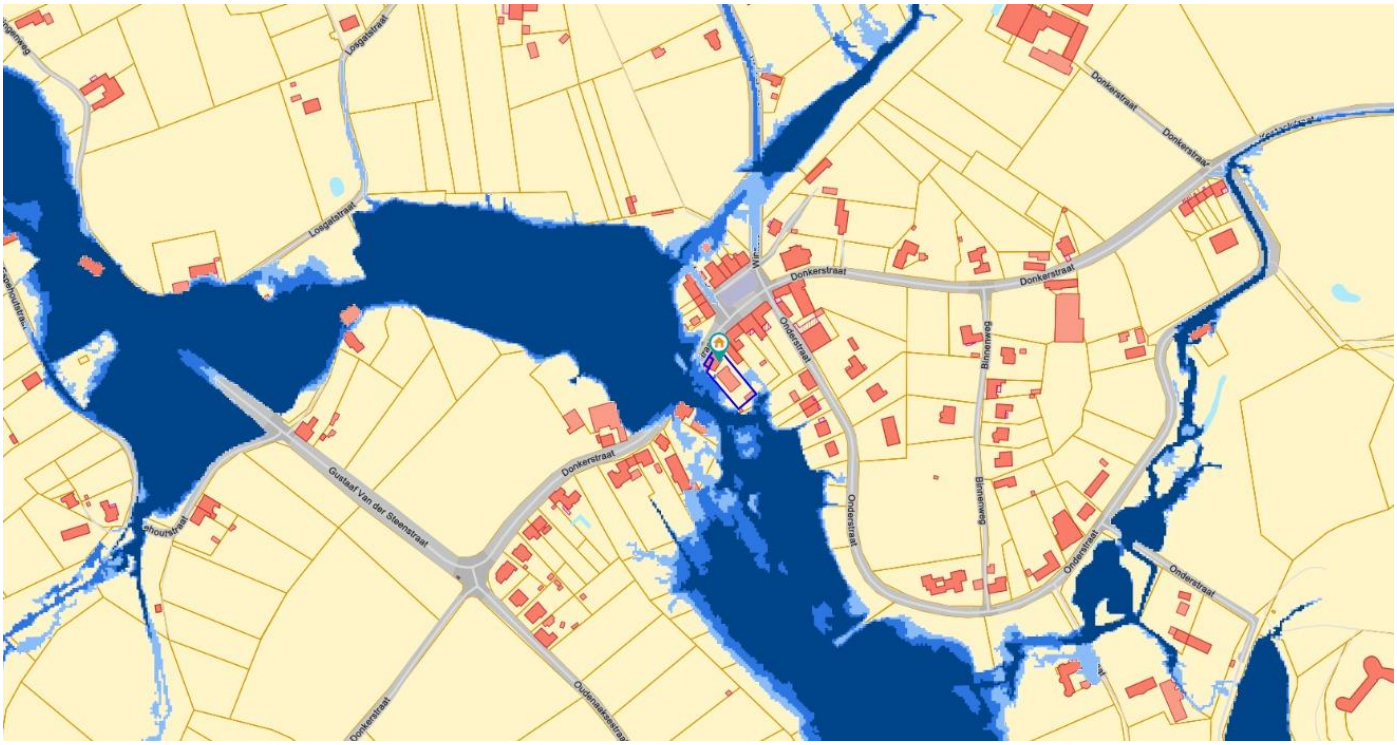


Recht van voorkoop (nvt)



