

**Luik B****In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie
na neerlegging van de akte ter griffie**Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad***26069949***Ondernemingsrechtbank Antwerpen
afdeling TONGEREN-BORGLOON**22 MEI 2026**neergelegd ter griffie
de GriffierOndernemingsnr : **0475 818 157**

Naam

(voluit) : **TRABAJO ARBEIDSKANSEN**

(verkort) :

Rechtsvorm : **vereniging zonder winst oogmerk**Volledig adres v.d. zetel : **3665 As, Bilzerweg 88****Onderwerp akte : INBRENG OM NIET VAN EEN BEDRIJFSTAK A.V. VAN DE INBRENGENDE
VERENIGING**

Het blijkt uit een akte verleden voor notaris Rembert VAN BAEL te Tongeren-Borgloon op 24 maart 2026, vóór registratie, dat de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders van "TRABAJO ARBEIDSKANSEN", is bijeengekomen en dat zij onder meer volgende beslissingen heeft genomen:

(bij uittreksel)

Na beraadslaging over de agendapunten, besluit de vergadering als volgt:

**EERSTE BESLISSING: INBRENG OM NIET VAN EEN BEDRIJFSTAK
VERSLAGEN**

Vermits de aanwezigen erkennen een afschrift van de op de agenda aangekondigde stukken te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen, ontslaat de vergadering met eenparigheid, de voorzitter van het voorlezen van deze verslagen.

Het betreft :

a/ het voorstel van inbreng om niet van een bedrijfstak de dato 3 februari 2026, gezamenlijk opgesteld door de bestuursorganen van de bij de inbreng betrokken verenigingen, conform artikel 12:93 §3 WVV neergelegd ter griffie van de bevoegde Ondernemingsrechtbank op 6 februari 2026 en bekendgemaakt bij uittreksel in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 13 februari 2026 onder nummer 26022985.

b/ b.1. De bestuursorganen van de vereniging zonder winst oogmerk "TRABAJO ARBEIDSKANSEN", inbrengende vereniging, en de vereniging zonder winst oogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN", te 3665 As, Bilzerweg 88, BTW BE0432.385.616, rechtspersonenregister Antwerpen afdeling Tongeren BE0432.385.616, overnemende vereniging, dienen geen omstandig schriftelijk verslag op te stellen aangezien dit niet bij wet is voorzien bij een inbreng om niet van een bedrijfstak.

b.2. Het bestuursorgaan van de vereniging zonder winst oogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN", overnemende vereniging, dient geen bijzonder verslag op te stellen inzake de inbreng in natura.

b.3. Er dient geen bedrijfsrevisor, aangesteld te worden door de vereniging zonder winst oogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN", overnemende vereniging, om een controleverslag op te stellen over de inbreng in natura aangezien dit niet bij wet voorzien is in het WVV.

Een origineel exemplaar van het voorstel tot inbreng om niet van de bedrijfstak "horeca-activiteiten" wordt door het bureau van de vergadering en door mij, notaris, "ne varietur" geparafeerd en zal samen met een uitgifte van deze notulen in het archief van de vereniging bewaard worden.

RESOLUTIES

Na beraadslaging neemt de vergadering volgende besluiten:

**EERSTE RESOLUTIE : TOEPASSING VAN ARTIKEL 13:10 WVV JUNCTO 12:103 EN ONDERWERPING
AAN HET REGIME VAN ARTIKEL 12:93 – 12:95 WVV EN ARTIKEL 12:97 – 12:100 WVV**

Een bedrijfstak is een geheel dat op technisch en organisatorisch gebied een autonome activiteit uitoefent en op eigen kracht kan werken zoals bepaald bij artikel 12:11 WVV.

De verrichting gebeurt met toepassing van artikel 13:10 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen juncto artikel 12:103 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en wordt onderworpen aan het regime van de artikelen 12:93 – 12:95 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en artikelen 12:97 – 12:100 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, zodat de inbreng de gevolgen heeft zoals bedoeld in artikel 12:96, lid 2 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Stemming

Dit besluit wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 01/06/2026 - Annexes du Moniteur belge

Op de laatste biz. van **Luik B** vermelden : **Voorkant** : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

Achterkant : Naam en handtekening (dit geldt niet voor akten van het type "Mededelingen").

TWEDE RESOLUTIE : BESLUIT TOT INBRENG OM NIET VAN EEN BEDRIJFSTAK

A. Vermogensovergang - Omschrijving en nadere precisering op welke wijze de vermogensbestanddelen van de inbrengende rechtspersoon worden verdeeld (art. 13:10 juncto art. 12:93 §2 lid 2 wvv).

a/ De vergadering keurt het voorstel tot inbreng van een bedrijfstak de dato 3 februari 2026 goed en betuigt haar instemming met de verrichting waarbij de bedrijfstak "horeca-activiteiten" van de vereniging zonder winstoogmerk "TRABAJO ARBEIDSKANSEN", inbrengende vereniging bij wijze van inbreng om niet, ingebracht wordt in de vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN" te 3665 As, Bilzerweg 88, BTW BE0432.385.616, rechtspersonenregister Antwerpen afdeling Tongeren BE0432.385.616, overnemende vereniging, en dit volgens de modaliteiten en tegen de voorwaarden als bepaald in het voorstel tot inbreng om niet waarbij een deel van het vermogen van de vereniging overgaat.

De ingebrachte activa en passiva, alsmede alle daarmee verband houdende rechten en verplichtingen, zullen boekhoudkundig vanaf 1 juni 2025, op basis van de toestand afgesloten per 31 mei 2025, overgedragen worden aan – ingebracht worden in – de vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN".

De betreffende activa en passiva, alsmede alle daarmee verband houdende rechten en verplichtingen van de "horeca-activiteiten", zoals weergegeven in het voorstel tot inbreng om niet van een bedrijfstak, zullen het mogelijk maken om het concreet belangeloos doel van de vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN" waar te maken.

Door deze verrichting gaat dat deel van het vermogen van de vereniging zonder winstoogmerk "TRABAJO ARBEIDSKANSEN" zonder uitzondering noch voorbehoud onder algemene titel over op de overnemende vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN".

De overnemende vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN", ontvangt de vermogensbestanddelen van de bedrijfstak "horeca-activiteiten".

Het hierna beschreven vermogen, situatie per 31 mei 2025, welk op zich een geheel vormt dat op technisch en organisatorisch gebied autonome activiteiten uitoefent en op eigen kracht kan werken en zodoende afzonderlijk een bedrijfstak vormt, wordt samen met alle om het even welke activa en passiva verbonden aan de bedrijfstak, overdragen door de inbrengende vereniging, de VZW TRABAJO, aan de verkrijgende vereniging, de VZW LABOR.

De bedrijfstak omvat de exploitatie van een horeca-activiteit.

Detail van de in te brengen vermogensbestanddelen van de bedrijfstak

Gebouwen met een boekwaarde van 998.192,53 EUR:

Dit betreft de overdracht van een recht van opstal dat destijds werd gevestigd ten voordele van VZW TRABAJO op een grond, ten kadaster gekend als "heide", gelegen "industrialzone Kieleberg", voorheen gekadastreerd onder sectie A, deel van nummers 45/H en 45/K en alsdan ten kadaster gekend onder sectie A, nummer 45/C/2, met een oppervlakte volgens meting van zes-en-vijftig aren achtennegentig centiaren (56a98ca).

De betrokken grond waarop het recht van opstal werd gevestigd, is eigendom van de stad Bilzen ingevolge onteigening bij akte verleden op 29 augustus 2025.

De opstalovereenkomst werd gesloten op 21 mei 2013 voor een duurtijd van 50 jaar met aanvang vanaf 1 januari 2012, om aldus van rechtswege en zonder opzegging te eindigen op 1 januari 2062.

Tijdens de duur van het opstalrecht heeft VZW TRABAJO een gebouw opgericht op de in opstal gegeven grond.

Ingevolge het recht op opstal behoren deze gebouwen in volle eigendom toe aan de opstalhouder (VZW TRABAJO) voor de resterende duurtijd van het opstalrecht. Bijgevolg worden deze opstallen mee overgedragen in het kader van de voorgenomen inbreng.

Installaties, machines uitrusting met een boekwaarde van 221.182,36 EUR:

Dit betreft de installaties en machines die betrekking hebben op de in te brengen bedrijfstak. Het detail van de over te dragen bestanddelen werd aangeduid op de afschrijvingstabel die gevoegd is als bijlage bij dit inbrengvoorstel.

Meubilair en rollend materieel met een boekwaarde van 2.110,44 EUR:

Dit betreft het meubilair dat betrekking heeft op de in te brengen bedrijfstak, alsook het voertuig met nummerplaat 1UWW485. Het voertuig is van het merk Opel Movano met chassisnummer W0VMRY602JB153746 van bouwjaar 2018.

Het detail van de over te dragen bestanddelen werd aangeduid op de afschrijvingstabel die gevoegd werd als bijlage bij het inbrengvoorstel.

Liquide middelen 150.000,00 EUR:

Deze liquide middelen zijn nodig als werkkapitaal voor de bedrijfstak.

