

STAD ZOUTLEEUW
**VERGADERING VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

VERGADERING 25/06/2026

NOTULEN

Aanwezig :

Ilse Beelen, voorzitter

Guy Dumst, voorzitter Vast Bureau

Boudewijn Herbots, Etienne Wouters, Annita Reniers, Raf Lambeets, Carl Kempeneers, Dries Matteredne, Carine Winnen, Anne Cooremans, Annelies Galand, Jelle Daniels, Leen Arnauts, Elien Smeesters, Annemie Humblet, Ine Wanten, Michiel Delmel, Heide Hermann, Lowie Pierards, leden

Sandra Blockx, algemeen directeur

De zitting wordt geopend om 19u30.

OPENBAAR

Secretariaat

1. Verslag van de vorige vergadering (openbare vergadering).

Gelet op het decreet lokaal bestuur, inzonderheid artikel 32, volgens artikel 74, en de artikelen 277, 278;

Gelet op het door de algemeen directeur voorgelegde ontwerp van de notulen;

Gelet op het zittingsverslag;

BESLUIT : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Financiële Zaken

2. Vaststellen jaarrekening 2025

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22/12/2017 en meer bepaald art. 41 lid 2, 3° en art. 249;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 30/03/2018 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

Gelet op het M.B. van 26/06/2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten en de toelichting ervan, en van de rekeningstelsels van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

Overwegende dat de jaarrekening 2025 van het lokaal bestuur Zoutleeuw – deel OCMW moet worden vastgesteld en dat dit de zesde jaarrekening is uit de beleidscyclus 2020-2025;

Op voorstel van het Vast Bureau;

Na beraadslaging

BESLUIT : Met 16 stemmen voor (Guy Dumst, Ilse Beelen, Boudewijn Herbots, Annita Reniers, Raf Lambeets, Carl Kempeneers, Dries Matteredne, Carine Winnen, Anne Cooremans, Annelies Galand, Jelle Daniels, Leen Arnauts, Elien Smeesters, Ine Wanten, Michiel Delmel, Heide Hermann), 3 stemmen tegen (Etienne Wouters, Annemie Humblet, Lowie Pierards)

Artikel 1:

De jaarrekening voor het boekjaar 2025 van het lokaal bestuur Zoutleeuw – deel OCMW wordt samen met de verplichte bijlagen vastgesteld. De financiële toestand van de geïntegreerde jaarrekening 2025 is als volgt:

- Het budgettair resultaat van het boekjaar bedraagt -1.578.922 EUR
- Het gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar bedraagt -2.785.638 EUR

STAD ZOUTLEEUEW
**VERGADERING VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

- Het gecumuleerd budgettair resultaat bedraagt -4.364.561 EUR
- Het beschikbaar budgettair resultaat bedraagt -4.364.561 EUR
- De autofinancieringsmarge bedraagt -847.260 EUR

Art. 2:

De balans uit de geïntegreerde jaarrekening van het boekjaar 2025 wordt vastgesteld met een balanstotaal van 57.037.526 EUR.

De balans per 31/12/2025 is als volgt:

Vlottende Activa	4.074.509 EUR	Schulden	22.992.346 EUR
Vaste Activa	52.963.018 EUR	Nettoactief	34.045.180 EUR
TOTAAL ACTIVA	57.037.526 EUR	TOTAAL PASSIVA	57.037.526 EUR

Art. 3:

De staat van opbrengsten en kosten uit de geïntegreerde jaarrekening van het boekjaar 2025 wordt vastgesteld met een tekort van -1.890.912 EUR.

De staat van opbrengsten en kosten per 31/12/2025 is als volgt:

Het operationeel tekort	-2.287.565 EUR
Het financieel overschot	396.654 EUR
TEKORT VAN HET BOEKJAAR	-1.890.912 EUR

Art. 4:

De jaarrekening van het lokaal bestuur Zoutleeuw – deel OCMW wordt vastgesteld.

Art. 5:

Afschrift van dit besluit over te maken aan de toezichthoudende overheid.

Algemeen Bestuur

3. Kennisname van de voortgangsrapportering organisatiebeheersing 2025 via het jaarverslag

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22/12/2017;

Overwegende dat het jaarverslag organisatiebeheersing een belangrijk instrument is om transparantie en verantwoording te bieden over de werking van het systeem;

Overwegende dat het verslag bijdraagt aan de bewustwording en verdere ontwikkeling van een beheersbare en transparante organisatie;

Gelet op het voorgelegde rapport;

Overwegende dat het verslag werd opgesteld in het licht van het goedgekeurde kader voor organisatiebeheersing van 24/04/2025;

BESLUIT :

Artikel 1:

Er wordt kennis genomen van het jaarverslag organisatiebeheersing 2025 van het lokaal bestuur Zoutleeuw.

Art. 2:

Het jaarverslag wordt aangewend als rapportering over de voortgang van het organisatiebeheersingssysteem.

Art. 3:

De beslissing wordt bekendgemaakt conform de wettelijke bepalingen.

