

VERGADERING 07/07/2022 19.30 UUR

NOTULEN

Aanwezig :

Lutgarde Denivel, voorzitter

Boudewijn Herbots, burgemeester

Carl Kempeneers, Raf Lambeets, Dries Matteredne, Carine Winnen, schepenen

Etienne Wouters, Louis Heeren, Ilse Beelen, Michel Boyen, Guy Dumst, Lode Everaerts, Annelies

Galand, Anne Cooremans, José Helaers, leden

Sandra Blockx, algemeen directeur

Verontschuldigd :

Viki Tweepenninckx, Nico Jordens, Annita Reniers, Jan Laporte, leden

OPENBAAR

Secretariaat

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

BESLUIT : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Neemt kennis van het verslag van de openbare vergadering in zitting van 2 juni 2022 en keurt het goed met algemene stemmen en zonder opmerkingen.

Gronden en panden

2. Aanvraag tot aankoop van de blote eigendom van percelen grond, gelegen te Dormaal, Zoutleeuwsesteenweg, sectie A, nrs. 176 G en 176 H, door de erfpachter - principiesbeslissing.

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op artikel 37, §1, van de wet van 04.02.2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek en op de wet van 10.01.1824 over het recht van erfpacht;

Gelet op het schrijven van 10.01.2022 van mevrouw Lena Debeir, wonende Zoutleeuwsesteenweg 17, 3440 Zoutleeuw, waarin zij verzoekt om haar de blote eigendom onderhands te verkopen van navolgende kadastrale percelen:

- grond te Zoutleeuw, 4^{de} afdeling, Dormaal, sectie A, nr. 176 G, 'Ganzekooi', groot 10a 30ca
- grond te Zoutleeuw, 4^{de} afdeling, Dormaal, sectie A, nr. 176 H, 'Ganzekooi', groot 93ca;

Gelet op het schattingsverslag van 26.05.2022 van beëdigd landmeter-expert Jean-Luc Smolders;

Gelet op de akte van 16.10.1925, verleden voor notaris Omer Fineau te Zoutleeuw, waarbij een erfpachtrecht wordt gevestigd met ingang van 01.01.1925 voor een termijn van 99 jaar op goederen te Dormaal, eigendom van de Commissie van de Openbare Onderstand van Halle-Booienhoven;

Overwegende dat de COO Halle-Booienhoven, middels een akte opgemaakt door notaris Omer Fineau, een erfpachtrecht met een duur van 99 jaar heeft toegestaan aan de heer Emiel Vanlaer, op percelen grond te Dormaal, Zoutleeuwsesteenweg, thans gekadastraerd onder sectie A, nrs. 176 G en 176 H, 'Ganzekooi', met een oppervlakte volgens kadaster van 10a 30ca en 93ca; dat de erfgenamen Vanlaer het erfpachtrecht op 20.06.1968, met tussenkomst van notaris Jean Corthouts te Tienen, openbaar hebben verkocht aan het echtpaar Hendrik Klaps-Marie Donnai-Theyse; dat de heer Klaps het erfpachtrecht op zijn beurt verkocht heeft aan het echtpaar Luc Debeir-Christina Huyghe, met een akte verleden op 07.03.1984 voor notaris Jacques Thenaers te Sint-Truiden; dat het erfpachtrecht ten slotte werd aangekocht door het echtpaar Raphael Vandenberghe-Lena Debeir, met een akte van 07.05.1990 opgemaakt door notaris Bernard Indekeu te Zoutleeuw; dat de heer Raphael Vandenberghe op 18.09.2021 overleden is; dat mevrouw Lena Debeir, Zoutleeuwsesteenweg 17, 3440 Zoutleeuw momenteel erfpachter is;

Overwegende dat het OCMW Zoutleeuw de rechtsopvolger is van de COO Halle-Booienhoven is; dat het OCMW de huidige blote eigenaar is;

Overwegende dat het erfpachtrecht werd toegestaan voor een periode van 99 jaar, met ingang van 01.01.1925; dat het erfpachtrecht afloopt op 01.01.2024; dat het OCMW Zoutleeuw op laatstgenoemde datum opnieuw de volle eigendom over de goederen zal verwerven;

