

**STAD TIENEN**

**NOTULEN VAN DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

**DONDERDAG 29 SEPTEMBER 2022 OM 19.45 UUR IN RAADZAAL VAN HET STADHUIS.**

**Notulen:**

<b>Openbaar .....</b>	<b>3</b>
<b>Besluit.....</b>	<b>3</b>
1. Toelating pachtoverdracht.....	3
2. Toelating pachtoverdracht.....	4
3. Opzegging pachtovereenkomst.....	5
4. Onderhandse verkoop van een perceel landbouwgrond: goedkeuring verkoopakte.....	6
5. Afsluiten recht van opstal voor de aanleg van een opvangbekken in kader van water- en erosieproblematiek te Oorbeek .....	12
6. Verplichte rapportering eerste semester 2022 .....	13

Tienen, 31 oktober 2022

De Algemeen Directeur,  
Patricia Willems



De Voorzitter,  
Lucia Dewolfs

**Aanwezig:**

Lucia Dewolfs, Voorzitter  
Wim Bergé, Vierde schepen  
Jean Defau, Raadslid  
Bram Delvaux, Eerste schepen  
Joël Dereze, Christophe Hendrickx, Rudi Hendrickx, Raadsleden  
Gijsbrecht Huts, Tweede schepen  
Peter Loosen, Bart Maes, Nicky Martens, Els Moyens, Jos Mombaers, Bernard Vandereyken, Raadsleden  
Liesbeth Vanderloock, Zesde schepen  
Daniel Vanluyten, Nele Daenen, Raadsleden  
Katrien Partyka, Burgemeester  
Eddy Poffé, Tom Roovers, Schepenen  
Dirk Smolders, Karin Struyf, Werner Thomas, Raadsleden  
Ine Tombeur, Zevende schepen

Tessa Peelman, lid  
Fabio Vanderlinden, Pascale Grootjans, John Vankeijenberg, Raadsleden  
Patricia Willems, Algemeen Directeur

**Verontschuldigd:** Rita Vanlangendonck, Bart Thomas, Raadsleden

**Afwezig:** Helena Kinnaert, Raadslid

## OPENBAAR

### BESLUIT

#### 1. Toelating pachtoverdracht

##### Regelgeving

Pachtwet van 4 november 1969.

Decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017.

##### Feiten, context en argumentatie

Op vrijdag 26 augustus 2022 overhandigt de heer Dominiek VANDERWAEREN, wonende te 3300 Tienen, Langveld 22, documenten aan de Coördinator Groen- en grondbeleid van de stad Tienen, waarin hij aangeeft de pacht van een perceel grond, kadastraal gekend onder Tienen, afdeling Hakendover, sectie B, nr. 389A en met een oppervlakte van 3,9687 ha, eigendom van het OCMW Tienen, te willen overlaten aan mevrouw Greta MACQUOY, wonende te 3300 Tienen, Bosveldstraat 18.

Deze documenten bevatten:

- het door zowel de pachtoverdrager als de pachtovernemer ondertekende document 'Overeenkomst houdende pachtoverdracht' conform artikel 30 van de Pachtwet. Beide handtekeningen werden gezien voor legalisatie door een gemachtigde ambtenaar.

- het document 'Verklaring van de pachtovernemer'. De pachtovernemer blijkt mevrouw Greta MACQUOY te zijn, wonende te 3300 Tienen, Bosveldstraat 18.

We stellen vast dat de heer VANDERWAEREN voorstelt om de pacht van volgend perceel, eigendom van het OCMW Tienen, over te dragen aan mevrouw MACQUOY:

Gemeente	Afdeling	Sectie en nr.	Oppervlakte	Huurprijs
TIENEN	HAKENDOVER	B 389A	3,9687 ha	€ 1.210,27

Deze pachtoverdracht zal ingaan op 1 januari 2023.

Deze aanvraag tot pachtoverdracht betreft geen pachtvernieuwing ten gunste van een wettelijke opvolger (bevoorrechte pachtoverdracht), maar een gewone pachtoverdracht die onder toepassing valt van artikel 30 van de Pachtwet van 4 november 1969.

Krachtens artikel 30 van de Pachtwet mag de pachter zijn gepachte goederen slechts geheel of gedeeltelijk overdragen aan anderen mits voorafgaandelijke en schriftelijke toelating van de verpachter. De Raad voor Maatschappelijk Welzijn moet dus toestemmen met de gevraagde pachtoverdracht, overeenkomstig artikel 30 van de Pachtwet van 4 november 1969. De beoordelingsruimte voor de Raad voor Maatschappelijk Welzijn in het kader van een gewone pachtoverdracht is weliswaar beperkt tot een instemming met de voorgestelde overdracht, dan wel de weigering ervan.