Watertoets 2023 fluviaal

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be



Watertoets 2023 pluviaal

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

2.5. Fotoreportage

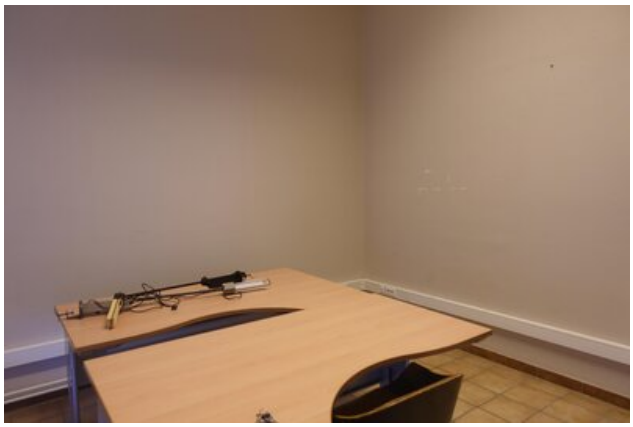

foto 1


foto 2


foto 3


foto 4


foto 5


foto 6

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be



foto 7



foto 8



foto 9



foto 10



foto 11



foto 12

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be


foto 13


foto 14


foto 15


foto 16


foto 17


foto 18

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be



foto 19



foto 20

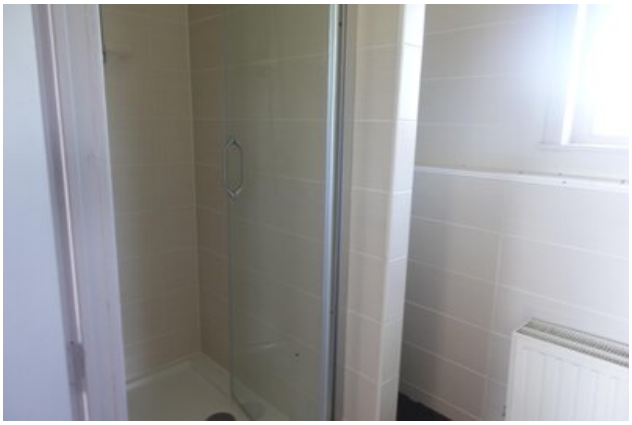


foto 21



foto 22



foto 23



foto 24

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be


foto 25


foto 26


foto 27


foto 28


foto 29


foto 30

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be



foto 31



foto 32

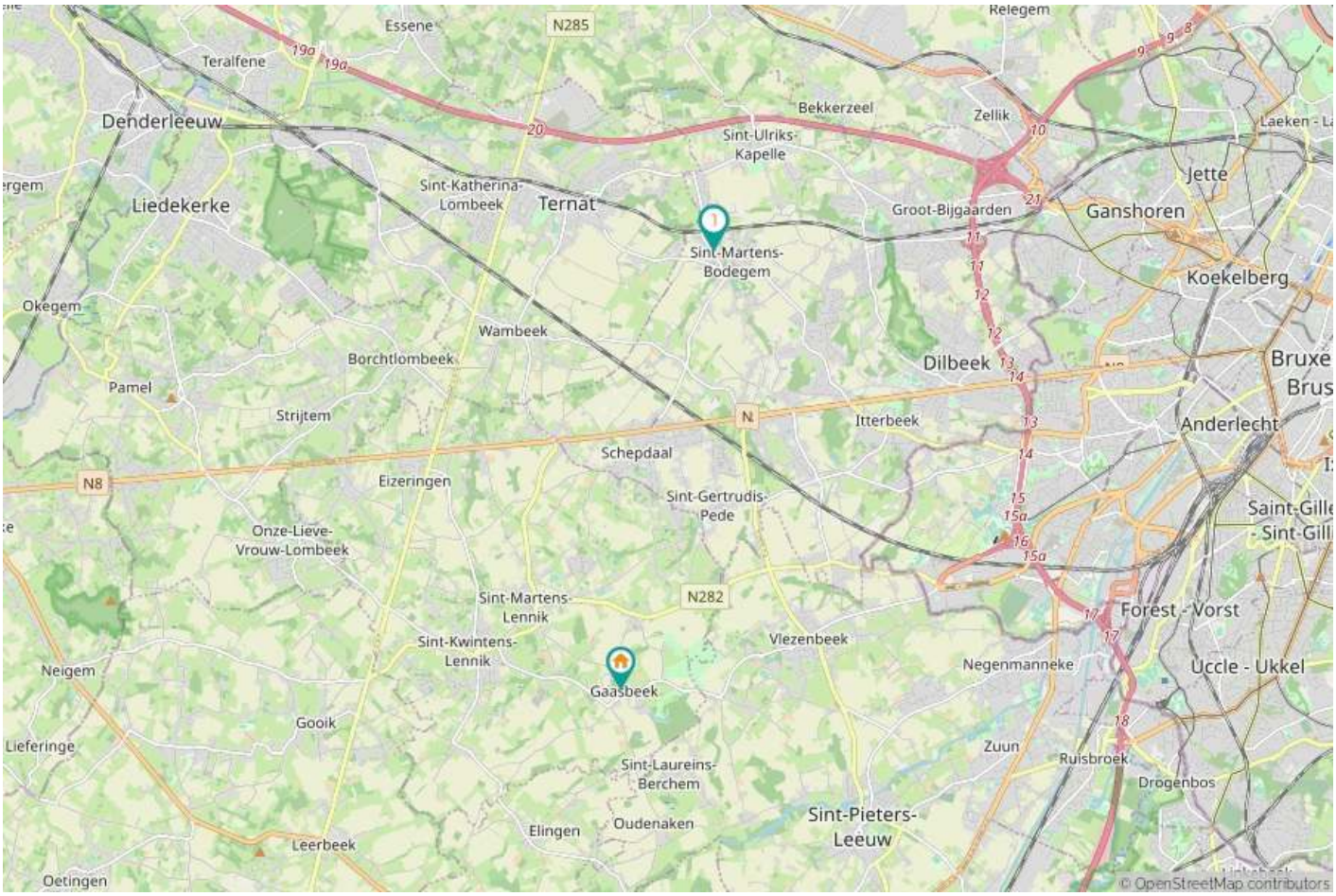
Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

3. Vergelijkingspunten

Voor een gedetailleerde beschrijving van de vergelijkingspunten wordt verwezen naar de bijlagen.

Nr.	Adres			EPC			Datum	€
1	Molenstraat 26 - 1700	264	1229	E	4	3	06/2024	549.000

Vloeroppervlakte in m² Grondoppervlakte in m² Slaapkamers Badkamers



Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

4. Conclusie

Commentaar van de schatter-expert

Bijhorende opmerkingen

- Geen onderzoek is gedaan onder het behang, schilderwerk of vloerbekleding.
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
- Tenzij anders vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen, en is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande verwervingstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten.
- De waardebepaling gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.
- Een waardering is geen resultaatsverbintenis en houdt bijgevolg geen garanties in bij eventuele verkoop.
- Indien deze informatie niet correct is, dit implicaties geeft op de waarde en dat de ondergetekende niet aansprakelijk kan gesteld worden.
- Deze studie is gebaseerd op een theoretische benadering door ondergetekende, zonder een technische inspectie te zijn, alle materialen en installaties worden als optimaal functioneel beschouwd, tenzij expliciet anders vermeld.
- Door “links” of “rechts” moet worden verstaan wat zich links of rechts bevindt wanneer men het beschreven voorwerp aankijkt of wat links en rechts gelegen is wanneer men de voorgevel aanziet voor wat de ligging der plaatsen en de buitenmuren betreft.
- Met betrekking tot de expertise die afhankelijk zijn van het voltooien van de werken of veranderingen aan het pand, worden de waardebepalingen gebaseerd op de vakkundige voltooiing van deze werken in overeenstemming met de plannen en opgegeven werken. Een slechte uitvoering van de werken kan de prijs beïnvloeden in de negatieve zin.
- Alle noteringen zijn benaderend en werden geraamd na een vluchtige meting.
- De vermelde informatie is enkel in die context verzameld, zonder daarom volledig te zijn en/of alle detailinformatie weer te geven.
- Een marge op getaxeerde waarde is steeds aanwezig
- De waardering kan gelden voor een periode van ongeveer zes maanden
- **Dit verslag is niet geldig als VLABEL-schatting.**

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

Kantoren

- Nieuwerkerken-Dorp 38 bus 2, 9320 Aalst
- Kapellebaan 31 bus 1, 2590 Berlaar
- Stationsplein 4 bus 21, 8000 Brugge
- Kastanjelaan 13 bus 7, 9800 Deinze
- Dokter Van de Perrestraat 175, 2440 Geel
- Franklin Rooseveltlaan 349 bus 43, 9000 Gent
- Hendrik van Veldekesingel 150 bus 109, 3500 Hasselt
- Het Bergsken 1 bus 2, 2500 Lier
- Doorniksestraat 63 bus 17, 8500 Kortrijk
- Grauwmeer 1/13 Bus 21, 3001 Leuven
- Kwadestraat 149 bus 0.1, 8800 Roeselare
- Leopold II laan 2, 9100 Sint-Niklaas
- Leuvenselaan 172 bus 30, 3300 Tienen
- Rubensstraat 104 bus 32, 2300 Turnhout
- Ondernemingenstraat 3, 8630 Veurne
- Kapellei 81, 2980 Zoersel

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

Rekening houdend met voorgaande worden volgende conclusies bekomen in een SWOT-analyse:

Sterktes & kansen	Zwaktes & bedreigingen
• Grote oppervlakte • Mogelijkheid voor het creeëren van 3 appartementen • Deels vernieuwd	• Geen bijzondere elementen van waardevermindering. • te renoveren staat/ op te frissen

Op taxatiedatum van 27/05/2025 bekomt de schatter-expert de volgende opinie:
- **een marktwaarde van € 690.000**
- **een vermoedelijke opbrengst gedwongen verkoop van € 600.000**

Opgemaakt te Vremde op 11/06/2025 met aangehecht 2 bijlage(n).

Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten getrouw heb vervuld.



Ronny Van Eester
landmeter-expert - LAN 14 1572
handelend voor Landmeterskantoor Van Eester BV
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
België

E: ronny@landmetervaneester.be
T: 03 484 40 84

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

5. Algemene bepalingen

1. De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking tot de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.
2. De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schatting. We verklaren dat we bij het uitvoeren van de schatting ons niet hebben laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.
3. De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door anderen dan de opdrachtgever.
4. De schatting is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.
5. De schattingsopdracht omvat geen onderzoek van de authenticiteit van de eigendomstitel, noch de controle op de naleving van wetgeving (vb. stedenbouw, milieu, exploitatie, brandveiligheid,...) die van toepassing is op het vastgoedobject.
6. Er wordt geen onderzoek verricht naar de aan- of afwezigheid van High Alumina Cement, Calcium Cloride, Asbestos, bodemverontreiniging en andere schadelijke materialen.
7. Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit taxatierapport.
8. De schatter-expert neemt aan dat alle verklaringen en informatie met betrekking tot het vastgoedobject die door de opdrachtgever en de aanwezigen op de plaatsafstapping verstrekt werden, hetzij schriftelijk, mondeling of elektronisch, en die opgenomen werden in het rapport, waar en correct zijn, en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.
9. Elke schets, afmeting of oppervlakte in het rapport is benaderend. De schatter-expert heeft geen exacte afmetingen vastgesteld van het vastgoedobject of vertrouwt volledig op aangeleverde informatie die werd overgemaakt.
10. Een schatting betreft een momentopname in de tijd. Een schatting dient regelmatig te worden geherwaardeerd in functie van wijzigingen (vb. wijziging van de marktomstandigheden, wijziging van het vastgoedobject, wijzigingen van de omstandigheden in de omgeving van het vastgoedobject,...).