STAD ZOUTLEEUEW
**VERGADERING VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

Gronden en panden

4. Project Kleine Gete en Vloedgracht: structuurherstel en hoogwaterbescherming – principieel akkoord voor voorlopige uitvoering van werken

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur;

Gelet op de wet van 28/12/1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, zoals gewijzigd, en inzonderheid de bepalingen inzake beheer van onbevaarbare waterlopen en grachten;

Gelet op het decreet van 18/07/2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15/06/2018;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15/05/2009;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 07/05/2021 tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28/12/1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het algemeen reglement op de onbevaarbare waterlopen;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 22/12/2025 betreffende de omgevingsvergunning toegekend aan De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) voor het omgevingsproject OMV_2025030345: Kleine Gete te Zoutleeuw, structuurherstel en hoogwaterbescherming en de daarbij horende goedgekeurde plannen;

Overwegende dat het project van de VMM strekt tot hoogwaterbescherming van Zoutleeuw door extra waterberging opwaarts de oude spoorweg, lokale waterkeringen door dijkjes, aanpassing van grachten en watergebonden infrastructuur, ecologisch structuurherstel van waterlopen en aanpak van sedimentbelasting;

Gelet op de collegebeslissing van 13/10/2025, waarbij aan de VMM bijkomende schriftelijke verduidelijkingen werden gevraagd over beheer, onderhoud, taakverdeling, publieke grachten, impact op eigenaars en een draaiboek voor regulier onderhoud en noodsituaties;

Gelet op de toelichtende presentatie waarin het project, de taakverdeling inzake beheer, de voorgestelde overeenkomsten, de voorziene werken en de onderhoudsvoorstellen nader worden toegelicht;

Gelet op de overlegmomenten van 19/01/2026 en 23/02/2026 tussen de VMM, de provincie (dienst Waterlopen), de Watering Kleine Gete en de stad betreffende het voorstel voor toekomstige taakverdeling, zonder dat de daarin besproken afspraken reeds formeel werden vastgelegd of bekrachtigd;

Gelet op de vraag van VMM d.d. 19/05/2026 waarin akkoord wordt verzocht de werken op te starten;

Dat hiervoor ook de nodige afspraken met de betrokken eigenaars en pachters moeten worden gemaakt;

Overwegende dat namens de stad en OCMW werd meegedeeld dat de ontwerpovereenkomst tot vestiging van een erfdienstbaarheid van openbaar nut en een accessoir opstalrecht nog verder juridisch en administratief moet worden nagekeken en daarom nog niet ter goedkeuring aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd;

Overwegende dat in normale omstandigheden de lokale waterafvoer verzekerd moet blijven via buizen met terugslagkleppen doorheen de dijken en plaatselijk ontdubbelen van grachten, terwijl bij hoogwater de dijkjes woningen moeten afschermen en de lokale afvoer tijdelijk wordt opgevangen in binnendijkse grachten, met in uitzonderlijke omstandigheden de mogelijkheid om mobiele pompen in te zetten;

STAD ZOUTLEEUW
**VERGADERING VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

Overwegende dat voor verschillende onderdelen van het project een overeenkomst tussen de VMM en de perceeleigenaar wordt voorzien, waarbij de eigenaar toestemming geeft voor de uitvoering van de werken, afspraken worden gemaakt rond toegang, onderhoud en gebruik na de werken, het perceel in eigendom van de eigenaar blijft, een erfdienstbaarheid van openbaar nut voor dijklichaam en teengrachten wordt gevestigd en het dijklichaam via accessoir opstalrecht bewerkbaar door de VMM kan worden;

Overwegende dat, in geval van pacht, de eigenaar de pachter moet informeren over de erfdienstbaarheid en het accessoir opstalrecht en dat, indien gewenst, de VMM ook eigenaar van een perceel kan worden, waarna een authentieke akte wordt opgemaakt;

Overwegende dat voor verschillende trajecten wordt voorgesteld om bestaande of nieuwe niet-geklasseerde grachten te laten evolueren naar publieke grachten, onder beheer van de Watering Kleine Gete, terwijl voor andere private grachten het beheer bij de aangelande zou blijven;

Overwegende dat het voorstel wordt gedaan om dijken minimaal twee maal per jaar te maaien door de eigenaar, terwijl structureel herstel en inspectietaken door de VMM zouden gebeuren, en dat voor grachten eveneens een onderhoudsfrequentie van twee maaibeurten per jaar wordt voorgesteld, met afvoer van het maaisel en met verantwoordelijkheid van de beheerder van de gracht voor het vrijhouden van overwelvingen en het slibruimen;

Overwegende dat voor watergebonden infrastructuur zoals schuifafsluiters en terugslagkleppen jaarlijkse controle op de goede werking nodig is en dat voor pompen verschillende opties naar voren worden geschoven, waaronder aankoop via de VMM met exploitatie door de gemeente of een calamiteitenovereenkomst met een gespecialiseerd bedrijf;

Overwegende dat de VMM momenteel een principieel akkoord vraagt om de werken te kunnen uitvoeren en dat daarbij voorstelt dat de gemeente als eigenaar instaat voor de betaling van vergoedingen aan de betrokken gebruikers, nadat de VMM per perceel de nodige gegevens en een vergoedingsvoorstel heeft bezorgd;

Overwegende dat intern werd meegedeeld dat dit voorstel ertoe zou leiden dat het lokaal bestuur zowel de administratieve als de financiële verantwoordelijkheid voor de gebruiksschade op de eigen percelen zou opnemen, en dat daarom werd voorgesteld om dit element voorlopig nog niet vast te leggen in het principieel akkoord maar eerst de financiële impact in kaart te brengen en verdere afstemming met de VMM mogelijk te houden;