Bij een gewone pachtoverdracht moet de pachter, in tegenstelling tot bij een bevoorrechte pachtoverdracht, niet zijn gehele pachtgoed overdragen. De heer VANDERWAEREN heeft in casu 1 perceel van het OCMW Tienen in pacht en wenst dat over te dragen.

We stellen vast dat verschillende gronden die de kandidaat-overnemer thans exploiteert, daadwerkelijk gelegen zijn in de omgeving en in de onmiddellijke nabijheid van het over te dragen perceel.

Mevrouw MACQUOY heeft verschillende andere gronden van het OCMW Tienen in pacht en betaalt haar pachtfacturen steeds correct.

Uit de informatie beschikbaar bij de Kruispuntbank van Ondernemingen blijkt dat de kandidaat-overnemer daadwerkelijk een actief landbouwbedrijf uitbaat, gekend onder het ondernemingsnummer BE0709.916.769 en met zetel in België te 3300 Tienen, Bosveldstraat 18.

Op basis van het voorgaande kunnen we aannemen dat de gronden worden ingeschakeld in een normale bedrijfsvoering.

Hierdoor kunnen we stellen dat deze pachtoverdracht geen nadeel heeft voor het OCMW Tienen. Er zijn bijgevolg geen redenen om de aangevraagde pachtoverdracht te weigeren zodat het Vast Bureau met deze pachtoverdracht kan instemmen.

##### Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De pachtoverdracht door de heer Dominiek VANDERWAEREN, wonende te 3300 Tienen, Langveld 22, aan mevrouw Greta MACQUOY, wonende te 3300 Tienen, Bosveldstraat 18, voor het volgende perceel, eigendom van het OCMW, toe te staan met ingang op 1 januari 2023:

Gemeente	Afdeling	Sectie en nr.	Oppervlakte	Huurprijs
TIENEN	HAKENDOVER	B 389A	3,9687 ha	€ 1.210,27

Art. 2: De algemeen directeur Patricia WILLEMS en de voorzitter van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn Lucia DEWOLFS, te machtigen om het document 'Overeenkomst houdende pachtoverdracht' namens het OCMW Tienen te ondertekenen.

## 2. Toelating pachtoverdracht

Verontschuldigd tijdens de behandeling van dit punt: Wim Bergé, Vierde schepen

### Regelgeving

Pachtwet van 4 november 1969.

Decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017.

### Feiten, context en argumentatie

Op dinsdag 30 augustus 2022 stuurt de heer Jeroen Vandelook, wonende te 3300 Tienen, Leuvenselaan 633, een brief naar de Coördinator Groen- en grondbeheer van de stad Tienen, waarin hij aangeeft de pacht van twee percelen grond, kadastraal gekend onder Tienen, afdeling Kumtich, sectie D, nr. 48/deel en Tienen, afdeling Kumtich, sectie B, nr. 280A, met een respectievelijke oppervlakte van 0,4131 ha en 1,4503 ha, eigendom van het OCMW Tienen, te willen overnemen van de heer Louis Debaus, wonende te 3300 Tienen, Paependaalstraat 27, de huidige pachter van de voormelde percelen grond.

Op 30 augustus 2022 ontvangt de Coördinator Groen- en grondbeleid aldus de volgende 2 correct ingevulde documenten:

- het door zowel de pachtoverdrager als de pachtovernemer ondertekende document 'Overeenkomst houdende pachtoverdracht' conform artikel 30 van de Pachtwet. Beide handtekeningen werden gezien voor legalisatie door een gemachtigde beambte.
- het door de pachtovernemer ondertekende document 'Verklaring van de pachtovernemer'. De pachtovernemer blijkt de heer Jeroen Vandelook te zijn, wonende te 3300 Tienen, Leuvenselaan 633.

We stellen vast dat de heer Louis Debaus voorstelt om de pacht van de volgende percelen, eigendom van het OCMW Tienen, over te dragen aan de heer Jeroen Vandelook:

Gemeente	Afdeling	Sectie en nr.	Oppervlakte	Huurprijs
TIENEN	KUMTICH	D 48/deel	0,4131 ha	€ 108,47
TIENEN	KUMTICH	B 280A	1,4503 ha	€ 498,88

Deze pachtoverdracht zal ingaan op 1 december 2022.

Deze aanvraag tot pachtoverdracht betreft geen pachtovernieuwing ten gunste van een wettelijke opvolger (bevoorrechte pachtoverdracht), maar een gewone pachtoverdracht die onder toepassing valt van artikel 30 van de Pachtwet van 4 november 1969.