EINDE VAN HET SCHATTINGSVERSLAG

Landmeterskantoor Van Eester BV
BE0567600646
Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

6. Bijlagen

6.1. Bijlage 1 - Overstromingsrapport_3

6.2. Bijlage 2 - vergelijkingspunten

6.2.1. Vergelijkingspunt 1

OVERSTROMINGSRAPPORT 27-05-2025

Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Lennik				
Afdeling	3	Sectie	A	Perceelnummer	0169/00R000

Aantal gebouwen op dit perceel	3
Waterbeheerder(s)	Provincie Vlaams-Brabant



Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	C
Gebouwenscore of G-score	C
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
Ligging in een risicozone voor overstromingen	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

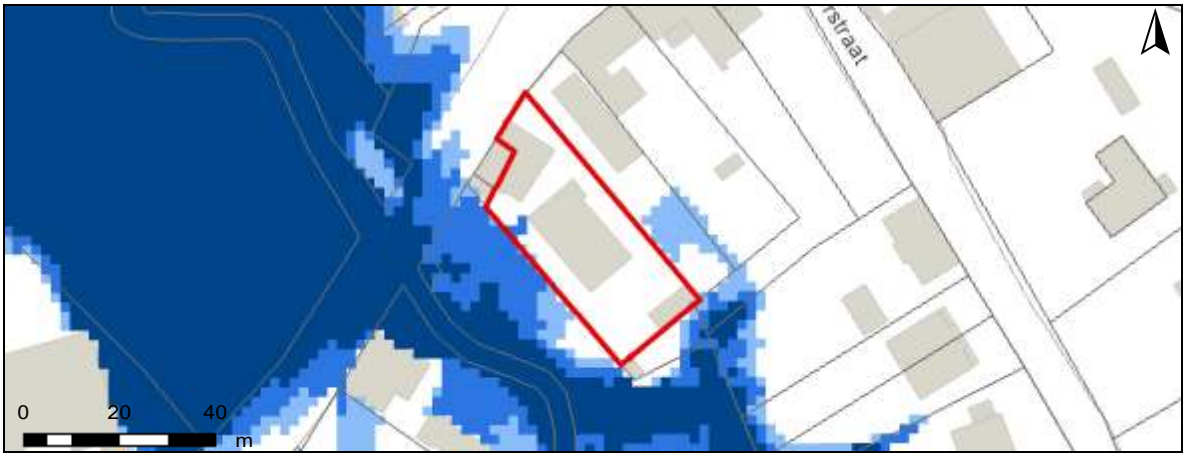
Te gebruiken symbool voor informatieplicht: geen verplicht symbool

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

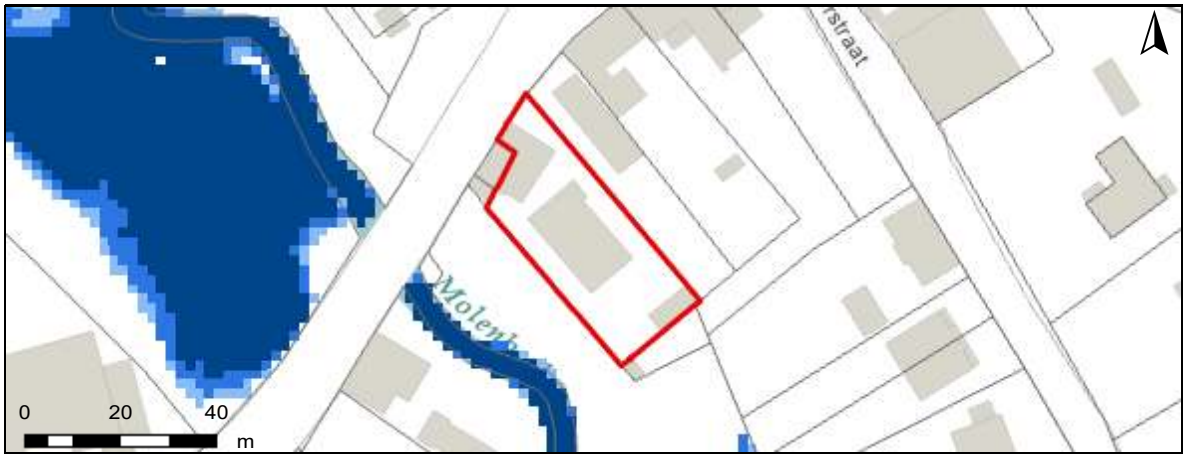
Gebouw ID	Score
7387417	B
7285263	C
7368575	A

DETAILKAARTEN

Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Lennik, afdeling 3, sectie A met perceelnummer 0169/00R000

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

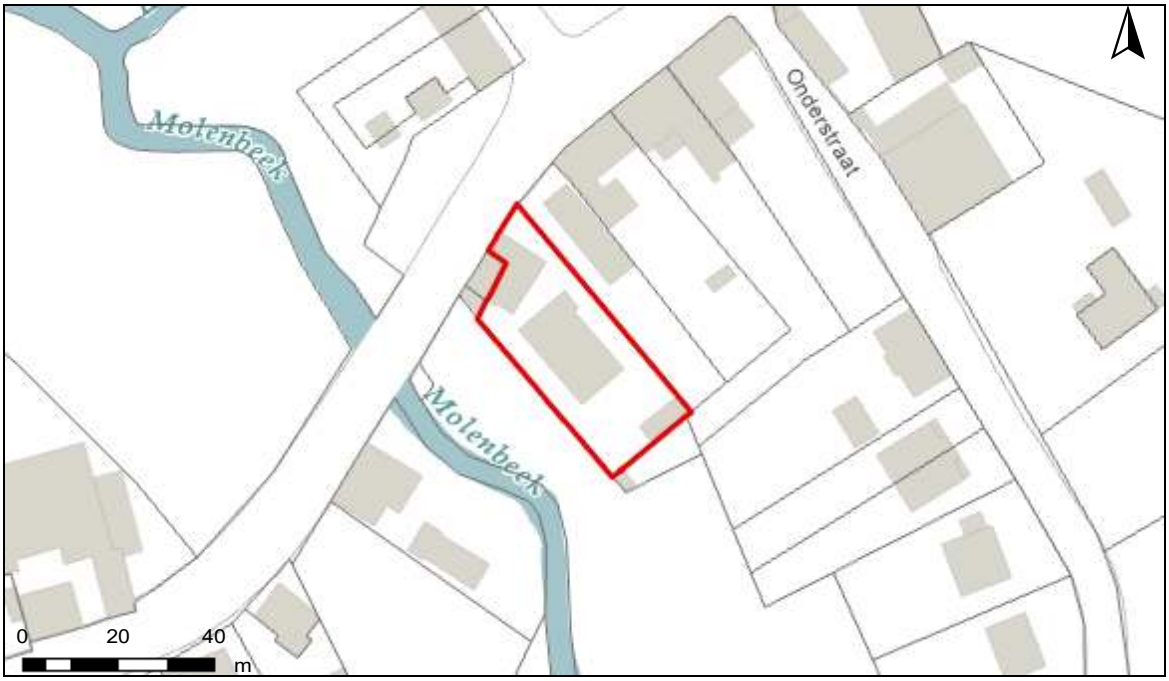


PERCEELSCORE: C

Kleine kans op overstromingen

Intense neerslag	Vanuit waterlopen	Kustoverstroming
Pluviaal	**Fluviaal**	**Zee**
C	A	A