Overwegende dat uit de correspondentie en uit het intern perceeloverzicht blijkt dat op verschillende betrokken percelen sprake is van pacht, huur of andere gebruiksrechten, zodat deze gebruikssituaties een essentiële randvoorwaarde vormen voor de uitvoering van de werken;

Overwegende dat het in beginsel onmogelijk is om aan derden toelating te geven om werken uit te voeren op pacht- of huurgoederen zonder voorafgaand akkoord met de betrokken pachter of huurder, omdat stad en OCMW als verpachter of verhuurder gehouden zijn het rustig genot van het perceel te waarborgen;

Overwegende dat de voorlopige toelating voor de uitvoering van de werken, voor wat betreft de percelen van de stad en het OCMW, betrekking heeft op de percelen 24130C0009/00Z002, 24130C0009/00E003, 24130C0022/00P000, 24037C0174/00M000, 24037C0174/00D000, 24037C0169/ en 24037C0175/00G000, waarbij voor perceel 24130C0009/00Z002 sprake is van huur aan August Vanhees, voor perceel 24130C0022/00P000 van pacht door August Vanhees, voor perceel 24037C0169/00G000 reeds verkocht is door OCMW Zoutleeuw aan de VMM (akte nog te ondertekenen), en voor perceel 24037C0175/00G000 van een jachtrecht van Michel Roosen, zodat voor deze percelen voorafgaandelijk de nodige afspraken met de betrokken huurders, pachters of jachtrechthouder moeten worden gemaakt;

Overwegende dat het college in zijn beslissing van 13/10/2025 reeds uitdrukkelijk heeft bevestigd dat de stad en/of het OCMW als verpachter slechts rechten aan de VMM of de VLM op het pachtgoed

STAD ZOUTLEEUEW
**VERGADERING VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

kunnen toekennen nadat met de pachter overeenstemming is bereikt over de gewenste inname of bezwaring van het pachtgoed;

Overwegende dat de ontwerpovereenkomst tussen stad/OCMW en de VMM nog verder juridisch en administratief moet worden onderzocht en daarom op heden nog niet finaal ter goedkeuring kan worden voorgelegd;

Overwegende dat het gelet op het algemeen belang van de hoogwaterbeschermingswerken aangewezen is om de uitvoering van de werken niet onnodig te vertragen, maar tegelijk de rechten van stad, OCMW, pachters, huurders en andere gebruikers te vrijwaren en geen definitieve verbintenissen aan te gaan zolang de juridische, financiële en praktische gevolgen van de voorgestelde taakverdeling en onderhoudsverantwoordelijkheden nog niet volledig zijn onderzocht;

BESLUIT : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De Raad Voor Maatschappelijk Welzijn verleent principieel een voorlopige, precaire en herroepbare toelating aan de Vlaamse Milieumaatschappij voor de uitvoering van de vergunde hoogwaterbeschermingswerken op de betrokken percelen van de stad en het OCMW, gelet op het algemeen belang van het project inzake waterveiligheid en structuurherstel.

Deze voorlopige toelating heeft betrekking op volgende percelen van de stad en het OCMW: 24130C0009/00Z002, 24130C0009/00E003, 24130C0022/00P000, 24037C0174/00M000, 24037C0174/00D000, 24037C0169/00G000 en 24037C0175/00G000.

Art. 2

De in artikel 1 bedoelde toelating geldt uitsluitend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat voorafgaandelijk een akkoord werd bereikt met de pachters, huurders en andere betrokken gebruikers van de percelen waarop de werken zullen worden uitgevoerd of waarop de werken een weerslag hebben.

Art. 3

De Raad Voor Maatschappelijk Welzijn beslist dat met deze beslissing geen definitieve goedkeuring wordt verleend aan de overeenkomst tot vestiging van een erfdienstbaarheid van openbaar nut en een accessoir opstalrecht tussen de stad en/of het OCMW enerzijds en de Vlaamse Milieumaatschappij anderzijds, aangezien deze overeenkomst eerst verder juridisch, administratief, financieel en praktisch onderzocht moet worden.

Art. 4

De Raad Voor Maatschappelijk Welzijn neemt kennis van het voorstel van de VMM en van de toelichtende documenten van de VMM inzake het dagelijks beheer van dijken door eigenaars of gebruikers, het structureel herstel en de inspecties door de VMM, het voorgestelde beheer van grachten, de mogelijke aanduiding van publieke grachten en de onderhoudsverantwoordelijkheden voor watergebonden infrastructuur, maar stelt vast dat hierover op heden nog geen definitief standpunt kan worden ingenomen zonder bijkomende beoordeling van de juridische, praktische en budgettaire gevolgen voor de stad en het OCMW.

Art. 5

De Raad Voor Maatschappelijk Welzijn neemt het standpunt in dat de stad, voor de percelen waarvan zij eigenaar zijn, de nodige afspraken zullen maken en tot overeenstemming zullen trachten te komen met de betrokken pachters en huurders over de uitvoering van de werken en de gevolgen ervan voor het gebruik van de percelen.

Art. 6

Het Vast Bureau wordt belast met de verdere opvolging van dit dossier, met het verder onderzoeken van de voorgestelde taakverdeling en beheersafspraken, met het beoordelen van de impact van de voorgestelde aanduiding van publieke grachten en met de voorbereiding van een definitieve overeenkomst die op een later tijdstip ter goedkeuring aan de bevoegde organen zal worden voorgelegd.