Schulden 1.371.077,23 EUR:

Volgende schulden worden mee ingebracht met de bedrijfstak:

-De bankschulden die specifiek werden aangegaan voor de oprichting van het hoger vermelde onroerend goed en waarvan het openstaande saldo per 31 mei 2025 330.332,00 EUR bedraagt;

-Overige schulden ten belope van 1.040.745,23 EUR die specifiek betrekking hebben op de bedrijfstak.

Niet duidelijk toebedeelde of vergeten activa of passiva

Indien in het kader van de inbreng om niet van voormelde bedrijfstak bij vergetelheid:

-bepaalde activa niet duidelijk zouden zijn toebedeeld, dan zullen, behoudens andersluidende overeenkomst tussen de inbrengende en de verkrijgende rechtspersoon, deze activa geacht worden niet te behoren tot de bedrijfstak in kwestie en behouden blijven bij de inbrengende vereniging;

-bepaalde passiva niet duidelijk zouden zijn toebedeeld, dan zijn zowel de inbrengende als de verkrijgende vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de niet toebedeelde passiva en schulden.

Het bedrag van de in te brengen actiefposten werd bepaald aan de hand van de gecumuleerde boekwaarde van deze actiefposten, rekening houdend met de reeds toegepaste waardevermindering in het verleden.

Door de overdracht van voormelde activa en passiva van de inbrengende vereniging naar de overnemende vereniging, zal het balanstotaal van eerstgenoemde vereniging, in vergelijking met de cijfers van de inbrengende vereniging per 31 mei 2025, dalen met een bedrag gelijk aan dat van de ingebrachte activa, met name één miljoen driehonderd eenenzeventigduizend vierhonderdvijfentachtig euro drieëndertig cent (1.371.485,33 EUR).

b.1. De datum vanaf wanneer de verrichtingen van de rechtspersoon die de inbreng doet, boekhoudkundig worden geacht te zijn verricht voor rekening van de verkrijgende rechtspersoon en die niet eerder mag worden geplaatst dan op de eerste dag na de afsluiting van het boekjaar waarvoor de jaarrekening reeds werd goedgekeurd van de bij de verrichting betrokken rechtspersonen (art. 13:10 juncto 12:93 §2, 3° wvv)

De inbreng wordt verricht op basis van de boekhoudkundige staat van activa en passiva afgesloten per 31 mei 2025 van de vereniging zonder winstoogmerk "TRABAJO ARBEIDSKANSEN"

Alle handelingen vanaf 1 juni 2025 verricht door de VZW TRABAJO met betrekking tot de bedrijfstak "horeca-activiteiten" worden boekhoudkundig geacht te zijn verricht voor rekening van de VZW LABOR.

Alle verrichtingen met betrekking tot de bedrijfstak "horeca-activiteiten" sinds 1 juni 2025 verricht door de inbrengende rechtspersoon (VZW TRABAJO), en de sindsdien verworven resultaten (kosten en opbrengsten), zullen bijgevolg in de rekeningen van de verkrijgende rechtspersoon (VZW LABOR) geboekt worden.

Deze datum van boekhoudkundige retroactiviteit is niet eerder dan de eerste dag na de afsluiting van het boekjaar waarvoor de jaarrekening reeds werd goedgekeurd van de bij de verrichting betrokken rechtspersonen.

Het boekjaar van zowel VZW TRABAJO als VZW LABOR loopt van 1 januari tot en met 31 december van hetzelfde jaar. Op datum van het verlijden van onderhavige notariële akte, werden enkel de jaarrekeningen over het boekjaar 01.01.2024 – 31.12.2024 reeds goedgekeurd.

b.2. Er worden geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de verenigingen die bij de inbrengverrichting betrokken zijn.

b.3. De bezoldiging die wordt toegekend aan de commissaris, de bedrijfsrevisor of de externe accountant voor het opstellen van het verslag over het voorstel tot inbreng om niet van een bedrijfstak.

Zoals hiervoor vermeld, moest geen controleverslag over het voorstel tot inbreng om niet van een bedrijfstak worden opgesteld door een bedrijfsrevisor of een externe accountant aangezien dit niet bij wet is voorzien bij een inbreng om niet van een bedrijfstak.

Derhalve zal er geen bezoldiging worden toegekend aan een bedrijfsrevisor of een externe accountant met betrekking tot het opstellen van het controleverslag over het voorstel tot inbreng om niet van een bedrijfstak.

B. Vaststelling van de eigendomsovergang van het vermogen van de inbrengende vereniging op de overnemende vereniging

De vergadering keurt de eigendomsovergang van het deel van het vermogen van de inbrengende vereniging op de overnemende vereniging goed, dat de bedrijfstak "horeca-activiteiten" uitmaakt, en zoals die hierna vastgesteld wordt en verzoekt mij, notaris, akte te verlenen van de omschrijving van het overgegangene vermogen.

Het niet-ingebrachte vermogen van de vereniging zonder winstoogmerk "TRABAJO ARBEIDSKANSEN" blijft haar eigendom.

De omschrijving van de samenstelling van het overgegangene vermogen en van de voorwaarden waartegen de vermogensovergang geschiedt met betrekking tot de nagemelde vermogensbestanddelen waarvoor bijzondere publiciteitsregels gelden wordt afzonderlijk vastgesteld onder 2. hierna.

1. Algemene omschrijving

Het vermogen van de inbrengende vereniging omvat de volgende activa en passiva-bestanddelen, die als volgt worden gewaar-deerd en die overgaan op de overnemende besloten vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN":

Het netto-actief van de bedrijfstak bedraagt aldus vierhonderd en acht euro tien cent (408,10 EUR).

Wanneer een gedeelte van de activa en/of de passiva van het vermogen van de in te brengen "horeca-activiteiten" door de vereniging zonder winstoogmerk "TRABAJO ARBEIDSKANSEN", alsmede de rechten en de verplichtingen die verband houden met de horeca-activiteiten niet in het voorstel tot inbreng om niet van een bedrijfstak wordt toebedeeld en de interpretatie van dit inbrengvoorstel geen uitsluitel geeft over de verdeling ervan, zal dit gedeelte of de waarde ervan verondersteld worden te zijn ge-bleven in de vereniging zonder winstoogmerk "TRABAJO ARBEIDSKANSEN".

Aldus wordt het op de overnemende vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN" overgegangene NETTO-VERMOGEN van de inbrengende vereniging gewaar-deerd op vierhonderd en acht euro tien cent (408,10 EUR).

Het voorwerp van de inbreng is de bedrijfstak "horeca-activiteiten".

Naast de betreffende in te brengen activa en passiva worden eveneens alle rechten en alle verplichtingen met betrekking tot deze in te brengen bestanddelen van de "horeca-activiteiten" overgedragen aan de overnemende vereniging zonder winst-oogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN".

De ingebrachte activa en passiva, samen met de rechten en de verplichtingen met betrekking tot de "horeca-activiteiten", die naar aanleiding van de inbreng om niet van de inbrengende vereniging zonder winstoogmerk "TRABAJO ARBEIDSKANSEN" met de inbreng in natura in de vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN" worden ingebracht laten toe aan de overnemende vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN" om haar voorwerp te kunnen waarmaken.

2. Bijzondere beschrijving van de eigendomsovergang van goederen waarvoor bijzondere publiciteitsvoorschriften gelden

ONROERENDE GOEDEREN/ONROERENDE RECHTEN

De inbrengende vereniging zonder winstoogmerk "TRABAJO ARBEIDSKANSEN" is onder meer eigenaar van nagemelde onroerende goederen/rechten, die krachtens de goedkeuring van het inbrengvoorstel overgaan op de overnemende vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN", en dit op de nagemelde wijze :

1. Beschrijving van de onroerende goederen/rechten

Deze inbreng van de bedrijfstak houdt tevens de overdracht in van het recht van opstal dat destijds werd gevestigd ten voordele van de vereniging zonder winstoogmerk "TRABAJO ARBEIDSKANSEN" op:

Stad BILZEN-HOESELT 1 AFD/BILZEN

Een perceel grond ten kadaster gekend als "heide", gelegen "industriezone Kieleberg", voorheen gekadastreerd onder sectie A, deel van nummers 45/H en 45/K, vervolgens gekend geweest onder sectie A, nummer 45/C/2 en alsdan ten kadaster gekend onder sectie A, nummer 0045F2P0000, met een oppervlakte van zesenvijftig aren achtennegentig centiaren (56a98ca).

2. Eigendomsprong

De betrokken grond waarop het recht van opstal werd gevestigd, is eigendom van de stad Bilzen ingevolge aankoop om reden van openbaar nut bij akte verleden voor de heer Robert BIELEN, Commissaris bij het Aankoopcomité te Hasselt op 29 augustus 2005, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Tongeren 1 op 14 september 2005 onder nummer 74T1409200506424.

Bij akte verleden voor notaris Bert Vrancken te As op 21 mei 2013, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Tongeren 1 op 2 juli 2013 onder nummer 74T0207201304245 verleende de stad Bilzen een recht van opstal aan de vereniging zonder winstoogmerk "TRABAJO ARBEIDSKANSEN", toen nog gekend als "TRABAJO TER ENGELLEN", voor een duurtijd van 50 jaar met aanvang vanaf 1 januari 2012, om aldus van rechtswege en zonder opzegging te eindigen op 1 januari 2062.