Overwegende dat het perceel nr. 176 G paalt aan de woning gelegen Zoutleeuwsesteenweg 20 (sectie A, nr. 175 F); dat de erfpachters volle eigenaar zijn van deze woning en dat het in erfpacht gegeven goed deel uitmaakt van het tuingedeelte van deze woning; dat het perceeltje nr. 176 H gelegen is aan de overzijde van de Zoutleeuwsesteenweg;

Overwegende dat mevrouw Debeir met een brief van 10.01.2022 te kennen geeft dat zij de blote eigendom van de in erfpacht gegeven goederen wenst aan te kopen; dat zij aanvoert dat de in erfpacht gegeven goederen één samenhangend geheel vormen met de woning nr. 20, waarvan zij eigenaar is en dat zij de volle eigenaar van het geheel wenst te worden;

Overwegende dat het OCMW—als openbaar bestuur— in beginsel verplicht is om onroerende goederen openbaar te verkopen, tenzij bijzondere omstandigheden de verkoop uit de hand kunnen verantwoorden; dat in casu moet worden vastgesteld dat de kandidaat-koper van de blote eigendom van de grond tevens houder is van het erfpachtrecht op de grond en dat zij eigenaar is van de woning, waarop het perceel nr. 176 G aansluit; dat de landmeter-expert in het schattingsverslag bevestigt dat het perceel nr. 176 G in gebruik is als grasland en boomgaard bij de woning nr. 20; dat de landmeter-expert tevens heeft vastgesteld dat het perceel nr. 176 H omwille van de ligging en beperkte omvang niet onafhankelijk bewerkbaar is; dat het wenselijk is dat er vermenging plaatsvindt in hoofde van de houder van het erfpachtrecht; dat het om die reden niet aangewezen is om de blote eigendom van de grond openbaar te verkopen; dat bovendien onderhands kan worden verkocht indien een prijs kan worden bekomen, waarvan redelijkerwijze kan worden gesteld dat deze bij een openbare verkoop niet zou worden overschreden; dat derhalve onderhands aan de kandidaat-koper kan worden verkocht aan de door de raad vastgestelde minimumprijs, die aanzienlijk hoger moet liggen dan de schattingsprijs; dat redelijkerwijze mag worden aangenomen dat bij een openbare verkoop geen bedrag kan worden verkregen dat hoger ligt dan de schattingsprijs, vermeerderd met 20%; dat de betreffende goederen door de landmeter-expert werden geschat op 10.500 euro (10.300 euro + 200 euro); dat het aldus past de minimumverkoopprijs vast te stellen op 12.600 euro;

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

Overwegende dat de goederen blijkens het schattingsverslag gelegen zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied; 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;

BESLUIT : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1:

Principieel akkoord te gaan met de onderhandse verkoop aan mevrouw Lena Debeir, Zoutleeuwsesteenweg 17, 3440 Zoutleeuw van de blote eigendom op de percelen grond gelegen te Zoutleeuw, 4^{de} afdeling Dormaal, 'Ganzekooi', sectie A, nrs. 176 G en 176 H, met een oppervlakte van respectievelijk 10a 30ca en 93ca.

Art. 2:

De minimumverkoopprijs wordt vastgesteld op 12.600 euro.

Art. 3:

Alle kosten, inclusief notaris- en dossierkosten, vallen ten laste van de koper.

Art. 4:

De koop zal geschieden onder voorbehoud van de niet-uitoefening van het recht van voorkeur door de Vlaamse Grondenbank.

Art. 5:

Huidige beslissing wordt ter kennis gebracht van de kandidaat-koper. De verdere samenstelling van het verkoopdossier wordt aangevat van zodra 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. Ingevolge dit schriftelijk akkoord verbindt de kandidaat-koper zich tevens tot de terugbetaling van de dossierkosten indien er om enigerlei reden geen koopovereenkomst tot stand zou komen.

Art. 6:

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

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.

3. Inrichting natuurlijk overstromingsgebied 'Den Bruel' in het kader van een waterconservatie- en infiltratieproject Water-Land-Schap (Blue Deal) - verlening van een recht van erfpacht aan de stad Zoutleeuw op percelen grond gelegen in de projectzone - definitieve beslissing.