STAD ZOUTLEEUW
VERGADERING VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

Dienst patrimonium

5. Aanvraag tot aankoop van percelen grond, gelegen te Zoutleeuw, 5de afdeling, Budingen, sectie A, nrs. 436 en 437a, 'Panisborne', groot 77a 40ca en 58a 90ca – principesbeslissing

Gelet op het decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het decreet van 16/06/2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, inzonderheid op artikel 19/3;

Gelet op het Vlaams Pachtdecreet van 13/10/2023;

Gelet op het schattingsverslag van 03/05/2026 van beëdigd landmeter-expert Jean-Luc Smolders;

Gelet op de brief van de heer Paul Mathues van 20/02/2026 waarmee hij verzoekt om hem onderhands de percelen grond te verkopen gekadastreerd onder Zoutleeuw, 5de afdeling, Budingen, sectie A, nummers 436 en 437/a met een oppervlakte van respectievelijk 77a 40ca en 58a 90ca;

Overwegende dat de heer Paul Mathues, wonende te 3440 Zoutleeuw, Panisbornestraat 14/a, heeft verzocht om hem de percelen landbouwgrond, gelegen te Zoutleeuw, 5de afdeling, Budingen, sectie A, nummers 436 en 437/a met een oppervlakte van respectievelijk 77a 40ca en 58a 90ca, onderhands te verkopen gezien hij deze gronden langdurig pacht en deze in functie staan van zijn landbouwbedrijf;

Overwegende dat het OCMW -als openbaar bestuur- onroerende goederen in beginsel openbaar verkoopt, tenzij er gegronde redenen zijn om tot een verkoop uit de hand over te gaan; dat in casu het betreffende goed verpacht wordt; dat het OCMW uit ervaring weet dat bij een openbare verkoop van verpachte landbouwgronden veelal niet het gewenste resultaat wordt bereikt; dat de pachter zelf kandidaat-koper is en, o.m. omdat hij doorgaans kan terugvallen op zijn recht van voorkoop, dat andere landbouwers ervoor terugdeinzen om een verpacht goed aan te kopen omdat het goed niet onmiddellijk voor eigen gebruik beschikbaar zal zijn, gelet op de langdurige opzegtermijnen uit het Vlaams Pachtdecreet, en er, in geval van opzeg, steeds zal moeten worden onderhandeld met de afgaande pachter over de uittredingsvergoeding; dat voorts een verkoop van verpachte landbouwgronden aan niet-landbouwers niet realistisch is, aangezien de pachtwetgeving doorgaans geen werkbare mogelijkheden tot opzeg biedt aan de niet-landbouwer en de aankoop van een pachtgoed als belegging weinig rendabel zal zijn; dat er redelijkerwijze van uit kan worden gegaan dat er in casu, behalve de kandidaat-koper, geen andere kandidaat-kopers kunnen worden gevonden voor het betreffende perceel grond; dat het derhalve aangewezen is om betreffend goed onderhands te verkopen aan de kandidaat-koper, voor zover deze bereid is de door de Raad vastgestelde minimumprijs te betalen;

Overwegende dat de minimumprijs bovendien zodanig moet worden vastgesteld dat redelijkerwijze mag worden aangenomen dat bij een openbare verkoop van betreffend perceel landbouwgrond geen gunstiger koopprijs kan worden verkregen; dat zulks het geval is wanneer de minimumprijs gelijk is aan de schattingsprijs, vermeerderd met ten minste 20%; dat de venale waarde van de percelen gekadastreerd onder Zoutleeuw, 5de afdeling, Budingen, sectie A, nummers 436 (77a40ca) en 437/a (58a90ca) , door de landmeter-expert werd geschat op respectievelijk 30.000 euro en 23.000 euro; dat het aldus past de minimumverkoopprijs vast te stellen op respectievelijk 36.000 euro en 27.600 euro;

Overwegende dat de fruitbomen op beide percelen destijds zijn geplaatst zonder toestemming door de pachter; dat de waarde van deze bomen in de schattingsprijs is begrepen en dat zij aldus mee verkocht zullen worden;

Overwegende dat het goed gelegen is het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat aldus de Vlaamse Grondenbank een recht van voorkeur geniet overeenkomstig artikel 19/3 van het decreet van 16.06.2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen; dat de verkoop aan de kandidaat-koper aldus dient te geschieden onder voorbehoud van de niet-uitoefening van het recht van voorkeur door de Vlaamse Grondenbank; overwegende tevens dat het goed verpacht is en de pachter, en dus de kandidaat-koper,

STAD ZOUTLEEUW
**VERGADERING VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

overeenkomstig de bepalingen van de pachtwet zijn recht van voorkoop blijft genieten, zodat de voorgenomen verkoop eveneens dient te geschieden onder voorbehoud van de uitoefening dan wel niet-uitoefening van dit voorkooprecht door de pachter;