Tijdens de duur van het opstalrecht heeft VZW TRABAJO een gebouw opgericht op de in opstal gegeven grond.

Ingevolge het recht van opstal behoren deze gebouwen in volle eigendom toe aan de opstalhouder (VZW TRABAJO) voor de resterende duurtijd van het opstalrecht. Bijgevolg worden deze opstallen mee overgedragen in het kader van de voorgenomen inbreng en zal de oorspronkelijke opstalovereenkomst, zoals voormeld, worden verdergezet door de vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN".

Het opstalrecht werd verleend mits betaling door de opstalhouder aan de opstalgever van een jaarlijkse opstalvergoeding van één euro (1,00 EUR). Voor wat betreft de verdere modaliteiten en bijzondere voorwaarden van de tot op heden geldende opstalovereenkomst wordt verwezen naar de bepalingen van voormelde akte opstalrecht verleden voor notaris Bert VRANCKEN te As op 21 mei 2013.

De mogelijkheid tot vervreemding van het 'per opstalrecht verkregen goed met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen', zowel om niet als onder bezwarende titel, werd uitdrukkelijk voorzien in artikel 5 van de opstalovereenkomst. In zelfde artikel 5 werd ook vermeld dat een vervreemding slechts toegelaten is op voorwaarde dat voorafgaand het schriftelijk akkoord hiervoor wordt verkregen van de stad Bilzen-Hoeselt. Bij besluit van de gemeenteraad de dato 3 maart 2026 heeft de stad Bilzen-Hoeselt zich formeel akkoord verklaard met onderhavige overdracht ingevolge inbreng van de bedrijfsactiviteit "horeca-activiteiten" van het opstalrecht aan de vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN".

De stad Bilzen-Hoeselt heeft in haar besluit letterlijk geoordeeld als volgt:

"De gemeenteraad keurt de ontwerpakten goed die door notariskantoor Van Bael-Gielen te Tongeren-Borgloon op vraag van vzw Trabajo Arbeidskansen en vzw Labor Arbeidskansen worden voorgelegd aan de stad Bilzen-Hoeselt met betrekking tot de inbreng van een bedrijfstak, waarbij de bestuursorganen van de vzw Trabajo Arbeidskansen, de inbrengende vereniging, en de vzw Labor Arbeidskansen, te 3665 As, Bilzerweg 88, BTW BE0432.385.616, de overnemende vereniging, beslissen om aan de leden van beide vzw's voor te stellen om over te gaan tot de inbreng in natura van de bedrijfstak "horeca-activiteiten" van de vzw Trabajo Arbeidskansen in de vzw Labor Arbeidskansen, en welk voorstel door de bijzondere algemene vergaderingen wordt goedgekeurd, ingevolge waarvan het opstalrecht op het perceel industriegrond met opstallen op bedrijventerrein De Kieleberg, gelegen Bilzen-Hoeselt, 1e afdeling, sectie A, nummer 0045F2P0000 (56a98ca), overgaat naar de vzw Labor Arbeidskansen.

De gemeenteraad gaat hierbij dan ook akkoord met de overdracht van het opstalrecht aan de vzw Labor Arbeidskansen ingevolge inbreng in natura van de bedrijfstak zoals voormeld, en gaat akkoord met de volgende gewijzigde modaliteiten van het opstalrecht:

- Het opstalrecht wordt toegestaan aan de nieuwe vzw Labor Arbeidskansen door middel van voormelde inbreng van een bedrijfstak waarbij het opstalrecht op het perceel industriegrond met opgerichte opstallen overgaat naar vzw Labor Arbeidskansen. De vzw Labor Arbeidskansen bekomt zo het recht van opstal voor haar resterende duurtijd en bijgevolg tot 1 januari 2062.

- De opstalvergoeding die eerder werd vastgelegd op 1 euro (artikel 3 van de oorspronkelijke akte), wordt gewijzigd naar een kosteloos opstalrecht gezien de gewijzigde wetgeving geen symbolische vergoeding meer oplegt.

- De eerder omschreven economische activiteiten zoals beschreven in artikel 1 van de bijzondere voorwaarden uit de oorspronkelijke akte, meer bepaald 'Sociaal restaurant, keuken en cafetaria. Sociale verhuis, klussen en kleine herstellingen. Productiewerk (opdrachten uit het bedrijfsleven voor montage en lassen).

Deze activiteiten zullen ook gelden als centrale dienstverlening voor, onder andere, de bedrijven op 'De Kieleberg.' worden aangepast naar de economische activiteiten van de vzw Labor Arbeidskansen, meer bepaald:

"De vereniging stelt zich tot belangeloos doel het verschaffen van werk en begeleiding op maat van specifieke doelgroepen. De vereniging tracht dit doel te bereiken door onder meer niet-limitatief de volgende activiteiten die zij tot voorwerp heeft te ontplooiën:

- het organiseren en realiseren van allerhande opleidingen, werktrainingen en herscholingen;
- het uitvoeren tegen vergoeding en werkzaamheden ten behoeve van bedrijven, instellingen, openbare besturen en privépersonen;
- het produceren en leveren en het commercialiseren en verkopen van eigen producten en diensten;
- alle initiatieven nemen en alle middelen aanwenden die rechtstreeks of onrechtstreeks met het doel te maken hebben en/of dit doel kunnen bevorderen;
- ook winstgevendende activiteiten kunnen ondernomen worden voor zover dit bijdraagt tot de realisatie van het doel;
- alle eigendommen of zakelijke rechten verwerven, in huur nemen, verhuren, personeel aanwerven, rechtsgeldige overeenkomsten sluiten, fondsen inzamelen, kortom alle activiteiten uitoefenen of laten uitoefenen die haar doel rechtvaardigt. In het kader van het realiseren van haar doel, kan de vereniging handelsactiviteiten stellen.

- Het minimum aantal VTE's per hectare mag gewijzigd worden naar het door de stad inmiddels gehanteerde aantal, meer bepaald 8 VTE's per hectare in plaats van het eerder voorziene aantal van 15 VTE's per hectare (artikel 2 van de bijzondere voorwaarden uit de oorspronkelijke akte).

- Het recht tot opschorting van het opstalrecht zal onbeperkt in de tijd gelden in plaats van tot 5 jaar na de akte cf. het nieuwe decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 (artikel 8 van de bijzondere voorwaarden uit de oorspronkelijke akte).

- De overige bepalingen werden waar nodig herschreven en aangepast naar de inmiddels gewijzigde wetgeving (decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 en wetgeving rond opstalrecht (artikel 3.177 e.v. Burgerlijk Wetboek)), alsook toegepast op de huidige situatie (onder meer gezien het perceel inmiddels werd be-bouwd)."

De opstalovereenkomst zoals deze vanaf heden krachtens onderhavige akte zal gelden tussen de stad Bilzen-Hoeselt (opstalgever) enerzijds en de vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN" (verkrijger van het opstalrecht, in de nagemeldde algemene voorwaarden genoemd 'opstalhouder') anderzijds, omvat volgende modaliteiten:

II. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN HET OPSTALRECHT

Voormeld opstalrecht is toegestaan en aanvaard onder volgende voorwaarden. De opstalhouder verbindt er zich toe deze na te leven.

1. Duur

Bij akte verleden voor notaris Bert Vrancken te As op 21 mei 2013, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Tongeren 1 op 2 juli 2013 onder nummer 74T0207201304245 verleende de stad Bilzen een recht van opstal aan de vereniging zonder winstoogmerk "TRABAJO ARBEIDSKANSEN", toen nog gekend als "TRABAJO TER ENGELLEN", voor een duurtijd van 50 jaar met aanvang vanaf 1 januari 2012.

De vereniging zonder winstoogmerk "LABOR ARBEIDSKANSEN" bekomt het recht van opstal voor haar resterende duurtijd en bijgevolg tot 1 januari 2062.

De opstal is na het verstrijken van voornoemde termijn, met inachtneming van de wettelijk toegelaten maximumtermijn, verlengbaar bij onderlinge toestemming van de partijen na een besluit in die zin van hun bevoegde organen. Deze opstal kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

2. Toestand van het goed – erfdienstbaarheden - lasten

Voorschreven onroerend goed is vrij en onbelast, en maakt het voorwerp uit van onderhavige overeenkomst in de staat waarin het zich thans bevindt, welke staat wel gekend is door de opstalhouder, met inbegrip van alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de in artikel 1 vermelde oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één/twintigste.

Bovendien werd op 30 november 2025 de website van het Federaal Kabels En Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM-platform – www.klim-cicc.be) geraadpleegd, en blijkt hieruit dat voorschreven onroerend goed niet in de directe nabijheid ligt van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of boven-grondse/ondergrondse hoogspanningslijnen.

Tot slot maken de hierna aangehaalde vastgoedinrichtingen geen melding van openbare erfdienstbaarheden.

3. Opstalvergoeding

Het opstalrecht wordt kosteloos verleend.

