

### Goedkeuring ontwerp notulen

### Goedkeuring ontwerp notulen

### Mandaten

#### **473.261 - Betaalbaarstelling mandaten**

##### *Besluit*

Artikel 1: Het vast bureau stelt de betalingsbevelen van de collectieve goedkeuringslijst van te betalen bedragen voor de som van 2.683,14 EUR voor het dienstjaar 2019 betaalbaar alsook de lijsten van aangerekende betalingen met nummers 3559, 3560, 3561, 3562, 3566, 3457, 3678, 3569, 3570, 3564, 3565, 3572, 3573, 3574, 3675, 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3583, .

Artikel 2: Het vast bureau neemt akte van en bekrachtigt de gedane bestellingen met bestelbonnummers: 2019000601, 2019000607.

### OCMW

#### **61/397.2 Personeel tewerkstelling art. 60 § 7**

##### *Besluit*

Het vast bureau beslist

Artikel 1: met ingang van 18 maart 2019, voor de periode die zij nodig heeft om te kunnen genieten van werkloosheidsvergoeding, op te treden als werkgever voor XXX, geboren te XXX, op XXX, en wonende te XXX, in de toepassing van artikel 60 § 7 van de organieke wet van 8 juli 1976

Artikel 2: betrokkene ter beschikking te stellen van Spit VZW

Artikel 3: met betrokkene een arbeidsovereenkomst te onderschrijven

Artikel 4: de loons- en arbeidsvoorwaarden voor tewerkstellingen op basis van artikel 60 §7 worden toegepast overeenkomstig de beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn op 11 januari 2011 (minimumloon).

#### **61/397.2 personeel aanstelling jobstudent dienst maaltijdbedeling**

##### *Besluit*

Artikel 1: het vast bureau beslist XXX wonende te XXX, aan te stellen als jobstudent voor de dienst maaltijdbedeling van 8 tem 12 en van 18 tem 19/4 telkens van 10u30 tot 13u30 en met betrokkene een studentenovereenkomst te onderschrijven.

#### **61 - OCMW Oud-Heverlee / XXX**

##### *Besluit*

Artikel 1: Het vast bureau neemt kennis van het advies van advocatenkantoor Beelen in verband met het dossier OCMW-Oud-Heverlee / XXX en besluit dit aan de raadsheer van Dijledal over te maken teneinde de nodige initiatieven te nemen om dit dossier verder te zetten.

Probleemstelling:

Het perceel bouwgrond groot 7.900m<sup>2</sup>, kadastraal afdeling 4 nummer A220a is sedert 01/12/2003 verpacht aan de heer en mevrouw XXX.

Daar de pachtperiode begonnen is op 01/12/2003 is de eerste pachtperiode verstreken op 01/12/2012 en verstrijkt de tweede pachtperiode op 01/12/2021, waarna de pacht, indien deze niet geldig wordt opgezegd, steeds verlengd wordt met periodes van 9 jaar.

De pacht werd opgezegd op 20 februari 2018, met een opzegtermijn van 3 maanden, doch deze opzeg was ongeldig en werd niet vervolgd.

Het doel is om de gronden vrij te krijgen van pacht voor de erfpachthouder (akte erfpacht nog te verlijden) zodanig dat het project van sociale woningbouw ten uitvoer kan worden gelegd.

Bij beslissing van 23/11/2017 werd de beslissing van 23/07/2015 bevestigd om het perceel voor de duur van 50 jaar in erfpacht te geven aan de SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DIJLEDAL zodat deze er sociale huurwoningen op kunnen bouwen.

Ondertussen is de vergunning verleend en is er geen beroep tegen deze vergunning meer mogelijk.

De vraag stelt zich nu wie, indien het perceel in erfpacht wordt gegeven aan de SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DIJLEDAL, de verpachter is in de relatie tot de pachter, en wie er een geldige opzeg van de pacht aan de pachter kan doen alsook op welke manier deze opzeg dan dient te gebeuren en aan welke vereisten deze dient te voldoen teneinde geldig te worden verklaard.