Overwegende dat het jachtrecht op de te verkopen goederen openbaar werd verhuurd aan de vzw WBE Velpedal; dat artikel 17.1 van de lasten voorwaarden en bedingen van de openbare jachtverhuring bepaalt dat in geval van vervreemding van een gedeelte van de verpachte oppervlakte de jachtpacht van rechtswege wordt verbroken voor het vervreemde gedeelte, zonder opzeg en zonder dat de pachter recht zal hebben op enige vergoeding of betaling van welke aard dan ook; dat artikel 17.2 voorts het volgende bepaalt: 'het verpachtend bestuur of de instrumenterende notaris, handelend in opdracht van het verpachtend bestuur, geeft bij aangetekend schrijven kennis van de (...) gedeeltelijke vervreemding van het gepachte goed aan de pachter, binnen de dertig dagen na de akteverlijding';

Overwegende dat alle kosten van de verkoop, met inbegrip van notaris- en dossierkosten, ten laste vallen van de koper;

BESLUIT : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De Raad van Maatschappelijk Welzijn beslist principieel in te stemmen met de onderhandse verkoop aan de heer Paul Mathues, wonende te 3440 Zoutleeuw, Panisbornestraat 14/a, van twee percelen grond, gekadastréerd onder Zoutleeuw, 5de afdeling, Budingen, sectie A, nummers 436 en 437/a, genaamd "Panisborne", met inbegrip van de fruitbomen.

Art. 2

De minimumverkoopprijs wordt vastgesteld op 36.000 euro voor perceel A 436 en 27.600 euro voor perceel A 437/a. Alle kosten en lasten vallen ten laste van de koper.

Art. 3

De verkoop aan de in artikel 1 vermelde kandidaat-koper zal geschieden onder de opschortende voorwaarde van:

- de niet-uitoefening van het recht van voorkeur door de Vlaamse Grondenbank
- de niet-uitoefening van het recht van voorkoop door de pachter

Art. 4

De verdere samenstelling van het verkoopdossier wordt aangevat als 1) de kandidaat-koper schriftelijk heeft verklaard kennis te hebben van de inhoud van huidige beslissing en akkoord te zijn met de voorwaarden en modaliteiten van de verkoop en 2) de Vlaamse Grondenbank het recht van voorkeur niet uitoefent. Ingevolge zijn schriftelijk akkoord verbindt de kandidaat-koper zich tevens tot de terugbetaling aan het OCMW van de dossierkosten indien er om enigerlei reden geen koopovereenkomst tot stand zou komen.

Art. 5

Zodra het verkoopdossier volledig is samengesteld wordt het aan de Raad voorgelegd met het oog op een definitieve verkoopbeslissing.

Art. 6

De opbrengst van de verkoop zal aangewend worden ter financiering van investeringsprojecten en/of belegging.

Art. 7

Deze beslissing in te schrijven op de lijst die wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 285, §2, van het decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur.

6. Aanvraag tot aankoop van percelen landbouwgrond gelegen te Zoutleeuw (1ste afdeling, sectie E en C) - principiële beslissing

Gelet op het decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur;

STAD ZOUTLEEuw
**VERGADERING VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

Gelet op het decreet van 16/06/2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank, inzonderheid artikel 19/3;

Gelet op het Vlaams Pachtdecreet van 13/10/2023;

Gelet op het schattingsverslag van 24/04/2026 betreffende de percelen sectie E en het schattingsverslag van 25/04/2026 betreffende het perceel sectie C, nr. 221 van beëdigd landmeter-expert Jean-Luc Smolders;

Gelet op de brief van 06/02/2026 van de heer Johan Andries en mevrouw Sabine Schmitz waarmee zij verzoeken tot onderhandse verkoop van de percelen 1ste afdeling, sectie E, nummers 128/a lot 1, 233/b, 232/b, 232/c lot 2 en sectie C nummer 221;

Overwegende dat de heer Johan Andries de betrokken percelen reeds langdurig pacht en deze wenst aan te kopen in functie van zijn landbouwbedrijf;

Overwegende dat het OCMW -als openbaar bestuur- onroerende goederen in beginsel openbaar verkoopt, tenzij er gegronde redenen zijn om tot een verkoop uit de hand over te gaan; dat in casu het betreffende goed verpacht wordt; dat het OCMW uit ervaring weet dat bij een openbare verkoop van verpachte landbouwgronden veelal niet het gewenste resultaat wordt bereikt; dat de pachter zelf kandidaat-koper is en, o.m. omdat hij doorgaans kan terugvallen op zijn recht van voorkoop, dat andere landbouwers ervoor terugdeinzen om een verpacht goed aan te kopen omdat het goed niet onmiddellijk voor eigen gebruik beschikbaar zal zijn, gelet op de langdurige opzegtermijnen uit het Vlaams Pachtdecreet, en er, in geval van opzeg, steeds zal moeten worden onderhandeld met de afgaande pachter over de uittredingsvergoeding; dat voorts een verkoop van verpachte landbouwgronden aan niet-landbouwers niet realistisch is, aangezien de pachtwetgeving doorgaans geen werkbare mogelijkheden tot opzeg biedt aan de niet-landbouwer en de aankoop van een pachtgoed als belegging weinig rendabel zal zijn; dat er redelijkerwijze van uit kan worden gegaan dat er in casu, behalve de kandidaat-koper, geen andere kandidaat-kopers kunnen worden gevonden voor het betreffende perceel grond; dat het derhalve aangewezen is om betreffend goed onderhands te verkopen aan de kandidaat-koper, voor zover deze bereid is de door de Raad vastgestelde minimumprijs te betalen;