4. Het goed waarop de opstal gevestigd wordt, is vrij van gebruiksrechten en ter vrije beschikking van de opstalhouder te rekenen vanaf heden.

Het goed is vrij van voorrechten en hypotheek met uitzondering van een hypotheccair mandaat krachtens een krediet op naam van Trabajo (IK 90-120301-26 – openstaand saldo 318.944 euro) gewaarborgd door een hypotheccair mandaat ten bedrage van één miljoen vijftwintigduizend euro (1.025.000,00 EUR) op het pand gelegen te Bilzen-Hoeselt, Kieleberg 21.

De overnemende VZW "Labor Arbeidskansen" verklaart 1) perfecte kennis te hebben van het hypotheccair mandaat lastens de overdragende VZW "Trabajo Arbeidskansen" ten bedrage van één miljoen vijftwintigduizend euro (1.025.000,00 EUR) op het pand gelegen te Bilzen-Hoeselt, Kieleberg 21, krachtens akte verleden voor notaris Bert Vrancken te As op 24/11/2014 en 2) zelf ook een hypotheccaire volmacht te verlenen overeenkomstig dezelfde voorwaarden waarbij verduidelijkt wordt dat de overgenomen VZW "Trabajo Arbeidskansen" in voornoemde akte hypotheccaire volmacht voortaan dient gelezen te worden als overnemende

VZW "Labor Arbeidskansen" zodat deze hypothecaire volmacht(en) ook in de toekomst onverkort bruikbaar blijft om eventuele nieuwe kredieten te waarborgen.

5. De gebouwen opgericht door de opstalhouder behoren haar toe als onroerend eigendom gedurende de ganse duur van het contract. Partijen verzaken hierbij voor zover nodig, aan alle strijdige beschikkingen en namelijk aan het vermoeden van artikel 3.63 Burgerlijk Wetboek.

6. Uitrusting

Zijn begrepen in dit opstalrecht:

De uitrusting zoals voorzien bij de initiële aanleg van het terrein, namelijk:

–infrastructuurwerken:

•openbare wegenis;

•gescheiden rioleringsstelsel;

–openbare nutsvoorzieningen:

•openbare verlichting.

Zijn niet inbegrepen in dit opstalrecht:

–De kosten voor aansluiting op de voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbare domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren.

–De kosten voor aanleg van andere infrastructuurwerken of nutsvoorzieningen dan deze hierboven opgesomd of van uitrustingen met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien bij de initiële aanleg door de stad Bilzen-Hoeselt.

–De kosten voor het verplaatsen van installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de overnemende vereniging dient bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst ingebrachte goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties).

–Voor verplaatsing van openbare nutsinstallaties zal de overnemende vereniging zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten voor eventuele verplaatsing van openbare nutsinstallaties zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de overnemende vereniging.

–De kosten voor de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak.

7. Belastingen – taksen

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, inclusief de onroerende voorheffing met betrekking tot het in opstal gegeven goed en/of op de door de opstalhouder opgerichte onroerende goederen, met betrekking tot de bezetting van deze goederen of de activiteit die door de opstalhouder wordt uitgeoefend zijn ten laste van de overnemende vereniging, vanaf heden.

Ingevolge de voorschriften van het hierna vermelde Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) "Kieleberg" is een gedeelte van voorschreven onroerend goed gelegen in een 'zone voor buffergroen aan de spoorweg' zoals vermeld in artikel 4 5 van de betreffende voorschriften.

Deze voorschriften voorzien dat het beheer van deze zone voor buffergroen bij één beheerder dient te liggen. De stad Bilzen-Hoeselt zal instaan voor de aanleg van deze zone en ontlast de overnemende vereniging van deze verplichting.

De opstalhouder verklaart dan ook uitdrukkelijk toestemming te verlenen aan de stad Bilzen-Hoeselt om deze zone voor buffergroen in te richten overeenkomstig de voorschriften van het RUP "Kieleberg" en te beheren. Zij verleent dan ook te allen tijde toegang aan de stad Bilzen-Hoeselt of haar afgevaardigden tot haar perceel om deze zone te kunnen bereiken.

8. Bijzondere voorwaarden

Hoofdstuk 1

1. Economische activiteiten

De opstalhouder zal op het bij deze overeenkomst in opstal verkregen goed volgende economische activiteiten uitoefenen en in stand houden, in conformiteit met haar doel, hierna weergegeven:

De vereniging stelt zich tot belangeloos doel het verschaffen van werk en begeleiding op maat van specifieke doelgroepen. De vereniging tracht dit doel te bereiken door onder meer niet-limitatief de volgende activiteiten die zij tot voorwerp heeft te ontplooiën:

– het organiseren en realiseren van allerhande opleidingen, werktrainingen en herscholingen;

– het uitvoeren tegen vergoeding en werkzaamheden ten behoeve van bedrijven, instellingen, openbare besturen en privépersonen;

– het produceren en leveren en het commercialiseren en verkopen van eigen producten en diensten;

– alle initiatieven nemen en alle middelen aanwenden die rechtstreeks of onrechtstreeks met het doel te maken hebben en/of dit doel kunnen bevorderen;

– ook winstgevende activiteiten kunnen ondernomen worden voor zover dit bijdraagt tot de realisatie van het doel;

– alle eigendommen of zakelijke rechten verwerven, in huur nemen, verhuren, personeel aanwerven, rechtsgeldige overeenkomsten sluiten, fondsen inzamelen, kortom alle activiteiten uitoefenen of laten uitoefenen die haar doel rechtvaardigt. In het kader van het realiseren van haar doel, kan de vereniging handelsactiviteiten stellen.

Onder opschortende voorwaarde van een gunstig advies van de stedenbouwkundige diensten van de stad Bilzen-Hoeselt kan detailhandel en het met dat doel oprichten van een toonzaal, toegankelijk voor het publiek, worden toegelaten indien deze handel gekoppeld is aan en betrekking heeft op de aangegeven ambachtelijke of industriële activiteit.

Iedere aanvulling of wijziging van voormelde economische activiteiten dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de stad Bilzen-Hoeselt. Deze aanvulling of wijziging dient eveneens ter kennis gebracht te worden van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM-)Limburg.

Alle economische activiteiten die op voorschreven onroerend goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortvloeiend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen en verleende toelatingen en vergunningen.

Bovendien dienen op het voorschreven onroerend goed uitgeoefende economische activiteiten steeds verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen in hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden.

De opstalhouder is verantwoordelijk voor het tijdig bekomen van de nodige vergunningen en toelatingen, en het blijvend respecteren ervan.

2. Tewerkstelling

De opstalhouder zal tijdens de doorlooptijd van onderhavige opstalovereenkomst minimaal 8 VTE's per hectare effectief en blijvend tewerkstellen, behoudens overmacht of dwingende omstandigheden van economische of technische aard, waarvan de stad Bilzen-Hoeselt en de POM Limburg tijdig dienen ingelicht te worden.

De opstalhouder is ertoe verplicht, indien de stad Bilzen-Hoeselt en/of de POM Limburg hierom vraagt, waarheidsgetrouwe gegevens te verstrekken over het aantal personeelsleden in dienst en hun activiteiten.

3. Bezetting en inbedrijfstelling

De opstalhouder verbindt er zich toe om op voorschreven onroerend goed de hierna gemelde coëfficiënten te respecteren en dit binnen de vooropgestelde tijdspanne (hierna "bezettingscoëfficiënten"):

a) Onder verwijzing naar de initiële opstalovereenkomst met de vorige opstalhouder diende binnen vierentwintig (24) maanden na het verlijden van de authentieke akte de opstalhouder op de grond nijverheidsgebouwen en/of installaties ("bouw- en uitrustingswerken") opgericht te hebben met een minimale oppervlakte van minstens vijfentwintig procent (25 %) van de volgens de stedenbouwkundige voorschriften maximaal bebouwbare oppervlakte. Partijen bevestigen dat aan deze voorwaarde voldaan werd. De opstalhouder verbindt er zich toe de betreffende bebouwingsgraad aan te houden gedurende de duurtijd van de onverhavige opstalovereenkomst.

b) Binnen zesendertig (36) maanden na het verlijden van de authentieke akte dient het bedrijf zijn economische activiteiten te hebben aangevat, behoudens abnormale omstandigheden waarover de stad Bilzen-Hoeselt en de POM-Limburg tijdig dienen ingelicht te worden.

c) Binnen achtenveertig (48) maanden na het verlijden van de authentieke akte moet de bebouwde oppervlakte minstens vijftig procent (50 %) van de volgens de stedenbouwkundige voorschriften maximaal te bebouwen oppervlakte bedragen. Partijen bevestigen dat aan deze voorwaarde voldaan werd. De opstalhouder verbindt er zich toe het voormelde percentage aan bebouwde oppervlakte aan te houden gedurende de duurtijd van de onverhavige opstalovereenkomst.

Bij verwerving van meerdere percelen bij afzonderlijke akte worden de hiervoor vermelde bezettingscoëfficiënten per afzonderlijk perceel berekend en toegepast.

