



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 24 SEPTEMBER 2026

Aanwezig :

Anita Ceulemans, voorzitter

Tom Dewandelaere, Rik Rottger, Tibo Roekaerts, Linde Peeters, Andy Janssens, schepenen
Patrick Marnef, Hans Verreyt, Eddy Van Der Taelen, Christel De Coninck, Ann De Smedt, Yani
Brems, Carla Herremans, Johan Van Limbergen, Maaïke De Maeyer, Rudy Van Rompaey,
Kimberly Van Assche, Steffen De Langhe, Vicente Pascual Termens, Emely Van
Grunderbeeck, Ilias El Hajjami, Hilde Nagels, raadsleden
Lize Van Dijck, algemeen directeur

Verontschuldigd :

Jeroen Baert, burgemeester

Fatiha Haouat, Ali Manzo, raadsleden

In openbare zitting vergaderd,

TECHNISCHE DIENST ADMINISTRATIE - PATRIMONIUM - SCHOUWBURG: AKTE ERFDIENSTBAARHEID KELDER (GR/2026/140)

Voorgeschiedenis

In zitting van 17/11/2025 heeft het college beslist om het gasmeterlokaal van appartementen
Rupelsteen te laten installeren in de voormalige ACV kelder en deze ruimte (min. 1m40
breed x 4m00 lang binnenmaten) in de akte te laten regulariseren en aan de eigenaars van
Residentie Rupelsteen een afbetalingsplan voor te stellen om gedeeltelijk tussen te komen in
de kosten.

In de algemene vergadering van de VME van de schouwburg van 07/01/2026 werd o.m. het
volgende beslist:

"(...) Naar aanleiding van de werken aan de hoofdleiding op vraag van de stadsschouwburg
dienen alle gasmeters van op de verdiepen verplaatst te worden naar één ruimte, het
toekomstig gaslokaal (zie locatie in pp). Deze verplichting wordt opgelegd door Fluvius.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om de werken te laten uitvoeren en gaat
unaniem akkoord met het voorstel zoals omschreven in de PowerPoint.

De algemene vergadering gaat akkoord om de basisakte aan te passen en geeft het
mandaat aan de syndicus om de aangepaste akte te ondertekenen. (zie afspraken
PowerPoint)

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om de werken als volgt te financieren zoals
voorgesteld in de PowerPoint.

De stad Boom komt voor 50% van de kosten tussen (zie overzicht PowerPoint). De kost die
de VME dient te dragen zullen mogen terugbetaald worden over een periode van 5 jaar. Dit
zou neerkomen op +- 37,5 euro per kavel. Deze gelden zal door de syndicus als extra

opvraging per maand worden opgevraagd volgens basisakte en aan de stad worden overgemaakt. De terugbetaling zal verlopen via de VME. " ...

In zitting van 23/03/2026 besliste het college :

" Art.1: Het college volgt het voorstel van notaris Rooms om een erfdiensbaarheid in te stellen voor het gasmeterlokaal van VME Rupelsteen op het eigendom van de schouwburg, samen met een *recht van toegang* ter onderhoud.

Art.2: het college draagt op om de akte te laten aanpassen. "

Eerder werd er met de VME ook al afgesproken om de inkomzones van plaats te verwisselen. Hierdoor krijgt de schouwburg een ononderbroken inkomzone, en in ruil krijgt de VME een nieuwe inkomzone op de hoek en een extra ruimte voor fietsen op kosten van de gemeente.

Feiten en context

De laatste jaren werden er verschillende afspraken gemaakt tussen de gemeente en VME Rupelsteen omtrent volgende zaken gerelateerd aan de renovatie van de schouwburg:

1. inkomzones worden verplaatst (de gemeente draagt de kosten en de VME krijgt extra ruimte fietsenstalling)
2. gasmeterlokaal van de VME wordt gebouwd in de kelder van de schouwburg op eigendom van de gemeente
 - o Een recht van doorgang wordt voorzien ivf onderhoud en herstellingen vanuit de kelder van de VME
 - o Omdat er daardoor 1 kelderruimte in de kelder van de VME wordt gesupprimeerd, wordt deze kelderruimte voorzien op eigendom van de gemeente met wederzijds huurcontract en recht voor doorgang
 - o de investeringskosten ivf de bouw van het gasmeterlokaal en bijhorende 42 leidingen, wordt in een 50-50% regeling afgesproken zoals beschreven in de voorgeschiedenis.
 - o de kosten voor onderhoud van gemeenschappelijke delen wordt in een 50-50% regeling afgesproken
- *Onderhoud en herstelling van deze inkomzone zullen geschieden op gemeenschappelijke kosten van alle rechthebbenden van het recht van overgang, en gezien de frequentie van gebruik zijn de lasten voor # ten honderd lastens het lijdend erf en # ten honderd lastens het heersende erf.*
Tevens wordt in voordeel van het heersende erf een recht van toegang verleend naar en van het lokaal in #groen#lichtbeige# aangeduid op aangehecht plan, dit voor plaatsing, onderhoud, herstel en het uitvoeren van de meteropnames op kosten en risico's van het heersende erf.