Gelet op het decreet van 22.12.2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het burgerlijk wetboek, boek 3, titel 7 'Erfpachtrecht';

Gelet op de pachtwet;

Gelet op de beslissing van het schepencollege van 01.10.2020 houdende de goedkeuring van de engagementsverklaring Blue-deal en Water-Land-Schap m.b.t. de inrichting van een natuurlijk overstromingsgebied 'Den Bruel';

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 22.10.2020 houdende het principiële akkoord met de verwerving door de stad Zoutleeuw van de binnen het strategisch project aangeduide percelen;

Gelet op de subsidie-oproep in het kader van Blue-deal voor projecten "Water-Land-Schap: waterconservatie en infiltratie in open ruimtegebieden" en op het ingediende subsidiedossier "Inrichting natuurlijk overstromingsgebied Den Bruel (samenvloeiing Kleine Gete en Dormaalbeek)";

Gelet op het ministerieel besluit van 14.12.2020 houdende de toekenning van een subsidie in het kader van de projectoproep "Water-Land-Schap: waterconservatie en infiltratie open ruimtegebieden" aan het Regionaal Landschap Zuid-Hageland voor het projectvoorstel "Overstromingsgebied Den Bruel";

Gelet op de collegebeslissing van 14.03.2022 waarbij het OCMW wordt gevraagd aan de stad een kosteloos erfpachtrecht van 99 jaar toe te kennen op 12 percelen grond, gelegen in het projectgebied Den Bruel";

Gelet op het meerjarenplan 2020-2025 en inzonderheid op de prioritaire beleidsdoelstelling BD-2 'Robuuste en klimaatbestendige open ruimte, met prioritair actieplan AP-8 Water-Land-Schap en hemelwaterplan en de prioritaire actie ACT-33 "Den Bruel: uitbouw natuurlijk overstromingsgebied ter bestrijding wateroverlast";

Gelet op het samengestelde dossier;

Overwegende dat het programma Water-Land-Schap tot doel heeft problemen met water in landelijke gebieden in onderlinge samenhang op te lossen, in nauwe samenwerking met de gebruikers van het gebied en rekening houdend met de extra stress die de klimaatverandering op de watersystemen uitoefent; dat het strategische project Getestreek als deelgebied van het programma werd geselecteerd door de Vlaamse Landmaatschappij; dat mede in het kader hiervan in het MJP een prioritaire actie "Den Bruel" - uitbouw natuurlijk overstromingsgebied werd opgenomen, met als doel o.a. de wateroverlast in het centrum van de stad te bestrijden;

Overwegende dat de Vlaamse Landmaatschappij en de Vlaamse Milieumaatschappij op 29.07.2020 een projectoproep “Water-Land-Schap: waterconservatie en infiltratie in open ruimtegebieden” hebben gelanceerd naar de deelgebiedverantwoordelijken van de landinrichtingsprojecten Water-Land-Schap; dat voor wat betreft het deelgebied Getestreek een subsidiedossier werd ingediend door het RLZH, in samenwerking met de stad Zoutleeuw, met als doel om een natuurlijk overstromingsgebied te creëren tussen de Dormaalbeek en de Kleine Gete waar water kan worden gebufferd en ter plaatse kan infiltreren door het herstellen van wetland en moeras en het creëren van een broekbos; dat het project gepaard gaat met en is afgestemd op ingrepen die zullen worden uitgevoerd door de VMM (oeverwallen aan de rechteroever van de Kleine Gete afgraven, afsluitschuiven op het grachtenstelsel en de grachten met de Kleine Gete verbinden); dat partners, kernactoren en bevolking bij het project worden betrokken; dat de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme op 14.12.2020 beslist heeft om voor de realisatie van het overstromingsgebied Den Bruel een subsidie van 210.000 euro toe te kennen, hetzij 70% van de totaal geraamde kostprijs van 300.000 euro; dat de subsidiemiddelen mogen worden ingezet voor het opmaken van technische ontwerpen, het uitvoeren van werken en communicatiekosten, zoals vermeld in het MB van 14.12.2020;

Overwegende dat het stadsbestuur in het kader van dit project al een aantal percelen grond in eigendom heeft verworven; dat voorts een aantal percelen in het projectgebied worden verworven door de VLM ten behoeve van de VMM;

Overwegende dat ook een aantal percelen grond, eigendom van het OCMW, in het projectgebied gelegen zijn; dat het gaat om de volgende eigendommen, gelegen te Zoutleeuw, 2^{de} afdeling, Helen-Bos, sectie C:

- nr. 166 A, groot 1ha 16a 20ca
- nr. 169 G, groot 2ha 05a 29ca
- nr. 169 H, groot 00a 10ca
- nr. 169 S, groot 42a 61ca
- nr. 174 B, groot 64a 05ca
- nr. 175 N, groot 87a 00ca
- nr. 180 A, groot 1ha 77a 20ca
- nr. 181 A, groot 4ha 69a 20ca
- nr. 181 C, groot 85a 00ca
- nr. 182 A, groot 3ha 51a 40ca
- nr. 186 A, groot 1ha 44a 00ca
- nr. 186 B, groot 1ha 32a 00ca;

Overwegende dat het college in zitting van 14.03.2022 het OCMW heeft verzocht om de voormelde percelen kosteloos in erfpacht over te dragen aan het stadsbestuur voor een periode van 99 jaar, met als doelstelling de percelen in gebruik te nemen voor de uitvoering van het project “overstromingsgebied Den Bruel”;

Overwegende dat de inrichting van een overstromingsgebied Den Bruel als prioritaire actie is opgenomen in het MJP 2020-2025; dat het project wordt gesubsidieerd door Vlaanderen; dat het inrichten van overstromingsgebieden, o.m. ter vrijwaring van het stadscentrum, geen wettelijke opdracht is van het OCMW, doch wel van het stadsbestuur in samenwerking met de andere betrokken overheden en instanties; dat de overdracht van zakelijke rechten in casu geschiedt om redenen van algemeen en gemeentelijk belang; dat het bijgevolg aangewezen is om in te gaan op het verzoek van het college;

Overwegende dat het stadsbestuur het OCMW verzoekt de hoger vermelde percelen over te dragen door middel van een kosteloos erfpachtrecht van 99 jaar; dat de betaling van een eenmalige of periodieke erfpachtvergoeding sedert de inwerkingtreding van artikel 3.167 BW niet langer verplicht is; dat het in het leven roepen van nieuwe financiële transacties tussen stad en OCMW op contractuele basis weinig zinvol is, gelet op artikel 274 DLB; dat de betreffende onroerende goederen in de OCMW-boekhouding werden gewaardeerd en dat de eigendomssplitsing boekhoudkundig kan worden verwerkt door stad en OCMW; dat bijgevolg kan worden ingestemd met een kosteloze vestiging van een erfpachtrecht van 99 jaar ten behoeve van het stadsbestuur;

Overwegende dat de kosteloze vestiging van een erfpachtrecht ten voordele van het stadsbestuur geen verarming teweegbrengt in hoofde van het lokaal bestuur Zoutleeuw; dat de betreffende goederen verder beschikbaar zijn om te worden aangewend in de geïntegreerde meerjarenplanningen van huidige en toekomstige legislaturen; dat de overdracht de huidige en toekomstige besturen op geen enkele wijze de mogelijkheid ontzegt om een visie te ontwikkelen over het beheer van patrimonium; dat het stadsbestuur na overdracht van het erfpachtrecht de pachten zal innen, doch ook zal moeten instaan voor de betaling van lasten en belastingen; dat de erfpachter overeenkomstig artikel 3.167 BW niets mag doen dat de waarde

van het onroerend goed vermindert; dat het OCMW de blote eigendom behoudt en dat de goederen na afloop van het erfpachtrecht naar het OCMW terugkeren, zodat het OCMW op dat ogenblik opnieuw de volle eigendom zal verwerven;

Overwegende dat gemeente en OCMW samen de regierol moeten opnemen inzake lokaal sociaal beleid (art. 7 decreet 09.02.2018); dat een overdracht van het erfpachtrecht aan het stadsbestuur aldus niet tot gevolg heeft dat het lokaal bestuur Zoutleeuw middelen voor de uitoefening van deze regierol uit handen geeft; dat het niettemin wenselijk is dat in de akte tot vestiging van het erfpachtrecht een clause wordt ingevoegd die bepaalt dat het stadsbestuur in geval van vervreemding van het erfpachtrecht de opbrengst hiervan dient te bestemmen voor investeringsuitgaven die kaderen in het lokaal sociaal beleid;