4. Boetebeding

Bij niet-naleving van de voorwaarden tot gebruik opgenomen in deze overeenkomst, zijnde onder meer doch niet beperkt tot:

☐ het uitoefenen van economische activiteiten die niet verenigbaar zijn met de voorschriften zoals bepaald in artikel 1 van hoofdstuk I van de bijzondere voorwaarden;

☐ de staking van de economische activiteiten, uitgezonderd in geval van falen, gerechtelijk akkoord of onroerend beslag;

☐ het niet aanvangen en/of voltooien van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen, zoals voorzien in artikel 3 van hoofdstuk I van de bijzondere voorwaarden;

☐ het niet aanvangen van de economische activiteiten binnen de termijnen zoals bepaald in artikel 3 van hoofdstuk I van de bijzondere voorwaarden;

☐ de niet naleving van bezettingscoëfficiënten zoals bepaald in artikel 3 van hoofdstuk I van de bijzondere voorwaarden;

☐ de niet naleving van afgeleverde machtigingen of vergunningen of van de geldende stedenbouwkundige voorschriften die vermeld worden of waar naar verwezen wordt in hoofdstuk II van de bijzondere voorwaarden;

☐ het niet aanleggen en het niet behouden van de opgelegde groenzones en parkeerplaatsen zoals bepaald in de artikelen 11 en 12 van hoofdstuk II van de bijzondere voorwaarden;

☐ het niet onderhouden van de op het bij deze overeenkomst ingebrachte goed aan te leggen groenzones zoals bepaald in artikel 11 van hoofdstuk II van de bijzondere voorwaarden;

☐ de niet naleving van de stedenbouwkundige voorschriften betreffende de conciërgewoning bedoeld in artikel 15 van hoofdstuk II van de bijzondere voorwaarden of de oprichting van deze conciërgewoning zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de stad Bilzen-Hoeselt;

☐ de niet naleving van de bepalingen inzake de aansluiting op het rioleringsstelsel zoals bepaald in artikel 18 van hoofdstuk III van de bijzondere voorwaarden;

kan een boete van honderd vijfentwintig euro (€ 125,00) per dag per overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekende brief, ten voordele van de stad Bilzen-Hoeselt gevorderd worden.

Onderhavige sanctie sluit de toepassing van het recht tot opschorting bedoeld in artikel 8 hierna van hoofdstuk I van de bijzondere verkoopvoorwaarden niet uit.

5. Vervreemding

Het is de opstalhouder of zijn rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de stad Bilzen-Hoeselt, het bij deze overeenkomst per opstalrecht verkregen goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk:

Te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.

Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van niverheidsgebouwen en/of installaties op het bij deze overeenkomst omschreven goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen, ...

Te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking.

Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van het verder verlenen van een recht van opstal, het verlenen van een recht van erfpacht en het toestaan van een overeenkomst van onroerende leasing.

Te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genots-recht.

Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van een handelshuur en een huur-overeenkomst geregeld door artikel 1713 en volgende oud Burgerlijk Wetboek of door de wet van 20 februari 1991.

6. Faling

In geval van falings, gerechtelijk akkoord of onroerend beslag is het de opstalhouder of zijn rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de stad Bilzen-Hoeselt, het bij deze overeenkomst per opstalrecht verkregen goed met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden.

7. Vergoeding wegens gerealiseerde meerwaarde

7.1. Bij de toegelaten doorverkoop van de op het goed opgerichte niverheidsgebouwen en /of installaties waarop voldaan werd aan de minimum bezettingscoëfficiënt opgelegd in titel "3. Bezetting en inbedrijfstelling" van deze overeenkomst zal de stad Bilzen-Hoeselt geen aanspraak kunnen maken op de gerealiseerde meerwaarde.

7.2. bij de toegelaten doorverkoop van de op het goed opgerichte niverheidsgebouwen en/of installaties waarop niet voldaan werd aan de minimum bezettingscoëfficiënt opgelegd in "3. Bezetting en inbedrijfstelling" van deze overeenkomst zullen de opstalhouder of zijn rechtsopvolger(s), de meerwaarde die door hem(n) gerealiseerd wordt op het goed laten toekomen aan de stad Bilzen-Hoeselt.

De opstalhouder of zijn rechtsopvolger(s) en de stad Bilzen-Hoeselt komen overeen dat de stad Bilzen-Hoeselt enkel aanspraak kan maken op de door de opstalhouder of zijn rechtsopvolger(s) gerealiseerde meerwaarde wanneer de toegelaten doorverkoop plaatsvindt binnen een termijn van vijftien jaar te rekenen vanaf de dag van de oorspronkelijke authentieke akte: Deze meerwaarde op het goed wordt gedefinieerd als de door de ontvanger van het registratiekantoor of het Aankoopcomité voor onroerende goederen geschatte waarde van de op het goed opgerichte niverheidsgebouwen en/of installaties op het moment van de toegelaten doorverkoop verminderd met de aan het indexcijfer van de consumptieprijsen aangepaste oorspronkelijke waarde.

De stad Bilzen-Hoeselt zal hiertoe binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke akte tot regeling van de toegelaten (verdere) doorverkoop een aangetekende brief richten tot de opstalhouder of zijn rechtsopvolger(s).

Binnen de maand na de ontvangst van deze aangetekende brief dienen deze de meerwaarde van de stad Bilzen-Hoeselt over te maken. De stad Bilzen-Hoeselt kan een dwangsom vorderen van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag vertraging na het verstrijken van deze maand van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger(s).

8. Recht tot opschorting van het opstalrecht

8.1. De stad Bilzen-Hoeselt behoudt zich het recht voor om, overeenkomstig artikel 25 en verder van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 (hierna: decreet ruimtelijke economie), het bij deze in opstalrecht gegeven goed op te schorten dan wel terug te nemen bij wijze van wederovername indien:

- er geen aanvang werd genomen met de bouw-en uitrustingswerken overeenkomstig de voorwaarden en de termijn bepaald in titel "3. Bezetting en inbedrijfstelling" van deze akte of de bezetting en de inbedrijfstelling niet werden gerealiseerd binnen de termijn bepaald in titel "3. Bezetting en inbedrijfstelling" van deze overeenkomst; Conform voorgaande bepalingen bevestigt de opstalhouder dat de bezettingsgraad en de voorgeschreven inbedrijfstelling zal worden aangehouden gedurende de duurtijd van de opstalovereenkomst.

- de bouw- en uitrustingswerken niet in gebruik werden genomen voor de in titel "1. Economische activiteiten" van de in deze overeenkomst bepaalde economische activiteiten binnen de termijn bepaald in titel "3. Bezetting en inbedrijfstelling" van de bijzondere voorwaarden; of

- op het bij deze overeenkomst in opstal gegeven goed economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in titel "1. Economische activiteiten" van de overeenkomst, of

- de economische activiteiten vermeld in titel "1. Economische activiteiten" van deze overeenkomst niet worden uitgeoefend op het bij deze overeenkomst bepaalde goed, of enige andere in deze overeenkomst bepaalde voorwaarde tot gebruik van het bij deze overeenkomst in opstal gegeven goed niet wordt nageleefd. De vermelde economische activiteiten zullen geacht worden niet te worden uitgeoefend indien gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk worden opgeschort, gestaakt of stopgezet, onverminderd of de andere voorwaarden tot gebruik zoals bepaald in deze overeenkomst werden nageleefd.

De grond en de daarop opgerichte opstallen dienen ten alle tijden te worden aangewend voor de economische activiteit waartoe het opstalrecht gevestigd wordt, met inachtneming van de voormelde daaraan gestelde voorwaarden.

- Het recht tot opschorting van het opstalrecht, alsook het recht tot wederovername van het in opstal gegeven goed, kan slechts worden uitgeoefend indien:

- de titularis van het recht van opstal de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid, zoals voormeld;

- de titularis van het recht van opstal voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft;

- de titularis van het recht van opstal de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;

De begunstigde van het recht van wederovername, is degene die het recht van opstal heeft verleend;

De prijs of wijze van prijsbepaling voor de terugkoop of de wederovername, dient te worden bepaald in overeenstemming met het vermelde in artikel 29 decreet ruimtelijke economie;

De rechten en verplichtingen vermeld in de artikelen 30, 31, 32 en 33 decreet ruimtelijke economie zijn onverminderd van toepassing.

- Het recht tot opschorting van het opstalrecht, alsook het recht tot wederovername van het in opstal gegeven goed:

- kan bij de uitoefening door de begunstigde van dat recht beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen;

- geldt onbeperkt in de tijd;

- wordt ingevolge de bij wet voorgeschreven bekendmaking van de authentieke akte waarin het recht tot wederovername is opgenomen, tegenstelbaar aan derden.

8.2. De stad Bilzen-Hoeselt zal het recht tot opschorting van het opstalrecht dan wel het recht tot wederovername, bedoeld in het voorafgaande lid, slechts geldig kunnen uitoefenen bij deurwaardersexploot. Als gevolg hiervan wordt het opstalrecht van de opstalhouder of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) op het bij in deze overeenkomst omschreven goed retroactief teniet gedaan en wordt de stad Bilzen-Hoeselt geacht steeds eigenaar te zijn gebleven van dit goed.