Bovenstaande zaken werden door de notaris in de akte aangepast;

De notariskosten en bijhorende administratieve kosten zijn op conto van de gemeente. (3.867,27 euro)

Juridische gronden

- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 40 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 326 tot en met 335 betreffende het bestuurlijke toezicht
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen
- Het Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 – Toegang tot bestuursdocumenten, art. II.26 tot en met II.51

Adviezen en argumenten

Adviezen Notaris Rooms:

Dank voor uw bericht, en behoudens vergissing was na de bespreking met de syndicus de conclusie om de akte te houden zoals in ontwerp opgemaakt, en gelijktijdig wordt dan zoals voorgesteld de huurovereenkomst te tekenen, wanneer definitief bepaald is over welke lokalen het gaat.

Aangezien de VME kelders geen eigendom zijn kan er een overeenkomst afgesloten worden tussen de VME en de gemeente dat jullie VME kelder huren en de VME de gemeentelijke kelder huren.

Oudere adviezen:

Om de wijziging in uitvoering van de ingang appartementen/artiesten op te vangen volstaat m.i. de tekst. Op het aan te hechten plan zal de actuele situatie vermeld worden.

De installatie van het gasmeterlokaal was voorzien in de akte. Wat wel juridisch niet evident is, is het ruilen van de kelder van appartement 4D met een kelder in het gebouw Henri Spillemaeckersstraat 7.

Om dit mogelijk te moeten met voor deze kelder als afzonderlijke entiteit gecreëerd worden, en zou dus daarvoor alleen een basisakte met precadastratie moeten opgemaakt worden voor Henri Spillemaeckersstraat 7. De vraag is of dit wenselijk is, en of indien toch voor deze piste gekozen wordt het dan niet beter zou zijn om de 2 gebouwen dan volledig te integreren als 1 mede-eigendom (wat wel fiscale implicaties heeft gezien eigendomsrechten dienen geruild te worden tussen de twee eigendommen en hiervoor ook unanimité nodig is van alle eigenaars). Een andere, misschien praktischere (nood)oplossing is werken met gebruiksrechten, waarbij de eigenaar van appartement 4D overeenkomst om het genot van zijn kelder af te staan aan de VME voor een bepaalde vergoeding, en dat de eigenaar dan van de gemeente Boom de kelderruimte in het gebouw Henri Spillemaeckersstraat 7 huurt voor eenzelfde vergoeding.

Om de eigenaar te beschermen kan voorzien worden dat deze huur niet door de verhuurder kan beëindigd worden zolang deze eigenaar is van het appartement, en dat de verhuurder zich verbindt tegen dezelfde voorwaarden aan alle toekomstige eigenaars. Deze overeenkomst kan notarieel vastgelegd worden gezien dit voor een langere termijn zou afgesloten worden, en erin kan eventueel ook voorzien worden dat partijen zich engageren de toestand te 'regulariseren' mocht de mede-eigendom in de toekomst hertekend worden.

De beslissing van de (her)bestemming van een gemeenschappelijk deel als fietsenstalling, kan genomen worden door de VME in algemene vergadering.

Bijlagen

akte
besluiten Bijz alg verg VME
ppt Tripod

Financiële weerslag

Notariskosten
3.867,27 euro

Stemming:

Met 15 stemmen voor (Anita Ceulemans, Tom Dewandelaere, Rik Rottger, Tibo Roekaerts, Linde Peeters, Andy Janssens, Patrick Marnef, Christel De Coninck, Ann De Smedt, Yani Brems, Carla Herremans, Johan Van Limbergen, Maaike De Maeyer, Vicente Pascual Termens, Hilde Nagels), 7 onthoudingen (Hans Verreyt, Eddy Van Der Taelen, Rudy Van Rompaey, Kimberly Van Assche, Steffen De Langhe, Emely Van Grunderbeeck, Ilias El Hajjami)

Besluit

Enig artikel: De gemeenteraad gaat akkoord met de gewijzigde akte door notaris Rooms van de schouwburg i.s.m. VME Rupelsteen (notariskosten 3.867,27euro ibtw). De aanpassingen betreffen een nieuwe inkomzone voor beide gebruikers, een nieuw gasmeterlokaal voor de VME op eigendom van de gemeente met recht van doorgang voor beide gebruikers. De gemeenschappelijke delen worden 50-50 onderhouden.

Aldus gedaan in zitting datum voormeld

De algemeen directeur,
Lize Van Dijck

De voorzitter,
Anita Ceulemans

Voor éénsluitend afschrift,
Boom, 30 september 2026

De algemeen directeur,
Lize Van Dijck

De voorzitter,
Anita Ceulemans