Overwegende dat de hoger vermelde goederen worden verpacht onder het regime van de pachtwet; dat het stadsbestuur, als erfpachter, volledig in de rechten de verplichtingen van het OCMW zal treden (art. 55 pachtwet); dat de lopende pachtcontracten dienen te worden gerespecteerd en dat het stadsbestuur, in de hoedanigheid van verpachter, voor zoveel als nodig de regels van de pachtwet met betrekking tot de opzegging van pachtovereenkomsten zal moeten naleven;

Overwegende dat de jachtrechten op de betreffende goederen openbaar werden verhuurd op 24.05.2018 aan de vzw WBE Vallei van de Kleine Gete, Ridderstraat 1, 3440 Zoutleeuw, voor een periode van 9 jaar; dat artikel 17.1 van de lasten, voorwaarden en bedingen van de openbare jachtverhuur van 24.05.2018 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 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 erfpachtdossier voor verder gevolg aan notaris Indekeu zal worden overgemaakt; dat het Vast Bureau wordt belast met het nazicht van de akte;

BESLUIT : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1:

Het OCMW stemt definitief in met de toekenning aan het stadsbestuur van Zoutleeuw, AC Aen den Hoorn 1, 3440 Zoutleeuw van een recht van erfpacht op de navolgende percelen grond, gelegen te Zoutleeuw, 2^{de} afdeling, sectie C:

- nr. 166 A, groot 1ha 16a 20ca, 'Heelen'
- nr. 169 G, groot 2ha 05a 29ca, 'Heelen'
- nr. 169 H, groot 00a 10ca, 'Heelen'
- nr. 169 S, groot 42a 61ca, 'Heelen'
- nr. 174 B, groot 64a 05ca, 'Heelen'
- nr. 175 N, groot 87a 00ca, 'Den Bruel'
- nr. 180 A, groot 1ha 77a 20ca, 'Heelen'
- nr. 181 A, groot 4ha 69a 20ca, 'Heelen'
- nr. 181 C, groot 85a 00ca, 'Den Bruel'
- nr. 182 A, groot 3ha 51a 40ca, 'Heelen'
- nr. 186 A, groot 1ha 44a 00ca, 'Heelen'
- nr. 186 B, groot 1ha 32a 00ca, 'Heelen'.

Art. 2 :

Het in artikel 1 vermelde erfpachtrecht is kosteloos en het wordt verleend voor een periode van 99 jaar. Het stadsbestuur is aan het OCMW geen erfpachtvergoeding verschuldigd. De termijn van 99 jaar vangt aan op de dag van de ondertekening van de authentieke erfpachtakte.

Art. 3 :

Het in artikel 1 vermelde erfpachtrecht wordt toegekend in het kader van het project "Inrichting natuurlijk overstromingsgebied Den Bruel (samenvloeiing Kleine Gete en Dormaalbeek)". De erfpachter is gerechtigd om alle inrichtingswerken uit te voeren of te laten uitvoeren door derden met het oog op de totstandkoming van het overstromingsgebied "Den Bruel".

Art. 4 :

De akte van erfpacht bevat een clause die bepaalt dat het stadsbestuur, in voorkomend geval, de opbrengst die wordt verkregen uit de gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht zal bestemmen voor investeringsuitgaven die kaderen in het lokaal sociaal beleid.

Art. 5 :

Met toepassing van artikel 55 van de pachtwet treedt het stadsbestuur in al de rechten en verplichtingen van het OCMW, als verpachter van de in artikel 1 vermelde percelen. Het OCMW bezorg aan een stadsbestuur een lijst van de pachters van de betrokken percelen, met vermelding van de pachttoestand. Het stadsbestuur int de jaarlijkse pachtprijs voor de betrokken percelen met ingang van het pachtjaar waarin de erfpachtakte wordt ondertekend, zonder dat er enige verrekening met het OCMW plaatsvindt.

Art. 6:

Notaris B. Indekeu, Nieuwstraat 17, 3440 Zoutleeuw wordt belast met de akteverlijding. Hij dient alle handelingen te stellen overeenkomstig de vigerende regelgeving. Afschrift van huidige beslissing wordt samen met het administratief dossier bezorgd aan de notaris.

Art. 7:

Het Vast Bureau is belast met het nazicht van het ontwerp van akte van erfpacht.

De algemeen directeur,

De voorzitter,



Sandra Blockx

Lutgarde Denivel