Overwegende dat de fruitbomen betreffende percelen destijds zijn geplaatst zonder toestemming door de pachter; dat de waarde van deze bomen in de schattingsprijs is begrepen en dat zij aldus mee verkocht zullen worden;

Overwegende dat een onderhandse verkoop in deze omstandigheden verantwoord is, mits een marktconforme prijs;

Overwegende dat de minimumverkoopprijs wordt vastgesteld op de schattingswaarde vermeerderd met 20%;

Overwegende dat de schattingswaarden als volgt werden bepaald:

- E 128/a: 4 €/m²
- E 233/b: 3,5 €/m²
- E 232/b: 3,5 €/m²
- E 232/c: 3,5 €/m²
- C 221: € 24.000 forfaitair

Overwegende dat dit leidt tot volgende minimumverkoopprijzen:

- E 128/a (lot 1) – 8.344 m²
Venale waarde € 33.376,00 + 20% = € 40.051,20
- E 233/b – 12.638 m²
Venale waarde € 44.233,00 + 20% = € 53.079,60
- E 232/b – 8.362 m²
Venale waarde € 29.267,00 + 20% = € 35.120,40

STAD ZOUTLEEUEW
**VERGADERING VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

- E 232/c (lot 2) – 2.038 m²
Venale waarde € 7.133,00 + 20% = € 8.559,60
- C 221 – 6.010 m²
Venale waarde € 24.000,00 + 20% = € 28.800,00

Overwegende dat het goed gelegen is het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat aldus de Vlaamse Grondenbank een recht van voorkeur geniet overeenkomstig artikel 19/3 van het decreet van 16.06.2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen; dat de verkoop aan de kandidaat-koper aldus dient te geschieden onder voorbehoud van de niet-uitoefening van het recht van voorkeur door de Vlaamse Grondenbank; overwegende tevens dat het goed verpacht is en de pachter, en dus de kandidaat-koper, overeenkomstig de bepalingen van de pachtwet zijn recht van voorkoop blijft genieten, zodat de voorgenomen verkoop eveneens dient te geschieden onder voorbehoud van de uitoefening dan wel niet-uitoefening van dit voorkooprecht door de pachter;

Overwegende dat het jachtrecht op de te verkopen goederen openbaar werd verhuurd aan de vzw WBE Molenbeekvallei voor de percelen in sectie E en aan vzw WBE Vallei van de Kleine Gete voor het perceel in sectie C; dat artikel 17.1 van de lasten voorwaarden en bedingen van de openbare jachtverhuring bepaalt dat in geval van vervreemding van een gedeelte van de verpachte oppervlakte de jachtpacht van rechtswege wordt verbroken voor het vervreemde gedeelte, zonder opzeg en zonder dat de pachter recht zal hebben op enige vergoeding of betaling van welke aard dan ook; dat artikel 17.2 voorts het volgende bepaalt: 'het verpachtend bestuur of de instrumenterende notaris, handelend in opdracht van het verpachtend bestuur, geeft bij aangetekend schrijven kennis van de (...) gedeeltelijke vervreemding van het gepachte goed aan de pachter, binnen de dertig dagen na de akteverlijding';

Overwegende dat alle kosten van de verkoop, met inbegrip van notaris- en dossierkosten, ten laste vallen van de koper;

BESLUIT : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De Raad van Maatschappelijk Welzijn beslist principieel in te stemmen met de onderhandse verkoop aan de heer Johan Andries en mevrouw Sabine Schmitz, wonende te Lindeweg 7B, 3440 Zoutleeuw, van de volgende percelen:

- Zoutleeuw, 1ste afdeling, sectie E, 128/a (deel – lot 1)
- Zoutleeuw, 1ste afdeling, sectie E, 233/b
- Zoutleeuw, 1ste afdeling, sectie E, 232/b
- Zoutleeuw, 1ste afdeling, sectie E, 232/c (deel – lot 2)
- Zoutleeuw, 1ste afdeling, sectie C, 221

Art. 2

De minimumverkooprijzen worden vastgesteld als volgt:

- E 128/a (deel – lot 1): € 40.051,20
- E 233/b: € 53.079,60
- E 232/b: € 35.120,40
- E 232/c (deel – lot 2): € 8.559,60
- C 221: € 28.800,00

Alle van de verkoop, met inbegrip van notaris- en dossierkosten, ten laste vallen van de koper.

Art. 3

De verkoop gebeurt onder de opschortende voorwaarde van:

- de niet-uitoefening van het recht van voorkeur door de Vlaamse Grondenbank;
- de niet-uitoefening van het voorkooprecht door de pachter.

Art. 4

De verdere samenstelling van het verkoopdossier wordt aangevat als 1) de kandidaat-koper schriftelijk heeft verklaard kennis te hebben van de inhoud van huidige beslissing en akkoord te zijn met de voorwaarden en modaliteiten van de verkoop en 2) de Vlaamse Grondenbank het recht van voorkeur

STAD ZOUTLEEUW
**VERGADERING VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

niet uitoefent. Ingevolge zijn schriftelijk akkoord verbindt de kandidaat-koper zich tevens tot de terugbetaling aan het OCMW van de dossierkosten indien er om enigerlei reden geen koopovereenkomst tot stand zou komen.

Art. 5

Zodra het verkoopdossier volledig is samengesteld wordt het aan de Raad voorgelegd met het oog op een definitieve verkoopbeslissing.