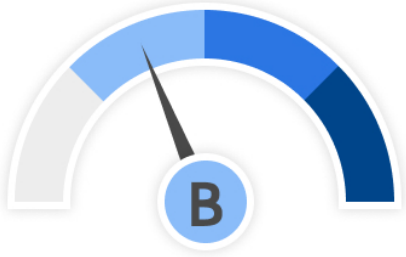
A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



SCORE GEBOUW 7387417

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 7387417

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

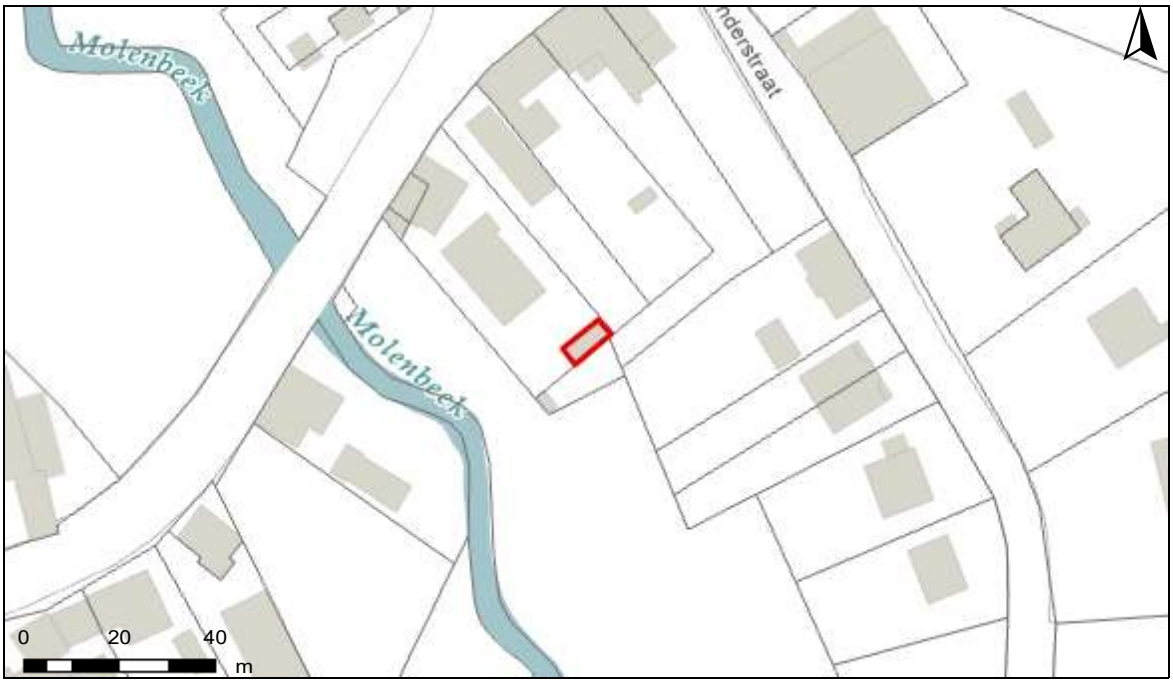


GEBOUWSCORE: B

Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

Intense neerslag	Vanuit waterlopen	Kustoverstroming
Pluviaal	**Fluviaal**	**Zee**
B	A	A

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



SCORE GEBOUW 7285263

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 7285263

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

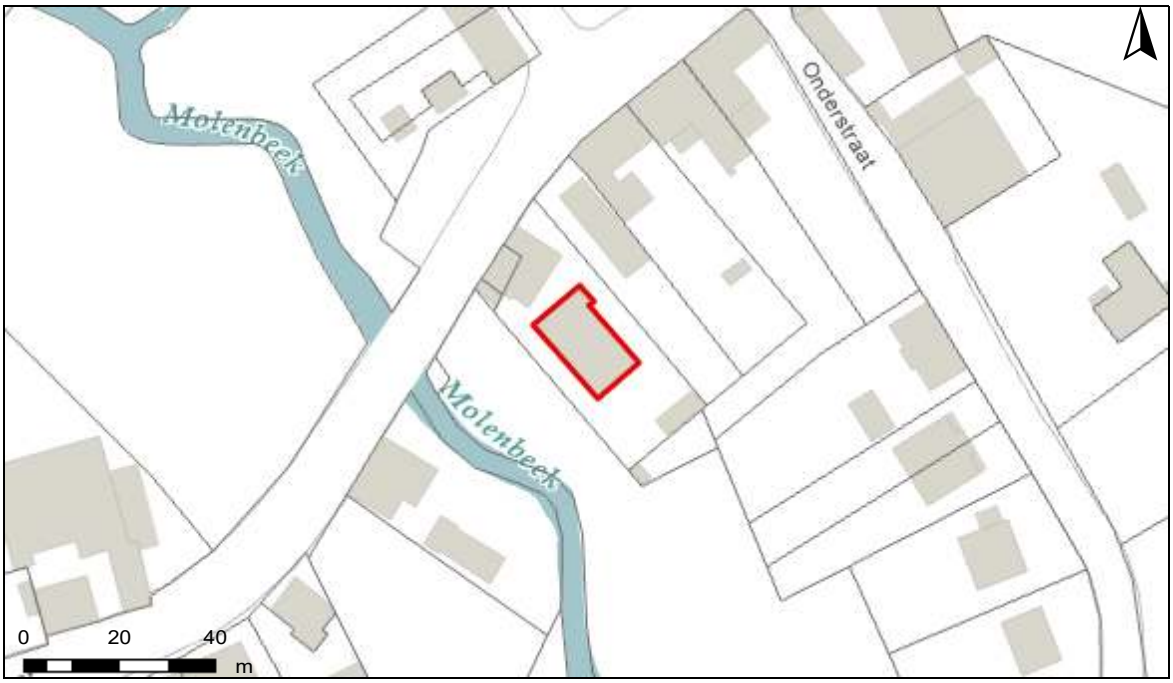
GEBOUWSCORE: C



Kleine kans op overstromingen

Intense neerslag	Vanuit waterlopen	Kustoverstroming
Pluviaal	**Fluviaal**	**Zee**
C	A	A

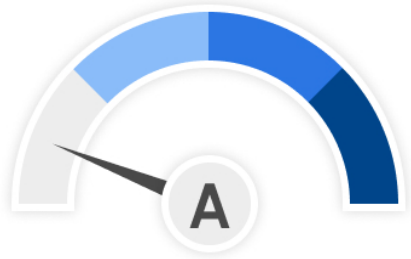
A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



SCORE GEBOUW 7368575

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 7368575

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.



