

Lebbeke, 14 juli 2014

**Gouverneur Oost-Vlaanderen  
Gouvernementstraat, 1  
9000 Gent**

Geachte heer Gouverneur,

Betreft: Klacht tegen een gemeenteraadsbeslissing (GR. 26-06-2014)

Op 26 juni keurde de gemeenteraad van de gemeente Lebbeke de verhuring van het terrein en loods te stationsstraat 85, kadastraal gekend onder 1e afdeling, sectie B nummers 474/G; 474/E en een deel van 474/F goed. De N-VA fractie vraagt de schorsing van dit gemeenteraadsbesluit op basis van artikels 252 tot en met artikel 260 van het gemeentedecreet en verder op grond van de onderstaande argumenten.

De gemeenteraad was onvoldoende geïnformeerd en er ontbraken essentiële stukken die een goede afweging mogelijk maakte, deze stukken werden gevraagd, maar niet toegekend of bestonden zelfs niet terwijl deze wel als gekend vermeld stonden in de overeenkomst. Verder bevatte de overeenkomst verschillende fouten waardoor het huurcontract niet in lijn is met het algemene belang of behoorlijk bestuur.

De gemeenteraad beschikte niet over afdoende informatie om haar beslissing op te baseren:

- Geen weet van erfdienstbaarheden terwijl het huurcontract melding maakt dat de gemeente voldoende op de hoogte is. Tijdens de gemeenteraad van 26 juni kon de burgemeester geen sluitende antwoorden geven over mogelijks bestaande erfdienstbaarheden;
- Er is geen exact opmetingsplan voorhanden waardoor de gemeenteraad geen duidelijkheid had over het gehuurde perceel. Het huurcontract maakt enkel melding van een beschrijving tot waar de gehuurde site rijkt; (**zie bijlage 1: “huurovereenkomst van een terrein met loods”**)
- De huurprijs werd minstens dubbelzinnig en onduidelijk geformuleerd.
- Enz...

De goede staat van onderhoud vermeldt op pagina twee van de huurovereenkomst wordt ten stelligste betwist en kan bewezen worden door bijgevoegde foto's (**zie bijlage 2: “foto's m.b.t. de huidige plaatstoestand van het terrein”**). Er werd ook geen staat van bevinding opgemaakt bij de start van de overeenkomst, terwijl op pagina twee, vierde alinea de huurder verantwoordelijk wordt gehouden voor alle vervuilingen. Dit is niet ongewoon, echter wanneer er geen staat van bevinding is

opgemaakt rond historische vervuilingen zou de gemeente verantwoordelijk kunnen gehouden worden voor reeds aanwezige vervuilingen.

Anders dan de woninghuur en de handelshuur is de gemene huurwetgeving van aanvullend recht. Dit betekent concreet dat de regels beschreven in de huurovereenkomst voorrang hebben op de regels beschreven in de wet.

Indien de huurovereenkomst niet van aard is om gekwalificeerd te worden als handelshuur of woninghuur dan zijn de regels van gemene huur van toepassing, is dit niet zo dan is de gemene huurwetgeving van toepassing. Toch heeft de wetgever een paar regels in de wetgeving dwingend gemaakt. Het betreft hier de regels van:

- 1) De indexatie van de huurprijs (art. 1728bis BW),
- 2) De regels betreffende de kosten en de lasten (art. 1728ter BW).
- 3) Alsook de gedetailleerde plaatsbeschrijving bij het begin van de overeenkomst, deze is verplicht sinds 2007 (art. 1730 §1 - §2 BW).

Als deze laatste dwingende regels niet worden opgevolgd, kan het contract relatief nietig worden verklaard. Uit hoofde van bovenstaande meent de N-VA fractie om de overeenkomst nietig te laten verklaren.

Verder mag eveneens de aandacht niet afgezwakt worden van het mogelijks milieubelastend element, namelijk:

Historische vervuilingen zijn zeker niet onmogelijk omdat er vroeger beschadigde voertuigen werden gestald (**zie bijlage 3: “website voormalige eigenaar Holbrecht”**), hierdoor valt het op basis van Artikel 15.6 bij bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning, het Bodemdecreet en het Vlarebo onder een risicoground en is een oriënterend bodemonderzoek aangewezen.