De partijen verbinden zich ertoe om binnen de drie (3) maanden na de uitoefening van het recht van opschorting of het recht tot wederovername, een authentieke akte te laten verlijden waarin wordt vastgesteld dat deze opschorting of wederovername is geschied.

De kosten verbonden aan het verlijden van deze authentieke akte, het bekomen van vereiste bodemattest(en) en in voorkomend geval de verschuldigde registratierechten zullen ten laste van de opstalhouder zijn.

9. Voorwaarden te vervullen door de hypothecaire kredietverlener ten opzichte van de stad Bilzen-Hoeselt

Indien de hypothecaire kredietverlener ertoe zou gebracht worden het krediet op te zeggen, de schuldvordering opeisbaar te stellen om welke reden ook, of indien om reden van falen of onroerend beslag, overgegaan wordt tot de verkoop van de aangebrachte gebouwen en installaties, zal zowel de kredietverlener als de curator als de beslaglegger, zich ertoe verbinden de stad Bilzen-Hoeselt een optie tot aankoop aan te bieden en de POM-Limburg tijdig hierover in te lichten, opdat deze van hun recht tot wederinkoop gebruik kunnen maken. Indien deze binnen de drie maanden geen gebruik maken van hun recht, wordt geacht dat zij eraan verzaken.

Hoofdstuk 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

10. Bouw- en verkavelingsvoorschriften

De opstalhouder verbindt er zich toe de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften na te leven, in het bijzonder de geldende voorschriften betreffende de inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen.

Hij zal niet met de oprichting van gebouwen beginnen voordat hij de nodige vergunningen heeft verkregen.

De opstalgever verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een besluit inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw en niet bestemd is, noch opgenomen in een ontwerp van lijst als monument, stads- of dorpsgezicht.

11. Verplichte groenzone

☐ De groenvoorzieningen van de percelen worden aangelegd conform de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, rekening houdend met de voorschriften zoals opgenomen in het voormelde Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Kieleberg".

☐ Het artikel 4 van hoofdstuk I van de bijzondere voorwaarden blijft van toepassing.

☐ De groenzone dient binnen 1 jaar na aanvang van de economische activiteiten aangelegd te zijn.

☐ De volgens de stedenbouwkundige voorschriften niet bebouwbare zones met inbegrip van de niet door gebouwen, toegangswegen en uitgeruste parkeerplaatsen ingenomen oppervlakten, dienen in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze onderhouden te worden.

☐ Geen afvalstoffen noch grondstoffen en niet afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden op de groenzones of mogen het esthetische aspect van de omgeving schaden.

☐ Een groenplan dient een volwaardig onderdeel te vormen van de omgevingsvergunningsaanvraag.

☐ De overnemende vereniging verbindt er zich toe deze groenvoorzieningen als een goede huisvader te onderhouden, en dient er zorg voor te dragen dat de aangelegde groenvoorziening conform het goedgekeurde plan uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Bij tenietgaan of beschadiging van het groen dienen de noodzakelijke aanpassingen te gebeuren.

12. Parkeerplaatsen

De opstalhouder is verplicht op voorschreven onroerend goed voldoende parkeerplaatsen te voorzien die ruimte bieden voor al de voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, rekening houdend met de geldende voorschriften zoals opgenomen in het voormelde Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Kieleberg".

Ook laden en lossen dient op het eigen terrein te gebeuren. Het inrichten van de parkeerplaatsen alsook de plaatsen voor laden en lossen vormen een onderdeel van het in artikel 11 vermelde groenplan.

13. In- en uitritten

De in- en uitritten met bijhorende regenwaterrioleringaanleg zoals o.a. kopmuren, metselwerk in kasseien, wachtbuizen, nutsleidingen en diverse bijhorende werken, inclusief het gedeelte gelegen in de voortuinstraken, in overeenstemming met de omgevingsvergunning, worden aangelegd door de opstalhouder volgens het lastenboek van de stad Bilzen-Hoeselt goedgekeurd door de gemeenteraad. De kosten hiervoor zijn ten laste van de opstalhouder.

De opstalhouder deelt zo spoedig mogelijk het gevraagde aantal evenals de ligging van de in- en uitritten en het voorstel van eigen aannemer voor goedkeuring mee aan de stad Bilzen-Hoeselt.

De opstalhouder kan de werken overeenkomstig de technische voorschriften van de stad Bilzen-Hoeselt pas laten starten nadat voorafgaandelijk en in zijn totaliteit duidelijke afspraken zijn gemaakt tussen de afgevaardigde van deze aannemer en de technische diensten van de stad Bilzen-Hoeselt. De werken mogen enkel uitgevoerd worden tijdens de normale diensturen (niet in de weekends, niet in de wettelijk vastgelegde verlofperiodes van hout en bouw, ...). De opstalhouder mag zijn eigenlijke grond- en bouwwerken niet aanvangen vooraleer de op- en afritten uitgevoerd zijn en voldoende verhard.

De aanleg van de beperkt te houden in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient te geschieden met materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilen.

14. Panelen allerhande

Publiciteitspanelen al of niet verlicht, worden enkel geplaatst in functie van het gebruik. Plaatsing van overbodige elementen wordt vermeden. Publiciteits- en/of uithangborden zullen enkel betrekking hebben op de bedrijvigheid die er plaatsvindt.

15. Conciërgewoning

Eén conciërgewoning per bedrijf is toegelaten op voorwaarde dat de maximale vloeroppervlakte van de conciërgewoning tweehonderd vierkante meter bedraagt en één vierde van de totale oppervlakte van het bedrijf niet overschrijdt en dat ze architecturaal geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw.

De opstalhouder erkent uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de woning één geheel moeten uitmaken en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning kunnen verkocht, verhuurd of in gebruik gegeven worden.

Verhuur of in gebruik geven van de woning aan een personeelslid, bewaker of conciërge, is daarentegen wel toegestaan.

16. Vergunningen

De opstalhouder verbindt er zich toe voor het aanvangen van enige activiteit in verband met een hinderlijke inrichting, de nodige meldingen te doen en aanvragen in te dienen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van de overheden in verband met de bescherming van de omgeving tegen schadelijke invloeden van inrichtingen.

Hij verbindt er zich toe de vergunningsvoorwaarden opgelegd in de omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten na te leven.

In de initiële opstalovereenkomst met de vorige opstalhouder werd overeengekomen dat wanneer de opstalhouder binnen de termijn van achttien (18) maanden na de ondertekening van de authentieke akte ter vestiging van het opstalrecht geen omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten heeft aangevraagd of een volledig dossier heeft ingediend, de stad Bilzen-Hoeselt de opstalhouder hiertoe schriftelijk kan aanmanen. Indien de aanmaning zonder gevolg is gebleven binnen een termijn van zes (6) maanden na verzenddatum van de aanmaning of indien de stad Bilzen-Hoeselt aanwijzingen heeft dat de ingediende aanvraag niet ernstig is, heeft de stad Bilzen-Hoeselt het recht om de opstalovereenkomst van rechts-wege te ontbinden middels een aangetekende brief of deurwaardersexploot zonder dat de overnemende vereniging hierdoor een recht op schadevergoeding kan doen gelden.

De ontbinding gaat in voorkomend geval in op de datum vermeld in de aangetekende brief of het deurwaardersexploot waarbij de stad Bilzen-Hoeselt haar intentie tot ontbinding heeft te kennen gegeven. In dit geval dient de in huidige overeenkomst vermelde koop prijs verminderd met de eventuele boetes verschuldigd wegens de toepassing van deze overeenkomst terugbetaald te worden aan de overnemende vereniging.

Partijen bevestigen dat aan de voormelde voorwaarde betreffende het indienen van een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten door de vorige opstalhouder in goede orde voldaan werd en dat deze voorwaarde op heden dan ook geen toepassing meer kent.

In algemene zin verbindt de opstalhouder er zich uitdrukkelijk toe tijdens iedere procedure tot het bekomen van de nodige vergunningen ter uitvoering van diens activiteiten en werkzaamheden op voorschreven onroerend goed de gevraagde medewerking te verlenen aan de bestuurlijke overheden, dit wil zeggen niet stil te zitten en de nodige goodwill te tonen.

Hoofdstuk 3: DIVERSE BEPALINGEN

17. Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

18. Aansluiting op het openbare rioleringsstelsel (in de stad Bilzen-Hoeselt waar een dubbel rioleringsstelsel aanwezig is)

De opstalhouder is gehouden de nodige lozingsvergunningen aan te vragen bij de bevoegde overheid.

In elk geval is het de opstalhouder uitdrukkelijk verboden in de riolen te lozen alles wat van aard kan zijn om de riolen te beschadigen of de goede werking ervan te belemmeren.

Het herstel van de schade voortvloeiend uit de overtreding van dit verbod zal ten laste gelegd worden van de opstalhouder.

Het bedrijventerrein is uitgerust met een dubbel rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van het afvalwater enerzijds en het regenwater anderzijds.

De opstalhouder dient het afvalwater en het regenwater volstrekt gescheiden op te vangen en af te voeren naar het openbare rioleringsstelsel. De afvoer van het regenwater dient aangesloten op de regenwaterriool of een daartoe aangeduide open gracht.