Art. 6

De opbrengst van de verkoop zal aangewend worden ter financiering van investeringsprojecten en/of belegging.

Art. 7

Deze beslissing in te schrijven op de lijst die wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 285, §2, van het decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur.

7. Aanvraag tot aankoop van percelen grond, gelegen te Zoutleeuw, 3de afdeling, Halle-Booienhoven, sectie A, nrs. 224K en 224P, 'Dunmelk', groot 1ha 13a 50ca en 95a 48ca – definitieve beslissing

De algemeen directeur deelt mee dat intussen van de Vlaamse Grondenbank bevestiging werd ontvangen dat zij hun voorkeurrecht niet zullen uitoefenen; dat de algemeen directeur vraagt of de beslissing in deze zin mag worden bijgestuurd. De raadsleden stemmen hiermee eenparig in.

Gelet op het decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het decreet van 16/06/2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank, inzonderheid artikel 19/3;

Gelet op het Vlaams Pachtdecreet van 13/10/2023;

Gelet op het opmetingsplan en de opdeling in loten van 05/05/2026 opgemaakt door beëdigd landmeter-expert Jean-Luc Smolders;

Gelet op het schattingsverslag van 21/05/2026 opgemaakt door beëdigd landmeter-expert Jean-Luc Smolders;

Gelet op het raadsbesluit van 26/06/2025 waarbij principieel werd beslist tot onderhandse verkoop van de percelen grond gelegen te Zoutleeuw, 3de afdeling, Halle-Booienhoven, sectie A, nrs. 224K en 224P;

Gelet op de beslissing van het Vast Bureau van 03/11/2025 waarbij de uitvoering van de principesbeslissing werd aangepast en een opmeting werd bevolen;

Gelet op de schriftelijke kandidaturen en het akkoord van de kandidaat-kopers met de verkoopvoorwaarden;

Gelet op het volledige verkoopdossier;

Overwegende dat de heer en mevrouw Nico Eraerts – Maryse Nickmans hebben verzocht om de percelen landbouwgrond, gelegen te Zoutleeuw, 3de afdeling, Halle-Booienhoven, sectie A, nrs. 224K en 224P, "Dunmelk", onderhands te mogen aankopen; dat deze percelen gelegen zijn in de nabijheid van hun woonplaats en andere eigendommen;

Overwegende dat deze percelen verpacht zijn onder het regime van het Vlaams Pachtdecreet aan verschillende pachters, met name Healthy Fruit BV, VANAGRO Comm Vlo en Louis Fosse;

Overwegende dat het OCMW als openbaar bestuur in principe overgaat tot openbare verkoop, doch dat voor verpachte landbouwgronden een onderhandse verkoop verantwoord is, omwille van het

STAD ZOUTLEEUEW
**VERGADERING VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

voorkeepsrecht van de pachters en de beperkte interesse van derden, zoals reeds gemotiveerd in de principesbeslissing van 26/06/2025;

Overwegende dat de minimumverkoopprijs werd vastgesteld op basis van de schattingsprijs vermeerderd met 20%, teneinde te waarborgen dat geen hogere prijs bij openbare verkoop kan worden bekomen;

Overwegende dat na de principesbeslissing werd vastgesteld dat de kadastrale toestand en de feitelijke pachttoestand niet overeenstemmen en dat een opmeting noodzakelijk was om de effectieve gebruikstoestand correct te bepalen;

Overwegende dat door landmeter-expert Jean-Luc Smolders een opmeting werd uitgevoerd en de percelen werden opgesplitst in vijf afzonderlijke loten, met volgende oppervlaktes en minimumprijzen op basis van de schatting:

lot 1: 95 a 62 ca – € 54.000,00

lot 2: 18 a 91 ca – € 9.000,00

lot 3: 4 a 92 ca – € 600,00

lot 4: 63 a 86 ca – € 33.600,00

lot 5: 27 a 85 ca – € 15.000,00

Overwegende dat tijdens het overleg dd. 27/10/2025 bij notaris Indekeu een concrete en gedragen regeling werd uitgewerkt met betrekking tot de aankoop van de verschillende loten;

Overwegende dat deze regeling inhoudt dat de heer en mevrouw Eraerts – Nickmans lot 1 en lot 2 eerste kandidaat-koper zijn en hiervoor een regeling treffen met de pachter VANAGRO Comm Vlo met betrekking tot de afstand van pacht;

Overwegende dat Healthy Fruit BV haar voorkeepsrecht uitoefent voor lot 3 en lot 5, zijnde de door haar gepachte delen; dat met een brief van 12/06/2026 wordt verduidelijkt dat de aan Healthy Fruit BV verwante Vinnehof BV als koper zal optreden;

Overwegende dat Louis Fosse, als pachter, zijn voorkeepsrecht uitoefent voor lot 4;

Overwegende dat de heer en mevrouw Eraerts – Nickmans zich voor lot 3, lot 4 en lot 5 kandidaat hebben gesteld als tweede kandidaat-koper, na de respectieve pachter(s) met voorkeepsrecht, met name Healthy Fruit BV en Louis Fosse; dat zij slechts tot aankoop van deze loten kunnen overgaan indien de betrokken pachter(s) hun voorkeepsrecht niet uitoefenen, dan wel hiervan afzien of zich als kandidaat-koper terugtrekken;