1. Voorafgaand dient opgemerkt te worden dat in alle correspondentie gesproken wordt van een pachtovereenkomst met de heer en mevrouw XXX die is ingegaan op 01/12/2003. Echter blijkt uit de documenten in mijn bezit dat de heer en mevrouw XXX deze pacht overnamen van de heer XXX, die op zijn beurt ook al de pacht overnam van een zekere heer XXX.

Het is mij onduidelijk hoe lang het perceel reeds is verpacht, doch, in principe wordt door een pachtovername door de ene pachter van de andere pachter geen nieuwe eerste 9-jarige pachtperiode gecreëerd. Dit betekent dat de pachter die de pacht van een vorige pachter overneemt, zelfs met instemming van de verpachter, de 9-jarige periodes voortzet van zijn voorganger. Dit zou belangrijk kunnen zijn daar in bepaalde gevallen van pachtopzeg het relevant is te weten in welke pachtperiode men zich bevindt. Bij pachten die langer lopen dan de aanvang van de Pachtwet (1969), wordt aangenomen dat deze zijn beginnen lopen in het jaar 1969 met vervalddag volgens de plaatselijke gebruiken.

Zoals ik verder in huidig advies zal uiteenzetten is de vraag in welke pachtperiode we ons thans bevinden niet relevant wanneer het deel bouwgrond wordt opgezegd voor het realiseren van de sociale woningen, doch kan dit wel relevant zijn wanneer er een deel van het perceel zou worden opgezegd op basis van artikel 7,9 van de Pachtwet. Bij toepassing van artikel 7,9 van de Pachtwet is het immers zo dat een opzeg slechts mogelijk is tegen het einde van de lopende pachtperiode, of dit nu gaat om de eerste, tweede, derde of navolgende pachtperiode.

*De pachtovereenkomsten die op 5 december 1969 lopen en waarvan het tijdstip van ingebruikneming als pachter niet kan worden vastgesteld, worden beschouwd als pachtovereenkomsten die een derde pachtperiode ingaan op de door het plaatselijk gebruik vastgestelde datum voor het vertrek van de pachter, volgend op de inwerkingtreding van de wet ( E. STASSIJNS, Pacht, Antwerpen, Kluwer, 1998, 671, nr. 624)*

2. Wie treedt er op als verpachter wanneer de percelen in erfpacht worden gegeven?

Wanneer het perceel in erfpacht wordt gegeven aan de SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DIJLEDAL is het zo dat door middel van de overdracht van dit zakelijk recht de SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DIJLEDAL alle rechten van genot en gebruik krijgt binnen het doel van de erfpacht, zijnde het oprichten of renoveren van de sociale huurwoningen en het aanbrengen van veranderingen of beplantingen alsmede alle werken die hiervoor dienstig zijn.

Het is dan ook de SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DIJLEDAL, en niet het OCMW, dat het project van sociale woningbouw zal realiseren.

Ik verwijs ook naar artikel 11 van het ontwerp van akte van erfpacht dat werd opgemaakt door notaris COPPIETERS 't WALLANT en waarin werd opgenomen dat de erfpachter zelf het nodige moet doen voor de pachtbeëindiging en alle rechten uitoefende die verbonden zijn met het erf onder de voorwaarde voorzien in het contract.

Dit is volledig in overeenstemming met het feit dat de erfpachter ten aanzien van de pachter zal optreden als verpachter en niet meer het OCMW.

Overeenkomstig artikel 55 Pachtwet treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter in geval van vervreemding. De verkrijger wordt verpachter, hij vervangt gewoon de oorspronkelijke eigenaar-verpachter die het goed heeft vervreemd (H. d'UDEKEM d'ACOUZ, I. SNICK en M. SNICK, *De Pachtovereenkomst*, Gent, Larcier, 2010, 651, nr. 1332).