Bij OVAM had men nog geen weet van een oriënterend bodemonderzoek op deze site, bijgevolg huurt de gemeente deze grond niet zonder risico. Wederom beschikt de gemeenteraad over onvoldoende informatie om de huurovereenkomst te overwegen.

Uit de vermeldingen op de website van de nv Holbrecht –dewelke de voormalige eigenaars waren van het terrein- valt duidelijk op te merken dat men eind de jaren veertig het terrein gebruikt heeft als opslagplaats voor oude en afgedankte legervoertuigen (‘Stock Americain ‘ uit de na-oorlogse periode).. Het zal allicht niet verbazen dat deze oude vrachtwagens- jeeps- en motoren,... meestal in slechte en/of beschadigde staat waren. Hierdoor kan met een aan de zekerheid grenzende waarschijnlijkheid aangenomen worden dat de ondergrond bevuild werd met olie diesel enz...

Omwille van deze fouten vraagt de N-VA fractie de schorsing van de beslissing over de verhuring van het terrein en loods genomen op de gemeenteraad van 26 juni 2014 te Lebbeke door de toezichthoudende overheid, dit conform art. 255 van het gemeentedecreet.

De N-VA fractie kan zich bovendien niet van de indruk ontdoen dat deze goedgeunstige overeenkomst voor de verhuurder, een politieke achtergrond heeft.

Ik hoop dat u deze brief ter harte neemt en ons op de hoogte houdt van het verdere verloop van deze procedure.

Voor de N-VA fractie

Peter Huyck Peter Gemeenteraadslid

**BIJLAGE 1.**

**huurovereenkomst van een terrein met loods**

**BIJLAGE 2.**

**foto's m.b.t. de huidige plaatstoestand van het terrein**



Inkomzijde – kant Centrumstraat



Toegangswegen naar garages, die mogelijks onderwerp zijn van bestaande erfdienstbaarheden



Actuele staat van het terrein en loods



Actuele staat van de loods (detailbeeld)



Actuele staat van het terrein (detail)



Restanten (detail) van oud legermateriaal dat zich op de site nog bevinden



**BIJLAGE 3**  
**website voormalige eigenaar Holbrecht**

## Welkom bij Holbrecht



In 1947, net na de Tweede Wereldoorlog zet Herman Holbrecht zijn handel in stro & hooi om in een handel rond afgedankt legerstockmateriaal. In juli 1959 wordt de NV Holbrecht opgericht. Aanvankelijk gevestigd in de Stationstraat te Lebbeke. Bestuurder Herman Holbrecht breidt in 1960 de NV uit op de Brusselsesteenweg 244 in Lebbeke. De grotere opslagruimte & de betere ligging moeten het bedrijf ten goede komen.

In 1983 gaat Herman over tot de aankoop van het voormalig pand "meubelfabriek Walraevens" in de Rossevaalstraat te Lebbeke. Dit met als doel zijn bedrijf van huurinkomsten te voorzien via de verhuur van verschillende loodsen in dit pand. In 1993, na een zwaar auto-ongeval van Herman Holbrecht, wordt zijn zoon Eddy Holbrecht aangesteld als bestuurder. Met de hulp van zijn zoon Yves Holbrecht en diens inzet voor de firma, wordt besloten ook Yves te benoemen tot bestuurder om samen met zijn vader de NV verder uit te breiden. Samen specialiseren ze zich in de aan- en verkoop van tweedehands vrachtwagens, remorken, compressoren, generatoren, banden, rupsladers, kranen, heftrucks en tweedehands wisselstukken.

### In de kijker



**...“in 1947, net na de Tweede Wereldoorlog zet Herman Holbrecht zijn handel in stro & hooi om in een handel rond afgedankt legerstockmateriaal. In juli 1959 wordt de NV Holbrecht opgericht. Aanvankelijk gevestigd in de Stationstraat te Lebbeke”...**

**BIJLAGE 4**

**Amendement op punt 9 van de Gemeenteraad van Lebbeke van  
26-06-2014**

**BIJLAGE 5**

**Bijeenroeping van de Gemeenteraad van Lebbeke – 26/06/2014  
(agenda)**