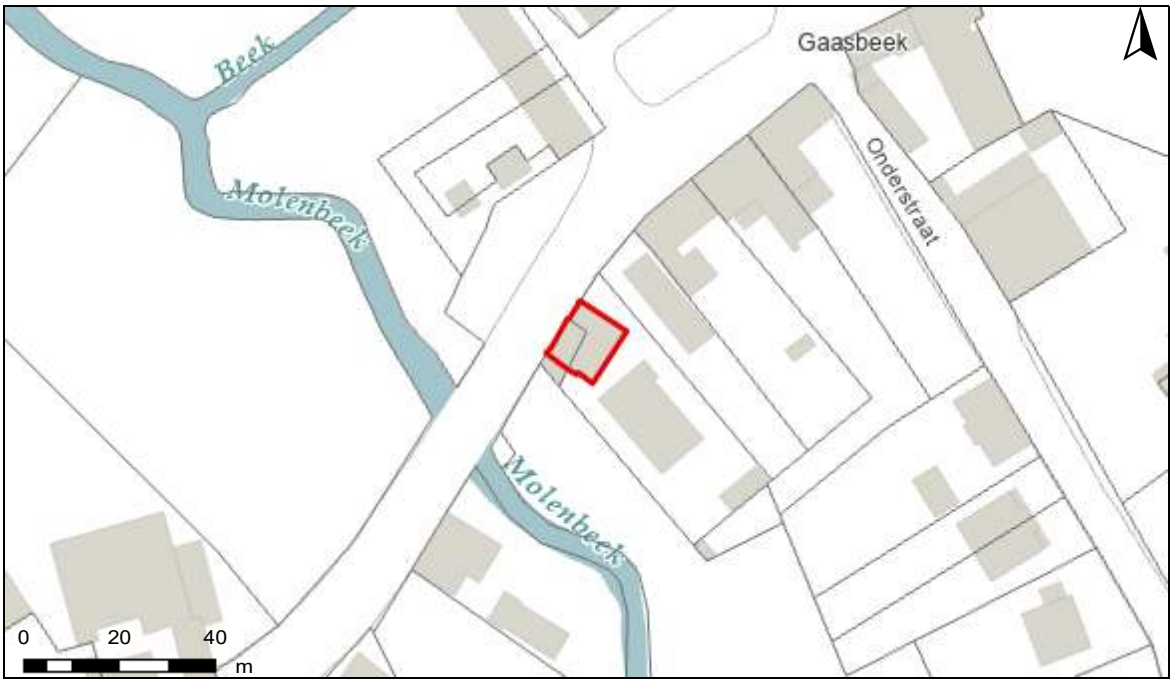
GEBOUWSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd

Intense neerslag	Vanuit waterlopen	Kustoverstroming
Pluviaal	**Fluviaal**	**Zee**

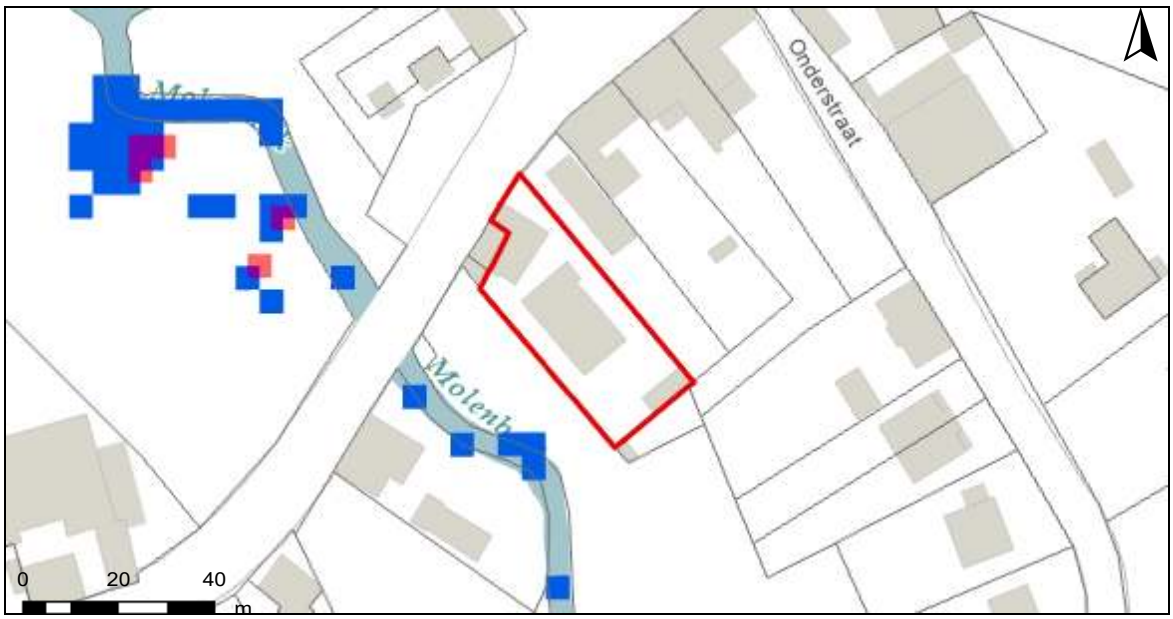


A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



Risicozones overstromingen m.b.t natuurrampenverzekering

Het perceel te Lennik, afdeling 3, sectie A met perceelnummer 0169/00R000 bevindt zich niet in een risicozone voor overstromingen.



Risicozones overstroming

- nieuwe risicozones
- bevestigde risicozones
- geen risico meer

INFORMATIEPLICHT

Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m² en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

Risicozones overstromingen met betrekking tot de natuurrampenverzekering

Risicozones zoals afgebakend volgens Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen in uitvoering van de wet op de landverzekeringsovereenkomst.

Meer info

www.integraalwaterbeleid.be

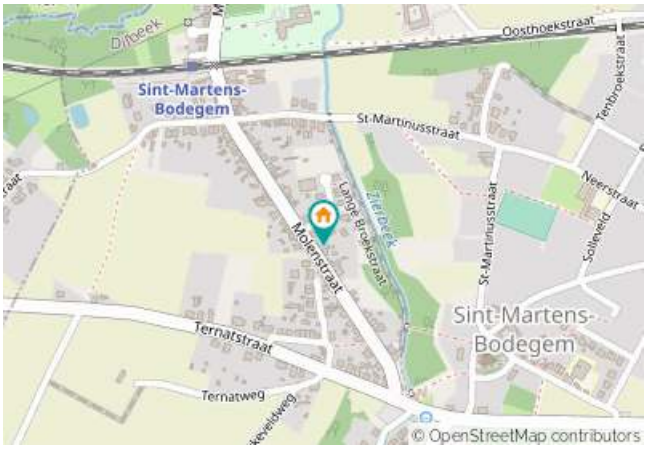
waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht

woningpas.vlaanderen.be

Gemengd gebruik - 1700 Dilbeek

Laatst gekende prijs: € 549000





Ligging

Adres	Molenstraat 26 - 1700 Dilbeek
Kadastrale ligging	DILBEEK 7 AFD/SINT-MARTENS-BODEGEM/ - C - 0078/00L013