Krachtens artikel 30 van de Pachtwet mag de pachter zijn gepachte goederen slechts geheel of gedeeltelijk overdragen aan anderen mits voorafgaandelijke en schriftelijke toelating van de verpachter. De Raad voor Maatschappelijk Welzijn moet dus toestemmen met de gevraagde pachtwet, overeenkomstig artikel 30 van de Pachtwet van 4 november 1969. De beoordelingsruimte voor de Raad voor Maatschappelijk Welzijn in het kader van een gewone pachtoverdracht is weliswaar beperkt tot een instemming met de voorgestelde overdracht, dan wel de weigering ervan.

Bij een gewone pachtoverdracht moet de pachter, in tegenstelling tot bij een bevoorrechte pachtoverdracht, niet zijn gehele pachtgoed overdragen. De heer Debous heeft in casu 2 percelen van het OCMW Tienen in pacht en wenst die beiden over te dragen.

We stellen vast dat verschillende gronden die de kandidaat-overnemer thans exploiteert, daadwerkelijk gelegen zijn in de omgeving en in de onmiddellijke nabijheid van de over te dragen percelen.

Uit de informatie beschikbaar bij de Kruispuntbank van Ondernemingen blijkt dat de kandidaat-overnemer daadwerkelijk een actief landbouwbedrijf uitbaat, gekend onder het ondernemingsnummer BE 0817.608.149 en met zetel in België te 3300 Tienen, Leuvenselaan 633.

Op basis van het voorgaande kunnen we aannemen dat de gronden worden ingeschakeld in een normale bedrijfsvoering.

Hierdoor kunnen we stellen dat deze pachtoverdracht geen nadeel heeft voor het OCMW Tienen. Er zijn bijgevolg geen redenen om de aangevraagde pachtoverdracht te weigeren zodat het Vast Bureau met deze pachtoverdracht kan instemmen.

#### Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De pachtoverdracht door de heer Louis Debaus, wonende te 3300 Tienen, Paependaalstraat 27, aan de heer Jeroen Vandelook, wonende te 3300 Tienen, Leuvenselaan 633, voor de volgende percelen, eigendom van het OCMW, toe te staan met ingang op 1 december 2022:

Gemeente	Afdeling	Sectie en nr.	Oppervlakte	Huurprijs
TIENEN	KUMTICH	D 48/deel	0,4131 ha	€ 108,47
TIENEN	KUMTICH	B 280A	1,4503 ha	€ 498,88

Art. 2: De algemeen directeur Patricia Willems en de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn Lucia Dewolfs te machtigen om het document 'Overeenkomst houdende pachtoverdracht' namens het OCMW Tienen te ondertekenen.

### **3. Opzegging pachtovereenkomst**

#### Regelgeving

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

Pachtwet 1969

#### Feiten, context en argumentatie

Op 9 september 2022 ontvangt de Coördinator Groen- en grondbeleid van de stad Tienen een brief van mevrouw Greta MACQUOY, gekend als pachter van verschillende percelen grond, eigendom van het OCMW Tienen, waarin zij meedeelt dat zij de pachtovereenkomst tussen haar en het OCMW Tienen, met betrekking tot 2 percelen landbouwgrond, eigendom van het OCMW Tienen en kadastraal gekend onder Tienen, afdeling Hakendover, sectie A, nrs. 21B en 21C met een respectievelijke oppervlakte van 1,7404 ha en 0,5586 ha, wenst op te zeggen. Dit omwille van wederkerende wateroverlast op deze percelen waardoor de afgelopen jaren verschillende oogsten hierop mislukten.

Artikel 14 van de Pachtwet stelt dat een pachter ten alle tijde de pacht kan beëindigen mits die een opzeggingstermijn van minstens 1 jaar respecteert. In casu zal de pacht op de volgende percelen dan ook eindigen op 9 september 2023:

Gemeente	Afdeling	Sectie en nummer	Oppervlakte	Huurprijs
TIENEN	HAKENDOVER	A 21B	1,7404 ha	470,01 euro
TIENEN	HAKENDOVER	A 21C	0,5586 ha	141,00 euro

De pachter en verpachter komen overeen dat er geen navetten noch prijzjij betaald moet worden.

#### Financiële impact

611,01 euro minder pachtinkomsten.

#### Adviezen

\* Vermits het om gronden gaat, aangelegen aan de Ramshovensebeek, die regelmatig onder water komen te staan bij hevige regenval en op die manier een rol kunnen vervullen in het bufferen en infiltreren van water bij hoge waterstanden,

\* en omdat de huidige gebruiker ook aangeeft dat zij graag zou zien dat deze gronden, na opzeg van de pacht, in een groenproject ingeschakeld worden in kader van een algemeen belang

lijkt het me aangewezen om ze in te schakelen in een vergroeningsproject. Als Coördinator Groen-en grondbeleid zal ik onderzoeken hoe we dat ter plaatse het beste aanpakken en dat voorstel dan ter goedkeuring voorleggen aan het Vast Bureau / RMW.

#### Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Kennis te nemen van de opzegging van de pachtovereenkomst door mevrouw Greta Macquoy, wonende te 3300 Tienen, Bosveldstraat 18, conform artikel 14 van de Pachtwet, met betrekking tot de volgende 2 percelen, eigendom van het OCMW Tienen:

Gemeente	Afdeling	Sectie en nummer	Oppervlakte	Huurprijs
TIENEN	HAKENDOVER	A 21B	1,7404 ha	470,01 euro
TIENEN	HAKENDOVER	A 21C	0,5586 ha	141,00 euro

Art. 2: Akkoord te gaan dat er door de verpachten in casu het OCMW Tienen, met maatschappelijke zetel te 3300 Tienen, Kabbeekvest 110, geen navetten noch prijzij betaald moet worden aan de pachter. De pacht op voormelde percelen loopt aldus af op 9 september 2023.

#### **4. Onderhandse verkoop van een perceel landbouwgrond: goedkeuring verkoopakte**

##### Regelgeving

- het decreet lokaal bestuur
- het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn d.d. 25 maart 2021 houdende de onderhandse verkoop van een perceel landbouwgrond kadastraal gekend onder Tienen, sectie C met nummer 123A aan de heer Scheys mits akkoord met de verkoopprijs
- het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn d.d. 25 november 2021 houdende het vaststellen van de procedure voor de verkoop van een perceel landbouwgrond kadastraal gekend onder Tienen, sectie C met nummer 123A aan de heer Scheys

##### Feiten, context en argumentatie

In zitting van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn d.d. 25 maart 2021 besliste de raad om een perceel landbouwgrond, eigendom van het OCMW Tienen en kadastraal gekend onder Tienen, afdeling Oplinter, sectie C, nr. 123A met een oppervlakte van 0,4210 ha, te verkopen aan de heer Dirk Scheys, wonende te 3300 Tienen, Ganzendries 150, mits hij akkoord gaat met de verkoopprijs zijnde de schattingsprijs vermeerderd met 1/3de wederbeleggingsvergoeding en notaris Honorez aan te stellen om de akte te verlijden.

In zitting van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn d.d. 25 november 2021 besliste de raad het perceel landbouwgrond te verkopen aan de heer Dirk Scheys tegen de geboden prijs van 22.050 euro vermeerderd met 1038,75 euro dossierkosten.

Thans dient de ontwerpakte van verkoop goedgekeurd te worden.

##### Financiële impact

Ontvangst van 22.463.65 euro (22.050 euro verkoopprijs + 1.038.75 euro dossierkosten - 250 euro voorschot - 375.10 euro leveringsplicht)

##### Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De Raad van Maatschappelijk Welzijn keurt de hierbij gevoegde ontwerpakte van verkoop van een perceel landbouwgrond, eigendom van het OCMW Tienen en kadastraal gekend onder Tienen, afdeling Oplinter, sectie C met nr. 123A aan de heer Dirk Scheys goed.

Op \*\*\* juli tweeduizend tweeëntwintig.

Voor Mij, Meester **Cédric HONOREZ**, Notaris met standplaats te Tienen, Nieuwstraat 42.

##### ZIJN VERSCHENEN:

1. Het **OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN DE STAD TIENEN**, met zetel te 3300 Tienen, Kabbeekvest 110, met ondernemingsnummer 0212.175.028, hier vertegenwoordigd door:
  - 1) Voorzitter van het OCMW, Mevrouw **DEWOLFS Lucia**, in haar hoedanigheid van voorzitter van de OCMW-raad, wonende 3300 Tienen, Ooievaarstraat 9 /0001,
  - 2) de algemeen directeur, mevrouw **WILLEMS Patricia Dorothee**, in haar hoedanigheid van algemeen directeur, wonende te 3210 Lubbeek, Zwarte Sleutelstraat 8.

Hier optredend ter uitvoering van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van de dato 25 november 2021 en \$\$\$ juni 2022 waarvan een eensluidend afschrift aan deze akte wordt gehecht.

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart dat vermeld raadsbesluit uitvoerbaar is bij ontstentenis van schorsing of vernietiging overeenkomstig de artikelen 254 tot 263 van het Decreet Lokaal Bestuur door de toezichthoudende overheden.

Hierna genoemd '**de verkoper**', zelfs indien er meerdere verkopers zijn.

Die bij deze verklaart te verkopen onder de gewone vrijwaring als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast, aan en ten voordele van:

De heer **SCHEYS Dirk**, ongehuwd, geboren te Tienen op drieëntwintig juli negentienhonderdvierenzeventig, NN 74.07.23-073.64, wonende te 3300 Tienen, Ganzendries(OPL) 150.