Wat de afvoer van zijn bedrijfsafvalwater betreft, dient de opstalhouder zich te schikken naar de toepasselijke regelgeving ter zake.

Voorafgaand aan de uitvoering dient de opstalhouder zijn ontwerpplan van de organisatie van de gescheiden afvoer ter goedkeuring over te maken aan de bevoegde diensten van de stad of stad Bilzen-Hoeselt, samen met zijn aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

De bevoegde diensten kunnen daarbij opleggen dat de opstalhouder zijn regenwater op zijn perceel dient te bufferen voorafgaand aan de afvoer naar het openbaar rioleringsstelsel. Hij dient de richtlijnen die hem door de bevoegde diensten worden opgelegd strikt na te leven.

Het is de opstalhouder verboden een effectieve aansluiting op het openbare rioleringsstelsel uit te voeren zonder uitdrukkelijke toelating van de bevoegde stads- of stads Bilzendiensten.

De opstalhouder zal deze diensten tijdig van zijn plannen op de hoogte brengen teneinde hen toe te laten ofwel de aansluiting zelf uit te voeren ofwel het nodige toezicht te organiseren.

Verkeerde of onvakkundige aansluitingen dienen op eerste verzoek van de stad Bilzen-Hoeselt of de bevoegde overheid binnen de dertig dagen door de opstalhouder, op eigen kosten hersteld, aangepast of volledig heruitgevoerd te worden.

Indien de opstalhouder in gebreke blijft zal de stad Bilzen-Hoeselt of de bevoegde overheid, zonder bijkomende ingebrekestelling zelf de noodzakelijke werken kunnen uitvoeren en dit voor rekening en op kosten van de opstalhouder.

De opstalhouder is volledig en hoofdelijk aansprakelijk, voor alle directe en indirecte schade die voortvloeit uit een verkeerde of onvakkundige aansluiting van zijn private afvoer op het openbare rioleringsstelsel, behoudens wanneer hij kan bewijzen dat hij gehandeld heeft in volledige overeenstemming met de expliciete adviezen of richtlijnen die hem ter zake door de bevoegde besturen werden verstrekt.

Indien de opstalhouder overgaat tot eigen zuivering van zijn proces- of afvalwater zal hij hiertoe voorafgaandelijk de vereiste lozingsvergunningen aanvragen. De stad Bilzen-Hoeselt kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor het gevolg dat door de bevoegde besturen aan deze aanvraag wordt verleend.

19. Nutsvoorzieningen

De aansluitingskosten en mogelijke verzwaren of afwijkingen aan de door de stad voorziene infrastructuur en nutsvoorzieningen en alle andere lasten vallen ten laste van de opstalhouder.

De opstalhouder verbindt zich ertoe toelating te verlenen om op het goed werkzaamheden te laten plaatsvinden die noodzakelijk zijn als gevolg van de aanpassing van de infrastructuur of nutsvoorzieningen van het industrieterrein.

De opstalhouder verzaakt aan het recht om schadevergoeding te vragen voor de eventueel veroorzaakte hinder. De werken mogen in geen enkel opzicht gehinderd of vertraagd worden door de opstalhouder.

Voor het onderhoud van de infrastructuur en de nutsvoorzieningen verleent de overnemende vereniging te allen tijde toegang op zijn perceel.

Indien de overnemende vereniging met de bouw wenst te beginnen vooraleer de infrastructuurwerken op het industrieterrein beëindigd zijn, zal hij de schriftelijke toestemming van de betrokken overheid vragen en zich verbinden om op het perceel een bouwpeil aan te houden dat overeenstemt met het desbetreffende ontwerp van infrastructuur.

Teneinde de genoemde werken zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mag de opstalhouder binnen de vijf meter brede strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen boven noch ondergrondse hindernissen zoals kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- of stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, buisleidingen of welk danige constructies ook, aanbrengen.

Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst valt de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak ten laste van de opstalhouder.

De opstalhouder is ten opzichte van de stad Bilzen-Hoeselt aansprakelijk voor de schade die door zijn aangestelde aannemers of onderaannemers wordt aangericht op het gedeelte van de weg en de nutsvoorzieningen voor zijn perceel. Behoudens indien hij voor het begin van het werk de weg tegensprekelijk doet vaststellen, erkent de opstalhouder dat het bedoelde weggedeelte of de nutsvoorziening in goede staat verkeert. Bij het beëindigen van het bouwwerk zullen de mogelijke herstellingskosten aan de overnemende vereniging in rekening worden gebracht.

20. Bedrijventerreinmanagement

Bedrijventerreinmanagement is het continu op peil houden van de kwaliteit van het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein. Er dient daarbij rekening gehouden te worden met de dynamiek in de omgeving, de veranderde wensen van de op het terrein gevestigde bedrijven en nieuwe kansen. Het is een permanente activiteit waarin het beheer van ruimte en voorzieningen in functie van een behoud aan kwaliteitsniveau centraal staat. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de stad Bilzen-Hoeselt en de opstalhouders.

De stad Bilzen-Hoeselt verbindt er zich toe als trekker voor het bedrijventerreinmanagement op te treden of een trekker hiertoe aan te duiden. Hiertoe zal de stad Bilzen-Hoeselt of de trekker van het bedrijventerreinmanagement een overleg organiseren met alle gebruikers van het bedrijventerrein.

De opstalhouder verbindt er zich toe lid te worden en te blijven van het door de stad Bilzen-Hoeselt of de trekker van het bedrijventerreinmanagement te organiseren overleg.

De in dit overleg voorgestelde initiatieven rond bedrijventerreinmanagement die door de stad Bilzen-Hoeselt of de trekker worden goedgekeurd en die het positieve advies meedragen van de meerderheid van de in het overleg betrokken opstalhouders, zullen in een bedrijventerreinmanagementovereenkomst vastgesteld worden met het oog op uitvoering onder coördinatie van de stad Bilzen-Hoeselt of de trekker.

21. Afspraken in het kader van CO₂-neutraliteit op bedrijventerreinen

De opstalhouder verbindt er zich toe, conform het geldende subsidiebesluit van 24 mei 2013 en het Ministerieel Besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van de CO₂-neutraliteit op bedrijventerreinen en haar wijzigingen, haar elektriciteitsverbruik CO₂-neutraal te hebben of de CO₂-emissies ten gevolge van haar elektriciteitsverbruik te compenseren.

Deze verbintenis is een resultaatsverbintenis.

Voor de verdere invulling hiervan wordt verwezen naar het voor-melde subsidiebesluit van 24 mei 2013 en Ministerieel Besluit van 14 mei 2014.

22. Einde van de opstal

De opstal neemt een einde door het verstrijken van de in deze overeenkomst vermelde termijn.

Bij de beëindiging van de opstal zoals hoger vermeld, komen de gebouwen en opstallen die de opstalhouder heeft aangebracht of uitgevoerd tijdens de duur van de opstal in volle eigendom in aanmerking voor een vergoeding ter zake. De opstalhouder zal voor de door hem aangerichte opstallen, met inbegrip van de opstallen die werden opgericht door diens voorganger TRABAJO LABORKANSEN vzw, een vergoeding bekomen die gesteund wordt op een schatting door de ontvanger der registratie.

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst geregeld wordt, verwijzen comparanten naar de bepalingen van artikel 3.177 e.v. Burgerlijk Wetboek.

Bepalingen van deze overeenkomst die strijdig bevonden zouden worden met dwingende wetsbepalingen of met bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, doch tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan.

III. VERKLARINGEN - BIJZONDERE BEPALINGEN MET TOE-PASSING VAN DE SPECIFIEKE WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN INZAKE VASTGOEDOVERDRACHT

1. Stedenbouw

Indien de eigendom mocht onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten of welkdanige overheidsbesluiten of reglementen, zal de overnemende vereniging (LABOR ARBEIDSKANSEN vzw) zich moeten gedragen naar al de voorschriften ervan, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de opstalgever (STAD BILZEN-HOESELT of de inbrengende vereniging (TRABAJO ARBEIDSKANSEN vzw) te kunnen uitoefenen.

De opstalgever en de inbrengende vereniging delen mee dat met betrekking tot voorschreven goed hen geen onteigeningsbesluit werd betekend.

De inbrengende partij verklaart dat het bij deze ingebrachte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de inventaris van landschappelijk erfgoed. De inbrengende vereniging verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. Ondergetekende notaris bevestigt deze informatie op basis van een opzoeking die hij heeft verricht in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld. De inbrengende vereniging verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

De inbrengende vereniging verklaart voor alle door haar opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, en dat al deze constructies bij haar weten conform die vergunningen werden opgericht.

Voor werken die de overnemende vereniging zou wensen uit te voeren, dient zij zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de inbrengende vereniging, de opstalgever en de dienstdoende notaris ter zake, derwijze dat zij geenszins zouden kunnen verontrust worden uit dien hoofde.