Intrinsieke kenmerken

Type vastgoed	Gemengd gebruik
Staat	Te renoveren
Nuttige vloeroppervlakte	264
Grondoppervlakte	1229
Slaapkamers	4
Badkamers	3
Terras	ja
EPC	452
KI	919

Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactie	Onderhands
Toegevoegd	06/06/2024
Laatst gezien	26/07/2024
Aantal dagen online	50

Prijzen

06/06/2024	€549000

Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
België
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

Foto's













LANDMETERSKANTOOR VAN EESTER

Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
België
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be










LANDMETERSKANTOOR VAN EESTER

Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
België
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be










Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
België
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be













LANDMETERSKANTOOR VAN EESTER

Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
België
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be



LANDMETERSKANTOOR VAN EESTER

Wommelgemsesteenweg 134
2531 Vremde
België
info@landmetervaneester.be
www.landmetervaneester.be

Bijlage 8. Verkoopsvoorwaarden[7]

Artikel 1. Staat van het Perceel

Het Perceel wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich op het moment van de start van deze Procedure (d.i. de publicatie van de Biedingsleidraad) bevindt, gekend door de Koper, die verklaart het Perceel te hebben bezocht en de nodige inlichtingen met betrekking tot zijn ligging, staat en bestemming te hebben ingewonnen en verkregen.

Het staat de Koper vrij op zijn kosten een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te laten opmaken.

De Gemeente Lennik is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken.

De Koper is zonder verhaal tegen de Gemeente Lennik voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de Gemeente Lennik daar geen kennis van had. De Gemeente Lennik verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het verkochte Perceel.

Artikel 2. Bijzondere voorwaarde – erfdienstbaarheden

Het Perceel wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren. Het staat de Koper vrij voor eigen rekening en op eigen risico de voordelige erfdienstbaarheden in zijn voordeel te doen gelden en zich tegen de nadelige te verzetten. De Gemeente Lennik verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden gevestigd ten voordele en/of ten laste van het Perceel, noch zelf erfdienstbaarheden te hebben gevestigd waarmee dit goed bevoordeeld en/of belast is.

De Koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de Gemeente Lennik die voortvloeien uit de eigendomstitel(s). De Koper erkent hiervan kopie te hebben ontvangen.

Artikel 3. Bijzondere voorwaarden – Bestemming(swijziging) van de Panden

Artikel 3.1.

De Koper dient de Panden waardevol in te vullen als gemeenschapsinfrastructuur voor cultureel werk overeenkomstig de Biedingsleidraad van de Gemeente Lennik en het door de Gemeente Lennik aanvaarde Voorstel van de Koper. De Panden dienen hiertoe minstens drie bijzondere functies te kunnen vrijwaren:

- Het herbergen van werkruimten en residenties voor kunstenaars;
- Het organiseren en tentoonstellen van culturele activiteiten zoals theater, dansvoorstellingen, muziekoptredens, debatten, lezingen, kunst,…;
- Het huisvesten van het onderzoekscentrum van de ATDK foundation (de stichting rond het werk van choreografe Anne Teresa De Keersmaeker).

Deze bestemming mag niet worden gewijzigd of uitgebreid zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de Gemeente Lennik.

Artikel 3.2.

[7] Dit is een ontwerp van hoe de Verkoop mogelijks zou kunnen worden vormgegeven. De Gemeente Lennik behoudt zich het recht voor om over deze verkoopsvoorwaarden verder te onderhandelen met de Bieders.

In functie van hetgeen bepaald in Artikel 3.1. verbindt de Koper zich ertoe om gedurende een periode van twintig (20) jaar na de Totstandkoming Verkoop:

- de Panden permanent ter beschikking te stellen van kunstenaars om er te werken en te verblijven;
- de Panden geheel of gedeeltelijk, minimaal één keer per maand, gratis en na afspraak ter beschikking te stellen aan Lennikse erkende verenigingen en gemeentelijke diensten waaronder o.a. de academie, bib, school, onverminderd;
- minimaal een tiental verschillende culturele evenementen (bijvoorbeeld een cultureel festival) op het Perceel per jaar te organiseren die voor een breed publiek toegankelijk zijn. Het programma wordt in onderling overleg met de Gemeente Lennik jaarlijks opgesteld. Daarbij wordt er een reductietarief voorzien van minimaal 50 procent voor de Lennikenaar. De Lennikenaar wordt maximaal aangesproken en wanneer mogelijk betrokken bij de organisatie.
- op eigen publiciteit vermelden dat deze activiteiten mede mogelijk gemaakt zijn met de steun van de Gemeente Lennik;
- mee samenwerkingen aan te gaan met belangrijke culturele spelers binnen en buiten de gemeente;
- te onderzoeken op welke manier de Koper het Perceel naar de toekomst toe verder kan uitbouwen tot een culturele ontmoetingsplaats van Lennik;
- in functie van de vorige bullet te onderzoeken op welke wijze de Koper en de Gemeente Lennik op meer structurele wijze de samenwerking kunnen verankeren.

De duur van deze periode van twintig (20) jaar kan in onderling overleg tweemaal verlengd worden met tien (10) jaar.

Artikel 3.3.

Indien de Koper de bijzondere functies bepaald in Artikel 3.1 niet vrijwaart en/of de Panden niet ter beschikking stelt overeenkomstig de voorwaarden bepaald Artikel 3.2 dan wel (één van) de verplichtingen bepaald in Artikel 3.2 niet naleeft binnen twee maanden na Totstandkoming Verkoop respectievelijk gedurende een periode van twee maanden, is de Gemeente Lennik gerechtigd, na een zonder gevolg gebleven ingebrekestelling aan de Koper, een boete van 200 euro per dag te vorderen vanaf de 100ste kalenderdagen na vaststelling van de schending van Artikel 3.1 respectievelijk Artikel 3.2 in hoofde van de Koper, behoudens bij gevallen van overmacht.

Artikel 4. Bijzondere voorwaarde – gebruiksrecht in hoofde van de Gemeente Lennik[8]

In de authentieke akte zal een gebruiksrecht worden opgenomen ten voordele van de Gemeente Lennik.

Dit gebruiksrecht zal inhouden dat de Gemeente Lennik de polyvalente ruimte die deel uitmaakt van de Panden op eenvoudig verzoek steeds kosteloos minstens 20jaar na Totstandkoming Verkoop mag gebruiken zodat zij hier bepaalde evenementen kan laten plaatsvinden. De Koper en de Gemeente Lennik zullen hierover periodiek (jaarlijks) afstemmen, zodat de Koper hiermee rekening kan houden bij de opmaak van de programmatie. Het verzoek kan enkel worden geweigerd indien de Koper voorafgaand aan het verzoek van de Gemeente Lennik reeds activiteiten heeft ingepland waardoor

[8] Het staat de Bieders vrij om hiervoor in hun Voorstel een alternatief voorstel te doen waarbij voldoende waarborgen en zekerheden dienen te worden ingebouwd voor de maatschappelijke en culturele doelstellingen van de Gemeente Lennik. De Gemeente Lennik behoudt zich het recht voor om hierover met de Bieders verder te onderhandelen.

deze ruimte niet ter beschikking kan worden gesteld. In dit laatste geval zoeken de Koper en de Gemeente Lennik onderling naar de meest geschikte oplossing.