Hierna genoemd '**de koper**', zelfs indien er meerdere kopers zijn.

Hier tegenwoordig en aanvaardend, onder de in deze akte overeengekomen voorwaarden, het hierna beschreven onroerend goed.

### **Beschrijving onroerend goed**

#### **STAD TIENEN- tiende afdeling - OPLINTER**

Een perceel landbouwgrond, gelegen en ter plaatse genaamd "Kummen", gekadastreerd volgens titel en volgens huidig kadaster, sectie C, nummer 0123AP0000, met een oppervlakte van tweeënveertig are tien centiare (42a 10ca).

Kl: eenentwintig euro (€ 21,00)

Hierna genoemd voor één of meer goederen, «het goed».

### **Oorsprong van eigendom**

Voormeld onroerend goed hoort thans toe aan Openbaar Centrum Voor Maatschappelijk Welzijn van de Stad Tienen, verkoper in deze, om er sedert meer dan dertig jaar vanaf heden het voortdurend en onafgebroken, ongestoord, openbaar, on dubbelzinnig bezit en genot van te hebben.

De koper zal zich moeten tevreden stellen met de oorsprong van eigendom, die voorafgaat, en hij zal geen andere kunnen eisen dan een uitgifte van deze.

### **VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **ALGEMENE VOORWAARDEN**

**1)** Het eigendom wordt verkocht:

- voor vrij en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek hoegenaamd, de verkoper verklaart geen hypotheekair mandaat te hebben verleend
- in de toestand waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg van maat of oppervlakte, al bedroeg het verschil één/twintigste of meer,
- met alle zichtbare en verborgen gebreken; de koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken;
- met alle erfdiensbaarheden; de verkoper verklaart dat bij zijn weten geen enkele erfdiensbaarheid het goed bezwaart, tenzij deze die zouden kunnen voortspruiten uit deze akte of andere regelmatig overgeschreven titels, en dat hij er zelf geen heeft toegestaan en dat er ook geen ontstaan zijn door bestemming van de eigenaar;
- met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen;
- met alle eventuele gemeenschappen;

**2)** De koper bekommt de volle eigendom van voormeld goed vanaf heden.

De verkoper verklaart dat het verkochte eigendom vrij is van gebruik en verhuring.

De koper bekommt het genot van het goed door het persoonlijk gebruik vanaf heden, op last er vanaf zelfde datum alle taksen en belastingen, de onroerende voorheffing inbegrepen, van te betalen.

De verkoper verklaart dat het pand vrij is van verhuring van publiciteitspanelen en andere genotsbeperkende rechten.

De verkoper erkent op heden van de koper te hebben ontvangen, de som van \$\$\$ vertegenwoordigend de vanaf heden pro rata temporis berekende onroerende voorheffing voor het lopende jaar, waarvoor kwijting.

**3)** Alle kosten, rechten en erelonen van deze akte zijn ten laste van de koper, met uitzondering van de kosten verbonden aan de leveringsplicht van de verkoper.

4) De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het goed thans geen enkel geschil, noch rechtsgeding of verzet bestaat, noch tegenover derden (buren, huurders, bezetters, enzovoort), noch tegenover openbare instellingen.

5) De verkoper verklaart dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

## 6) VOORKOOPRECHTEN - RECHT VAN WEDERINKOOP

### 1/ Bij overeenkomst

De verkoper verklaart dat hij vrij is te verkopen aan wie hij wil en dat navermelde beperkingen niet van toepassing zijn: een voorkooprecht, een voorkeurrecht, een recht van wederinkoop.

### 2/ Wettelijke voorkooprechten

Uit een opzoeking gedaan door ondergetekende notaris via het e-voorkooploket op 20/01/2022 blijkt dat het goed niet bezwaard is met enig wettelijk verkooprecht.

### 3/ Voorkeurrecht

De verkoper heeft aan de Vlaamse Landmaatschappij het recht van voorkeur aangeboden met betrekking tot het bij deze verkochte onroerend goed.

Bij schrijven van 21 april 2022 heeft de Vlaamse Landmaatschappij gemeld dat zij het recht van voorkeur op voormeld goed niet wenst uit te oefenen.

## STEDENBOUW - RUIMTELIJKE ORDENING

Aangezien de Stad Tienen waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister zijn de informatieverplichtingen zoals voorzien in artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, van toepassing.

Uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato acht februari tweeduizend en tweeëntwintig (dat de koper erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen), 2° verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift, blijkt dat:

- voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning werd uitgereikt;
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming is: landschappelijk waardevolle agrarische gebieden;
- het onroerend goed 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;
- het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;
- voor het goed volgende milieuvergunning afgeleverd werd: V/III/1007 Fr. Vangoidsenhoven – stallen van voertuigen – 15/05/2001 > 15/05/2021;
- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een verkavelingsvergunning;
- het onroerend goed gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en een risicozone voor overstromingen;
- er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- het onroerend goed het voorwerp niet uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verkrijger verklaart dat hij betreffende het onroerend goed een stedenbouwkundig uittreksel, verleend de dato 8 februari 2022 heeft ontvangen.

Ondergetekende notaris verwijst partijen naar **artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO** (bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen) **en** deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. De werkende notaris vermeldt dat de inbreuk met betrekking tot de publiciteit en - of onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij onderhavige akte. De kopers bevestigen dit en verklaren bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

De verkoper verklaart dat wat hem betreft voor het onbebouwd gedeelte van voorschreven onroerend goed geen verkavelingsvergunning, geen stedenbouwkundig attest, geen bouwvergunning werden afgeleverd, en



hij neemt geen verantwoordelijkheid omtrent de mogelijkheid van op voorschreven onbebouwd gedeelte te bouwen of daarop.

- 1) enige vaste of verplaatsbare inrichting op te zetten, die voor bewoning kan worden gebruikt.
- 2) Voor alle wijzigingen aan de eigendom en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen. Verder zal hij in het algemeen alle reglementen inzake urbanisatie moeten naleven.
- 3) De verkoper verklaart alle noodzakelijke **vergunningen** verkregen te hebben voor de door hem verrichte stedenbouwkundige handelingen/opgerichte constructies en dat hij geen weet heeft van stedenbouwkundige inbreuken. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was. Geen waarborg wordt door de werkende notaris gegeven betreffende de thans bestaande constructies, en of deze al dan niet overeenkomstig een al dan niet afgeleverde stedenbouwkundige vergunning zijn opgericht.
- 4) De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed: - niet het voorwerp is geweest van een voornemen tot **onteigening**; - niet gelegen is binnen een **rooilijnplan**; - niet belast is met een onder- of bovengrondse **inneming** in het voordeel van een openbare macht of een derde
- 5) De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet onderhevig is aan de wetgeving inzake **ruilverkaveling, bosdecreet**, natuurbehoud en natuurlijk milieu, Vlaamse Codex Wonen;
- 6) De comparanten ontslaan de ondergetekende notaris uitdrukkelijk zowel van alle aansprakelijkheid als van alle verdere opzoeken terzake.

#### **ONROEREND ERFGOED**

De verkoper verklaart dat volgens zijn weten het goed:

- niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken;
- niet is ingeschreven op de bewaarlijst, en er evenmin een procedure tot inschrijving van het goed op de bewaarlijst lopende is;
- niet is beschermd en dat er evenmin een procedure tot bescherming van het goed lopende is noch beschermd werd op grond van het decreet tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, archeologisch patrimonium, duingebieden;

Ik, Notaris, verklaar dat uit mijn opzoeken evenmin is gebleken dat het goed:

- is ingeschreven in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken;
- is ingeschreven op de bewaarlijst of dat er een procedure tot opname van het goed in de bewaarlijst lopende is;
- is beschermd of dat er een procedure tot bescherming van het goed lopende is.

#### **BODEMDECREET**

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen attent heeft gemaakt op de bepalingen van het Vlaams decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming gewijzigd de dato zeventwintig oktober tweeduizend zes ("BODEMDECREET") en het uitvoeringsbesluit de dato veertien december tweeduizend zeven ("VLAREBO").

- De verkoper verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, geen risico-inrichting gevestigd is of geweest is, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd, of handelingen die een verhoogd risico zouden kunnen inhouden, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en aldus geen risicogrand is.
- De comparanten verklaren dat de koper vóór het ondertekenen van deze akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM op 20/01/2022 referte 20220043436 overeenkomstig artikel 101 § 1 van het Bodemdecreet.

Een uittreksel uit de inhoud van dit bodemattest luidt:

#### ***"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST***

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

## 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand 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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

## 3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie : [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

Voor zoveel als nodig verklaart de koper te verzaken aan alle nietigheidsgonden die hij zou kunnen instellen, en dit onder meer voor de verplichtingen zoals opgelegd door artikel 101 § 1 en 2 van het genoemd Decreet.

- De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de koper, of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

- De notaris wijst de verkrijger er echter 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.

- De verkoper verklaart dat hij sinds de datum van de attesten en tot op heden, niet door OVAM ambtshalve in kennis werd gesteld van enige wijziging aan de bodemattesten.

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

## **CONSULTATIE SITE « FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT**

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de noodzaak om op de internetwebsite van het KLIM (<https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er ondergrondse leidingen, kabels en kanalisaties in het verkochte goed aanwezig zijn, meer bepaald vooraleer werken aan het verkochte goed uit te voeren.