Behoudens:

- voorlegging van een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een vergunning zou kunnen worden verkregen;
- de garanties die voortvloeien uit een eventuele geldige niet-vervallen verkavelingsvergunning;
- of de garanties die voortvloeien uit een eventuele geldige niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

kan er geen zekerheid gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning gebruikt kan worden. In geen geval mag een gebouw of een dergelijke inrichting opgericht worden zonder voorafgaande vergunning. Hetzelfde geldt eveneens voor vergunningsplichtige verbouwings- of veranderingswerken.

2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

I. Partijen zijn er door ondergetekende notaris op gewezen dat de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals die op heden van kracht is, op deze verkoping van toepassing zijn.

De inbrengende vereniging legt het stedenbouwkundig uittreksel voor afgeleverd door de stad Bilzen-Hoeselt op 1 september 2025. De overnemende vereniging bevestigt een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben.

De ondergetekende notaris bevestigt en informeert hierbij in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, dat:

- er voor voorschreven goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor vergunningsplichtige handelingen werden uitgereikt, met uitzondering van:

- een stedenbouwkundige vergunning met beschrijving: het oprichten van een industriehal met kantoor en conciërgewoning, referentie: 73006_2017_1970, gemeentelijk dossiernummer: 2017/14423, vergund op 21/08/2017;

- een stedenbouwkundige vergunning met beschrijving: oprichten van een montage- en opslaghal met bijhorende kantoren, referentie: 73006_2012_1614, gemeentelijk dossiernummer: 2012/12560, vergund op 08/04/2013;

- een stedenbouwkundige vergunning met beschrijving: oprichten van industriële grootkeuken met productiehal en kantoren, referentie: 73006_2013_294, gemeentelijk dossiernummer: 2013/12602, vergund op 08/04/2013;

- een stedenbouwkundige vergunning met beschrijving: het oprichten van een industriële grootkeuken met productiehallen en een kantoorgebouw met productie- en opslaghal, referentie: 73006_2012_1378, gemeentelijk dossiernummer: 2012/12515, beslissing eerste aanleg: geen tijdige beslissing, intrekking - partij: aanvrager;

- een stedenbouwkundige vergunning met beschrijving: terrein-aanlegwerken bedrijventerrein Genk-Zuid, referentie: 73006_2007_34, gemeentelijk dossiernummer: 2007/09951, vergund op 13/06/2007, vergunningverlenende overheid: Vlaams Gewest;

- een stedenbouwkundige vergunning met beschrijving: het oprichten van een productiehal met kantoren en een conciërgewoning, referentie: 73006_2015_1270, gemeentelijk dossiernummer: 2015/13866, beslissing eerste aanleg: geen tijdige beslissing, intrekking – partij: aanvrager;

- een stedenbouwkundige vergunning met beschrijving: oprichten van een schrijnwerkerij met kantoorgebouw en conciërgewoning, referentie: 73006_2017_1879, gemeentelijk dossiernummer: 2017/14354, beslissing eerste aanleg: geen tijdige beslissing.

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed volgens het plannenregister "industriegebieden" is, zoals vastgelegd in het origineel gewestplan St-Truiden-Tongeren van 5 april 1977;

- voorschreven goed niet gelegen is in een zone met voorkeurecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- zoals blijkt uit het hypotheccair getuigschrift en de verklaring van de inbrengende vereniging, het goed op heden niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

- voorschreven goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met een voorkeurecht;

- voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- voor voorschreven goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

- voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Uit de verkregen stedenbouwkundige inlichtingen van de stad Bilzen-Hoeselt de dato 1 september 2025 is verder gebleken dat:

- voorschreven goed begrepen is in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met referentie RUP_02000_212_00209_00001, beschrijving: afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, bestemmingen: afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, planfase – status: natraject, datum: 20/06/2014;

- voorschreven goed begrepen is in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met referentie: RUP_73006_214_00007_00001, beschrijving: RUP Kieleberg, bestemmingen: - zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein, - zone voor gemeenschappelijke dienstverlening, planfase – status: besluit tot goedkeuring, datum: 09/09/2010;

- ten aanzien van voorschreven goed volgende omgevingsvergunning werd afgeleverd:

- een omgevingsvergunning met beschrijving: het regulariseren en uitbreiden van een industriehal, het uitvoeren van terreinaanlegwerken en de melding van een nieuw ingedeelde inrichting van klasse 3 (een cateringbedrijf), OMV-nummer: OMV_2024099954, project type: aanvraag omgevingsproject, lopende procedure: niet gekend, beslissingen – datum beslissing: 17/03/2025, type: voorwaardelijk vergund, instantie: college van burgemeester en schepenen, stedenbouwkundige handelingen: vergunningsplichtig: ja, exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten: onderwerp: Kieleberg 21 3740 Bilzen-Hoeselt, in-richtingsnummer: 20240820-0025, activiteiten - rubriek: 45.4.d), omschrijving: verkooppunten van producten van dierlijke oorsprong (vlees, vis en gevogelte), alsook de aan die verkooppunten verbonden uitsnijderijen, risicoklasse: klasse 3, rubriek: 17.4., omschrijving: opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l, risicoklasse: klasse 3, rubriek: 16.3.2°a), omschrijving: 5 kW tot en met 200 kW, risicoklasse: klasse 3, rubriek: 3.2.2°a), omschrijving: het lozingspunt ligt

in een centraal gebied of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan, risicoklasse: klasse 3.

- dat voorschreven goed wordt aangemerkt als "bedrijventerrein", met referentie: 138082, beschrijving: Kieleberg;

- voorschreven goed begrepen is in een zoneringsplan met, referentie: 105-9003, bestemming: collectief geoptimaliseerd buitengebied.

- Inwinnen inlichtingen

De overnemende vereniging verklaart ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van onderhavige overdracht, en omtrent het milieu.

Bovendien vestigt de minuuthoudende notaris specifiek de aandacht van de overnemende vereniging, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de eventuele stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de minuuthoudende notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving. De minuuthoudende notaris verklaart dat hij immers niet kan instaan voor de juistheid van de informatie die in deze opzoeking verstrekt wordt.

De overnemende vereniging kan zich hiervoor richten tot de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de overnemende vereniging de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van de constructies tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de betreffende vergunning(en).

II. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat luidt als volgt :

"Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,
- b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
- c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen."

III. De inbrengende vereniging verklaart geen weet te hebben van enige planbatenheffing.

IV. Hoewel de onderhandse overeenkomst voorafgaand aan deze authentieke akte niet beantwoordde aan de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikel 5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, verzaakt de overnemende vereniging hierbij uitdrukkelijk de nietigheidsvordering die zij terzake zou kunnen uitoefenen, vermits zij thans in het bezit werd gesteld van alle door voormelde Codex opgelegde informatie.

3. Vlaams Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering

van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerper neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de inbrengende partij verklaard dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos.

4. Milieu – bodemsanering

4.1. De inbrengende vereniging verklaart dat de grond van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige inbreng bij haar weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

4.2. De inbrengende vereniging verklaart dat de overnemende vereniging vóór het sluiten van het voorstel tot inbreng om niet van een bedrijfstak op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door de OVAM op 3 december 2025, met kenmerk 20250941810, overeenkomstig artikel 101 paragraaf 1 van genoemd Decreet.

De inhoud van voormeld bodemattest luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risico-grond is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

4.3. De inbrengende vereniging verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot het bij deze ingebrachte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de overnemende vereniging of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voor zover voorgaande verklaring door de inbrengende verenigings te goeder trouw afgelegd werd, neemt de overnemende vereniging de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart zij dat de inbrengende vereniging hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

4.4. De notaris wijst de overnemende vereniging er verder op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

4.5. De notaris heeft gewezen op de draagwijdte inzake eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

4.6. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

5. Risicozones overstromingsgebied en waterparagraaf

1a. Blijkens opzoeking via <https://www.waterinfo.be> verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

1b. Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (perceel-score en gebouwscore: A – Score A: geen overstroming gemodelleerd);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

2. De inbrengende vereniging verklaart dat het hierboven vermelde goed bij haar weten nooit is overstroomd.

C. Verwerking van de vermogensovergang in de boekhouding van de overnemende vereniging

De vergadering verzoekt mij, notaris, vast te stellen dat de netto-waarde van de hierboven omschreven vermogensbestanddelen van de inbrengende vereniging, die in hun geheel op de overnemende vereniging in eigendom overgaan vierhonderd en acht euro tien cent (408,10 EUR) bedraagt.

• Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 01/06/2026 - Annexes du Moniteur belge

Stemming

Dit besluit wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

TWEEDE BESLISSING:

VOLMACHTDRAGER KBO - BTW

Bij deze wordt volmacht verleend voor onbepaalde tijd aan mevrouw Els LUCAS en alle andere medewerkers en personeelsleden van BV FISCACOACH met ondernemingsnummer 0679.634.161, aan wie zij – ieder afzonderlijk – de macht verlenen om alle verrichtingen te doen, verklaringen af te leggen en documenten te ondertekenen met het oog op de neerlegging van onderhavig inbrengvoorstel op de griffie van de ondernemingsrechtbank en de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Voor eensluidend ontledend uittreksel.

Notaris Rembert Van Bael

Tegelijk hiermee neergelegd:

- een uitgifte van de nog niet geregistreerde akte
- volmacht

Notaris Rembert Van Bael