De duur van vermeld gebruiksrecht kan in onderling overleg tweemaal verlengd worden met 10 jaar, waarbij de Gemeente Lennik desgevallend voor de periode van verlenging aan de Bieder een nader overeen te marktconforme vergoeding voor het gebruik van de polyvalente ruimte zal betalen .

Artikel 4. Hypothecaire toestand

De verkoop wordt gedaan onder de verplichtingen voor de Gemeente Lennik, het Perceel vrij en zuiver te maken van alle schulden, voorrechten, hypothecaire inschrijvingen en lasten die het zou kunnen bezwaren.

Artikel 5. Oppervlakte

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van het Perceel is niet gewaarborgd, noch de erop bevindende constructies. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één/twintigste is, zal ten bate of ten laste zijn van de Koper, zonder enige wijziging van de Verkoopprijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de Koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

Artikel 6. Belastingen

De Koper zal alle belastingen en taksen dragen die het Perceel bezwaren, *pro rata temporis*, te rekenen vanaf de eigendomsoverdracht, zonder enig verhaal tegen de Gemeente Lennik.

De Koper verbindt er zich toe om aan de Gemeente Lennik, binnen 3 maanden na de Totstandkoming Verkoop, de onroerende voorheffing voor het lopende jaar terug te betalen, in verhouding tot het gebruik. Indien de onroerende voorheffing nog niet werd ingekohierd of ter kennis gegeven bij de Totstandkoming Verkoop, zal het aandeel van de Koper forfaitair en bij wijze van schikking berekend worden op basis van het voorgaande jaar (in voorkomend geval het geïndexeerd kadastraal inkomen), of op het bedrag medegedeeld door de fiscale administratie.

Artikel 7. Volle eigendom

De Koper krijgt de volle eigendom van het verkochte Perceel te rekenen vanaf de Totstandkoming Verkoop. Alle eigenaarsverplichtingen, evenals alle belastingen en taksen met betrekking tot het Perceel zullen vanaf de Totstandkoming Verkoop bijgevolg ten laste van de Koper komen.

Artikel 8. Nutsvoorzieningen

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties op het verkochte Perceel geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn niet in de verkoop begrepen en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

De Koper zal alle contracten of abonnementen met de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het verkochte Perceel bij een leverancier naar keuze moeten verder zetten en alle vergoedingen betalen vanaf de eerste vervaldag volgend op de datum van zijn ingenottreding.

Artikel 9. [Terugkooprecht][9]

[9] Het staat de Bieders vrij om hiervoor in hun Voorstel een alternatief voorstel te doen waarbij voldoende waarborgen en zekerheden dienen te worden ingebouwd voor de maatschappelijke en culturele doelstellingen van de Gemeente Lennik. De Gemeente Lennik behoudt zich het recht voor om hierover met de Bieders verder te onderhandelen.

a) Ingeval de Koper:

   i. De Panden aansluitend gedurende meer dan twee jaar niet (meer) gebruikt of voor een andere bestemming gebruikt dan zoals vermeld in het door de Gemeente Lennik aanvaardde Voorstel;

   ii. binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de Totstandkoming Verkoop niet overgaat tot het uitvoeren van de investeringen zoals opgenomen in het Voorstel;

   dan zal de Gemeente Lennik het Perceel kunnen terugkopen overeenkomstig de hierna gestelde voorwaarden.

   Nadat de Gemeente Lennik één (1) van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld zal hij bij aangetekend schrijven de Koper uiterlijk binnen een periode van zes (6) maanden nadat hij kennis heeft gekregen van een feit dat hem toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze schending(en) binnen één (1) jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

   Als de Gemeente Lennik vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één (1) jaar om de schending(en) op definitieve wijze ongedaan te maken nog altijd of opnieuw sprake is van een schending, zoals vermeld in het eerste lid, zal hij tot de terugkoop kunnen overgaan uiterlijk binnen de termijn van één (1) jaar na de vaststelling dat er nog altijd of opnieuw sprake is van een schending.

b) De terugkoop van het Perceel zal in voorkomend geval gebeuren tegen de Verkoopprijs (van de Verkoop tussen de Koper en de Gemeente Lennik), aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen, verminderd met de door de Gemeente Lennik bij de eerste Verkoop (tussen de Koper en de Gemeente Lennik) gemaakte vermarktingskosten, evenals de toekomstig, na terugkoop, door de Gemeente Lennik te maken vermarktingskosten, forfaitair begroot op 10% van de Verkoopprijs (van de Verkoop tussen de Koper en de Gemeente Lennik). Basisindex is deze van de maand voorafgaand aan de Totstandkoming Verkoop. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de Gemeente Lennik, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming werd gegeven, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen, zoals van toepassing in de maand voorafgaand aan de uitoefening van het terugkooprecht door de Gemeente Lennik.

c) Dit terugkooprecht kan door de Gemeente Lennik worden uitgeoefend uiterlijk vijf (5) jaar na de Verkoop van het Perceel conform de Biedingsleidraad, waarbij de datum van de Totstandkoming Verkoop zal gelden als aanvangsdatum van de termijn.

d) Ten titel van forfaitaire schadevergoeding zal een bedrag van 10% van de Verkoopprijs (van de Verkoop tussen de Koper en de Gemeente Lennik) aan de Gemeente Lennik worden betaald, onverminderd de mogelijkheid voor de Gemeente Lennik om het bewijs te leveren van zijn concrete schade indien de schade het bedrag van de forfaitaire schadevergoeding overschrijdt.

Artikel 10. [Voorkooprecht][10]

[10] Het staat de Bieders vrij om hiervoor in hun Voorstel een alternatief voorstel te doen waarbij voldoende waarborgen en zekerheden dienen te worden ingebouwd voor de maatschappelijke en culturele doelstellingen van de Gemeente Lennik. De Gemeente Lennik behoudt zich het recht voor om hierover met de Bieders verder te onderhandelen.

a) In het geval van verkoop, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gerechtelijk ingevolge beslag, van het te dezen verkochte Perceel, zal de Gemeente Lennik een recht van voorkoop hebben.

b) In geval van vrijwillige onderhandse verkoop verbindt de Koper zich ertoe de Gemeente Lennik bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde in kwestie bereid is (een deel van) het Perceel te kopen.

   De Gemeente Lennik zal zijn recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de zestig (60) werkdagen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven bij middel van een ter post aangetekende brief, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 oud BW tussen de partijen voltrokken zal zijn van zodra de aanvaarding van de Gemeente Lennik ter kennis is gekomen van de Koper of zijn aangestelde notaris.

   Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de Koper het (deel van het) Perceel niet uit de hand aan een derde verkopen zonder instemming van de Gemeente Lennik

   De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan de Gemeente Lennik heeft verleden moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de Gemeente Lennik kennis geven binnen één (1) maand na het verlijden van vermelde akte.

c) In geval van vrijwillige of gedwongen openbare verkoop zal *mutatis mutandis* gehandeld worden zoals bepaald in artikel 48.2 van de Pachtwet (Wet van 25 november 1969; of de eventuele toekomstige wijziging ervan), omtrent de rechten die de verkooprechtbegunstigde te beurt vallen en de procedurele voorschriften om de voormelde rechten te vrijwaren.

d) In geval van verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop in hoofde van de Gemeente Lennik heeft deze laatste het recht, ofwel in de plaats te worden gesteld van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 25 pct. van de verkoopprijs.