## **OVERSTROMINGSRISICO - WATERPARAGRAAF**

Blijkens opzoeking gedaan de dato 20/01/2022, verklaart de Notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen en artikel 1.3.3.3.2 Codex integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

## **PANDWET**

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- Er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud:

- Er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

### **PRIJS**

Partijen verklaren dat deze verkoop toegestaan en aanvaard werd voor en mits de prijs van **TWEEËNTWINTIGDUIZEND VIJFTIG EURO (€ 22.050,00)**.

De verkoper verklaart en erkent van de koper de verkoopprijs ontvangen te hebben op heden bij middel van overschrijving van rekeningnummer \$\$\$ op rekening van ondergetekende notaris Honorez.

### **Tussenkomst**

Is hier in overeenstemming met het Decreet, tussengekomen mevrouw **AERTS Ans**, financieel directeur van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn te Tienen, geboren te Leuven op 20/01/1969 (NN 69.02.20 278-93) wonende te Scherpenheuvel-Zichem, Schuurweg 2, handelend in haar hoedanigheid van financieel beheerder, die hier kwijting verleent voor het aandeel van de prijs en kosten.

WAARVAN KWIJTING, welke kwijting dubbel zal uitmaken met alle kwitanties welke voor deze en voor zelfde voorwerp zouden afgeleverd zijn.

### **SLOTVERKLARINGEN**

> De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is uitdrukkelijk vrijgesteld van ambtshalve inschrijving te nemen, uit welke hoofde het ook zij tijdens het overschrijven van deze akte.

> Ter uitvoering dezer doen comparanten woonstkeuze in hun respectievelijke woonplaats en/of maatschappelijke zetel.

> De ondergetekende notaris bevestigt de echtheid van de burgerlijke stand en de identiteit van de comparanten op zicht van officiële stukken vereist door de wet.

> Comparanten verklaren dat onderhavige akte hun werkelijke wil bevat en dat ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van de onderhandse overeenkomst en onderhavige akte, de bepalingen van onderhavige akte voorrang genieten.

> Comparanten bevestigen dat ondergetekende notaris(sen) hen naar behoren heeft(hebben) ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op onpartijdig wijze raad hebben verstrekt. Zij verklaren dus de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers. Bovendien erkennen comparanten dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

> Comparanten verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn, niet te zijn geïncorporeerd door een beschermingsmaatregel (zij hebben geen bijstand nodig van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator) en niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijk akkoord aangevraagd te hebben en verder niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling.

### **Eigendomstitel**

De koper kan een uitgifte van zijn akte terugvinden op: <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten>.

### **FISCALE VERKLARINGEN**

1) Er wordt lezing en uitleg gegeven aan partijen van artikelen 3.18.0.0.14 § 1, 1° en 3.4.7.0.6 VCF en artikel 3.6.0.0.6 §2 VCF.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het kadastraal inkomen niet in herziening is en dat hij aan het goed geen werken heeft uitgevoerd die van dien aard zijn dat zij tot een dergelijke herziening aanleiding kunnen geven; De ondergetekende notaris heeft de koper erop gewezen dat de fiscale administratie steeds het kadastraal inkomen kan herzien zelfs met terugwerkende kracht.

2) Registratierechten - vermindering

### **Verkooprecht 10%**

De partijen dat het bij deze verkochte goed een landbouwgrond betreft zoals in de zin van artikel 1.1.0.0.2, 12e lid, 5° VCF. Dienaangaande vraagt de koper om toepassing van de vermindering voorzien in **artikel 2.9.4.2.15 VCF**.

Partijen geven hierbij volmacht aan notaris Cedric Honorez om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

### 3) Meerwaardebelasting

Ondergetekende notaris heeft ondermeer de partijen ingelicht omtrent de wetgeving van de directe belastingen op de meerwaarde.

De verkoper verklaart voor de eventuele meerwaardebelasting rijksinwoner te zijn.

### **ONTWERP EN LEZING AKTE**

1) De comparanten erkennen dat:

- zij voorafgaand aan deze het ontwerp van de akte hebben ontvangen en gelezen;
- zij deze mededeling als tijdig en voldoende aanzien;

2) Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.

3) De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

### **WAARVAN AKTE.**

Verleden te Tienen, op het kantoor van ondergetekende notaris Honorez. Datum als boven.

En na vervulling van wat hierboven vermeld is, hebben de comparanten, tegenwoordig en vertegenwoordigd als gezegd, met Ons, Notaris, deze akte getekend.

## **5. Afsluiten recht van opstal voor de aanleg van een opvangbekken in kader van water- en erosieproblematiek te Oorbeek**

### Regelgeving

Decreet voor lokale besturen d.d. 22 december 2017.