Overwegende dat deze regeling overeenstemt met de feitelijke gebruikstoestand op het terrein en een duurzame en juridisch zekere oplossing biedt voor alle betrokken partijen;

Overwegende dat alle kandidaat-kopers voorafgaandelijk werden geïnformeerd over de verkoopvoorwaarden en de minimumprijzen en dat zij hun kandidatuur en akkoord schriftelijk hebben bevestigd;

Overwegende dat de verkoop dient te geschieden onder voorbehoud van de niet-uitoefening van het recht van voorkeur door de Vlaamse Grondenbank;

Gelet op het schrijven van de Vlaamse Grondenbank d.d. 12/06/2026 houdende de mededeling dat zij hun voorkeurrecht niet wensen uit te oefenen;

Overwegende dat de verkoop per lot dient te geschieden met eerbiediging van het voorkeepsrecht van de pachters;

Overwegende dat de percelen gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat derhalve de Vlaamse Grondenbank een recht van voorkeur geniet;

STAD ZOUTLEEUW
**VERGADERING VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

Overwegende dat de goederen 224R (elektriciteitscabine) en 224S (kapel met heiligenbeeld) niet in de verkoop begrepen zijn en eigendom blijven van het OCMW, en dat rond deze percelen een onderhoudszone wordt voorzien, die eveneens buiten de verkoop blijft.

Overwegende dat alle kosten, met inbegrip van de notaris- en dossierkosten, ten laste vallen van de kopers en zullen worden gedragen naar verhouding van de aangekochte oppervlakte;

Overwegende dat het past notaris Bernard Indekeu te Zoutleeuw aan te stellen voor de opmaak van de akte; dat de onderlinge werkwijzen van het OCMW en notaris Indekeu door de herhaalde samenwerking op elkaar zijn afgestemd; dat het verkoopdossier voor verder gevolg aan notaris Indekeu zal worden overgemaakt;

BESLUIT : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1:

Beslist definitief over te gaan tot de onderhandse verkoop van percelen landbouwgrond gelegen te Zoutleeuw, 3de afdeling, Halle-Booienhoven, sectie A, nrs. 224K en 224P, "Dunmelk", overeenkomstig het opmetingsplan.

Art. 2:

Verkoopt de volgende loten onder de vermelde voorwaarden:

- Lot 1 (95 a 62 ca) en lot 2 (18 a 91 ca) aan Nico Eraerts en Maryse Nickmans, Drieslaan 7c, 3440 Zoutleeuw, aan respectievelijk € 54.000,00 en € 9.000,00;
- Lot 3 (4 a 92 ca) en lot 5 (27 a 85 ca) aan Vinnehof BV met maatschappelijke zetel te Ijzerwegstraat 5, 3450 Geetbets, KBO 0882 715 638, aan respectievelijk € 600,00 en € 15.000,00;
- Lot 4 (63 a 86 ca) aan Louis Fosse, Turlutstraat 7, 3440 Zoutleeuw, aan € 33.600,00, als pachter met voorkeurecht.

Art. 3:

De Raad beslist dat de heer en mevrouw Nico Eraerts – Maryse Nickmans voor lot 3 (4 a 92 ca – € 600,00), lot 4 (63 a 86 ca – € 33.600,00) en lot 5 (27 a 85 ca – € 15.000,00) worden beschouwd als tweede kandidaat-kopers, na de respectieve pachter(s) met voorkeurecht, zijnde Healthy Fruit BV, voor wie optreedt Vinnehof BV, en Louis Fosse, en dat zij slechts tot aankoop van deze loten kunnen overgaan indien de kopers vermeld in artikel 2 zich als koper terugtrekken en de betrokken pachter(s) hun voorkeurecht niet uitoefenen, dan wel hiervan afzien of zich als kandidaat-koper terugtrekken.

Art. 4:

Bepaalt dat de verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarden van:

- de niet-uitoefening van het recht van voorkeur door de Vlaamse Grondenbank;
- de niet-uitoefening van het recht van voorkoop door de pachter(s), tenzij deze overeenkomstig artikel 65 van het Vlaams Pachtdecreet van dat recht zijn uitgesloten.

Ter zitting kennis te nemen van het feit dat inmiddels een schrijven van de Vlaamse Grondenbank d.d. 12/06/2026 werd ontvangen, waarbij de Vlaamse Grondenbank meedeelt dat zij hun voorkeurecht niet wensen uit te oefenen.

Art. 5:

Bepaalt dat alle kosten, met inbegrip van notaris- en dossierkosten, ten laste vallen van de kopers. De kosten worden over de kopers verdeeld naargelang de verhouding van de oppervlakte van hun lot(en) tot de som van de oppervlakten van alle in artikel 2 vermelde loten.

Art. 6:

Stelt notaris Bernard Indekeu, Nieuwstraat 17 te 3440 Zoutleeuw, aan voor de opmaak en verlijding van de akten.

Art. 7:

De opbrengst van de verkoop zal aangewend worden ter financiering van investeringsprojecten en/of belegging.

STAD ZOUTLEEUEW
VERGADERING VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

Art. 8:

De voorzitter van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst en de algemeen directeur worden gemachtigd tot ondertekening van de verkoopakten.

Art. 9:

Deze beslissing wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 285, §2 van het decreet lokaal bestuur.

De zitting wordt gesloten om 20u49.

De algemeen directeur,

De voorzitter,



Sandra Blockx

Ilse Beelen