   De Gemeente Lennik zal gerechtigd zijn om inzake het uitoefenen van zijn keuzerecht met als finaliteit indeplaatsstelling zich te beroepen op de regelen zoals terug te vinden in artikel 51, tweede t.e.m. zesde lid van de Pachtwet of de eventuele toekomstige wijzigingen ervan.

Artikel 11. Vervreemdingsverbod, subrogatie bij hypotheekname en volmacht tot hypothekeren

Zolang de Verkoopprijs, eventuele kosten en lasten niet volledig betaald zijn, zal de Koper het Perceel niet mogen vervreemden, hypothekeren of belasten met een hypothecair mandaat zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente Lennik.

Indien de Koper het Perceel wenst te hypothekeren om aan de Gemeente Lennik het eisbare gedeelte van de Verkoopprijs en lasten/taksen te betalen, zal de Gemeente Lennik zijn toestemming enkel geven op voorwaarde dat hij gesubrogeerd wordt in alle rechten van de Koper-lener en dat de kredietinstelling er zich toe verbindt om alle uitbetalingen krachtens de lening/het krediet uitsluitend ten gunste en in handen van de Gemeente Lennik te verrichten op rekeningnummer XXX.

Deze bepaling is een essentiële voorwaarde van de Verkoop tussen de Koper en de Gemeente Lennik. Indien deze bepaling niet wordt nageleefd door de Koper, kan de Gemeente Lennik de Verkoop tussen de Koper en zichzelf van rechtswege ten laste van de Koper verbreken, na een zonder gevolg gebleven ingebrekestelling aan de Koper en na aanmaning van de kredietinstelling om de betaling in handen van de Gemeente Lennik te doen, zonder tussenkomst van de rechter onafgezien van zijn recht op schadevergoeding en intresten.

Als voorwaarde van deze Verkoop tussen de Koper en de Gemeente Lennik verleent de Koper uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht aan de Gemeente Lennik om in naam van de Koper, voor het geval (een deel van) de Verkoopprijs niet zou zijn betaald binnen de in deze Biedingsleidraad vastgestelde termijnen, het verkochte Perceel met een hypotheek te bezwaren, ten voordele van de Gemeente Lennik, tot zekerheid van de nog niet betaalde (deel van de) Verkoopprijs, verhoogd met drie (3) jaar interest waarvan de wet de rang voorbehoudt, en van tien procent (10%) voor bijhorigheden en kosten van uitvoering. De lasthebbers zullen hiertoe het recht hebben alle akten te ondertekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen en in het algemeen al het nodige te doen. De lasthebbers behouden al hun rechten in geval van overlijden van de lastgevers; zij zijn bevoegd om alleen te handelen en hebben de mogelijkheid om zich te laten vervangen. De kosten verbonden aan de gebeurlijke hypotheekvestiging zijn ten laste van de Koper.

Artikel 12. Tegenwerpelijkheid aan derde-kopers

Tussen de Gemeente Lennik en de Koper wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de Koper, zijn rechthebbenden en alle eventuele latere verkrijgers van het Perceel zich ertoe verbinden de onderhavige verkoopsvoorwaarden te eerbiedigen en naleven in al haar bepalingen.

Artikel 13. Buitengerechtelijke ontbinding

Artikel 13.1. Buitengerechtelijke ontbinding door de Gemeente Lennik

De Gemeente Lennik beschikt in de volgende gevallen over het recht om de Verkoop tussen de Koper en de Gemeente Lennik zonder tussenkomst van de rechter te ontbinden:

a) Indien de Koper de Verkoopprijs niet voor de Totstandkoming Verkoop aan de Gemeente Lennik betaalt;
b) Indien de Koper de Panden beheert op een wijze dat in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften, onverminderd de mogelijkheid, waar voorzien en mogelijk, tot afwijking.

Alvorens de Gemeente Lennik daadwerkelijk tot ontbinding van vermelde Verkoop kan overgaan moet de Gemeente Lennik de Koper in gebreke stellen en in voorkomend geval de Koper een laatste termijn geven om de nodige betaling alsnog te verrichten. Vervolgens moet de Gemeente Lennik de Koper desgevallend per aangetekend schrijven ondubbelzinnig in kennis stellen van zijn intentie om vermelde Verkoop te ontbinden en van het motief dat hieraan ten grondslag ligt (d.i. de begane wanprestatie door de Koper).

In geval van ontbinding zal de door de Koper aan de Gemeente Lennik gedane betaling van de Verkoopprijs aan de Gemeente Lennik blijven toebehoren, en dit ten belope van 10% van de Verkoopprijs ten titel van forfaitaire schadevergoeding. Indien eventuele betalingen vanwege de Koper aan de Gemeente Lennik vermelde drempel van 10% van de Verkoopprijs nog niet hebben bereikt, zal de Koper in voorkomend geval nog het deel van de Verkoopprijs moeten betalen dat nodig is om de drempel van 10% te bereiken, en dit binnen dertig (30) kalenderdagen na de ontbinding. Indien eventuele betalingen vanwege de Koper aan de Gemeente vermelde drempel van 10% daarentegen reeds hebben overschreden, zal de Gemeente in voorkomend geval het deel dat de Koper reeds boven dit percentage heeft betaald binnen dertig (30) kalenderdagen na de ontbinding moeten terugbetalen.

De Koper kan slechts bezwaar uiten tegen de ontbinding van vermelde Verkoop door de Gemeente Lennik gedurende dertig (30) kalenderdagen na de kennisgeving door de Gemeente Lennik van zijn intentie tot ontbinding.

Artikel 13.2. Buitengerechtelijke ontbinding door de Gekozen Bieder

De Gekozen Bieder beschikt in het volgende geval over het recht om de Verkoop zonder tussenkomst van de rechter te ontbinden:

a) Indien de Gekozen Bieder de Verkoopprijs reeds heeft betaald, maar de Gemeente Lennik de Gekozen Bieder laat weten dat de Totstandkoming Verkoop niet met de Gekozen Bieder zal plaatsvinden.

Alvorens de Gekozen Bieder daadwerkelijk tot ontbinding van de Verkoop kan overgaan moet de Gekozen Bieder de Gemeente Lennik in gebreke stellen en in voorkomend geval de Gemeente Lennik een laatste termijn geven om de Totstandkoming Verkoop alsnog met de Gekozen Bieder te laten plaatshebben. Vervolgens moet de Gekozen Bieder de Gemeente Lennik desgevallend per aangetekend schrijven ondubbelzinnig in kennis stellen van zijn intentie om vermelde Verkoop te ontbinden en van het motief dat hieraan ten grondslag ligt (m.n. de beslissing om de Totstandkoming Verkoop niet te laten plaatsvinden).

In geval van ontbinding zal het door de Gekozen Bieder betaalde Verkoopprijs door de Gemeente Lennik moeten worden terugbetaald, en dit binnen dertig (30) kalenderdagen na de ontbinding.