### Feiten, context en argumentatie

In zitting van 31 maart 2022 ging de Raad voor Maatschappelijk Welzijn principieel akkoord om het perceel, eigendom van het OCMW Tienen en kadastraal gekend onder Tienen, afdeling Kuntich, sectie B, nr. 108A met een totale oppervlakte van 1,6127 ha te ruilen met het perceel, eigendom van de heer Michel Henderickx en kadastraal gekend onder Hoegaarden, 1ste afdeling, sectie P, nr. 69B met een totale oppervlakte van 0,7561 ha, met de bedoeling er, in het kader van erosiebestrijding, een opvangbekken op te realiseren in samenwerking met de provincie Vlaams-Brabant. Geassocieerde notarissen Marc & Cédric Honorez, met kantoor te 3300 Tienen, Nieuwstraat 42, werd aangesteld om de belangen van het OCMW Tienen bij deze grondruil te behartigen.

Op 22 december 2021 diende de Erosiecoördinator van de provincie Vlaams Brabant alvast een subsidiedossier in bij het Departement Omgeving, in samenwerking met de stad Tienen, voor de erosiewerken te Diepedelle - Oorbeek gelegen te Hoegaarden - Tienen.

Op 22 april 2022 diende de stad Tienen, in samenwerking met de Erosiecoördinator, een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij het departement Omgeving onder de projectnaam 'Erosiewerken Oorbeek - Diepedelle te Hoegaarden - Tienen' met referentienummer 2022057144.

Een beleidsmedewerker van de dienst Bodem, afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten van het Departement Omgeving stuurt op 26 april 2022 een mail naar de Erosiecoördinator waarin hij aangeeft dat, omdat het opvangbekken zal aangelegd worden op (tegen dan geruilde) grond van het OCMW Tienen, terwijl de werken uitgevoerd zullen worden in opdracht van de stad Tienen en de subsidie ook gericht is aan de stad Tienen, er nog een overeenkomst tussen beide partijen dient opgesteld te worden, een recht van opstal, waaruit blijkt dat de werken gedurende 20 jaar in stand gehouden zullen worden en waarin afspraken rond beheer opgenomen zijn conform artikel 2 en 13 van het Erosiebesluit. De medewerker geeft aan dat de kosten voor een akte recht van opstal eveneens subsidieerbaar zijn en mee in het voormelde subsidiedossier mogen opgenomen worden.

### Financiële impact

Er is voldoende budget voorzien voor de opmaak van de akte recht van opstal op BD7 AP13 ACT2 0200-00 220000.

Opmaak van de akte recht van opstal mag mee opgenomen worden in het subsidiesdossier.

#### Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Akkoord te gaan om een recht van opstal af te sluiten met de stad Tienen, met maatschappelijke zetel te 3300 Tienen, Grote Markt 27, met betrekking tot het perceel grond, (tegen dan) eigendom van het OCMW Tienen, kadastraal gekend onder Hoegaarden, 1ste afdeling, sectie P, nr. 69B en met een oppervlakte van 0,7561 ha, om er, in het kader van erosiebestrijding, een opvangbekken op te realiseren in samenwerking met de provincie Vlaams Brabant, waarin opgenomen wordt dat de werken gedurende 20 jaar in stand gehouden moeten worden inclusief afspraken rond beheer, conform artikel 2 en artikel 13 van het Erosiebesluit.

Art. 2: Geassocieerde notarissen Marc & Cédric Honorez, met kantoor te 3300 Tienen, Nieuwstraat 42, aan te stellen om voormeld recht van opstal tussen stad Tienen en OCMW Tienen, op te maken.

Art. 3: Algemeen directeur Patricia Willems en de voorzitter van de gemeenteraad Lucia Dewolfs te machtigen om, in naam van het OCMW Tienen, dit recht van opstal te ondertekenen.

### **6. Verplichte rapportering eerste semester 2022**

#### Regelgeving

-Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

-Provinciedecreet van 9 december 2005.

-Besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale en provinciale besturen

#### Feiten, context en argumentatie

Artikel 263 van het Decreet over het lokaal bestuur bepaalt: "De gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn bepalen wanneer hen een opvolgingsrapportering, met een stand van zaken van de uitvoering van het meerjarenplan, wordt voorgelegd. Er wordt minstens voor het einde van het derde kwartaal een opvolgingsrapportering over het eerste semester van het boekjaar voorgelegd."

#### Besluit

Artikel 1: De raad neemt kennis van de opvolgingsrapportering van de uitvoering van het meerjarenplan in de periode januari tot en met juni 2022, vervat in de volgende documenten die als bijlage bij deze beslissing wordt gevoegd.