Het begrip vervreemding dient hierbij zeer ruim te worden opgevat en omvat ook de vestiging van zakelijke rechten zoals een vruchtgebruik, een erfpacht, e.d. (R. GOTZEN, "Commentaar bij art. 55 Pachtwet" in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, I. Benoemde overeenkomsten, Pacht, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2015, 231, nr. 4).

### 3. Mogelijkheden tot opzeg van de pacht.

Voor wat betreft de mogelijkheid tot opzeg is het zo dat percelen die worden aangewend als bouwgrond en die verpacht zijn steeds kunnen worden opgezegd conform artikel 6, §1, 2° van de Pachtwet.

Ingevolge artikel 11,1 van de Pachtwet is het zo dat dergelijke opzeg op ieder moment kan gebeuren met een opzegtermijn van 3 maand.

Enkel de verpachter die het doel van de opzeg gaat realiseren kan op geldige wijze een opzeg geven.

Het doel van de opzeg is het realiseren van het project van sociale woningbouw, doel dat zal worden gerealiseerd door de SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DIJLEDAL.

Het doel van de opzeg is niet het geven in erfpacht van de percelen aan een andere rechtspersoon die dan vervolgens het project van sociale huisvesting zal realiseren.

De opzeg kan enkel gebeuren door de (rechts)persoon die het doel van de opzeg zal realiseren.

In het kader van het realiseren van een bouwproject kan enkel degene die zelf het bouwproject gaat realiseren een geldige opzeg geven conform artikel 6, §1, 2° van de Pachtwet, niet de huidige eigenaar die het perceel daarna verkoopt of in erfpacht geeft opdat een andere (rechts)persoon het doel van de opzeg zal realiseren.

*De verpachter zal geen opzegging kunnen doen om zijn eigendom te verkopen aan een derde die het opgezegde goed zal gebruiken als bouwgrond of als voor industriële doeleinden bestemde grond. Het is de opzegger die dit voornemen moet uitvoeren* ( E.

STASSIJNS, *Pacht*, Antwerpen, Kluwer, 1998, 148, nr. 167, H. d'UDEKEM d'ACOS, I. SNICK en M. SNICK, *De Pachtovereenkomst*, Gent, Larcier, 2010, 191, nr. 210)

In onderhavig geval is het dus zo dat enkel de SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DIJLEDAL, aan wie de percelen in erfpacht zullen worden gegeven en die het project van sociale woningbouw zal realiseren, een geldige opzeg kan geven van de pacht.

### 4. Termijn van opzeg en vergoeding afgaande pachter.

Voor wat betreft het gedeelte van het perceel waarop het project van sociale woningbouw zal worden gerealiseerd is het zo dat ingevolge artikels 6 §1, 2° in combinatie met artikel 11,1° dergelijke opzeg kan gebeuren op ieder moment met een opzegtermijn van 3 maand, die desgevallend kan verlengd worden voor het oogsten van de wassende vrucht.

Voor wat betreft het achterliggend perceel, dat ook wordt gepacht door de heer ACKERMANS, maar dat niet binnen de bouwzone valt, is het zo dat dit kan opgezegd kan worden op basis van artikel 7,9 van de Pachtwet. Anders dan een opzeg voor bouwgrond is het zo dat een opzeg op basis van artikel 7,9 van de Pachtwet (algemeen belang) enkel kan gebeuren tegen het einde van de lopende pachtperiode. De opzegtermijn is ook in geval van toepassing van artikel 7,9 van de Pachtwet 3 maand.

Zowel in het kader van een opzeg op basis van artikel 6 §1, 2° van de Pachtwet als in het kader van artikel 7,9 van de Pachtwet is het zo dat de pachter recht heeft op de zogenaamde bijzondere uittredingsvergoeding conform artikel 46 van de Pachtwet.

De bijzondere uittredingsvergoeding is een vergoeding die aan de pachter wordt toegekend wanneer hij wordt opgezegd met een verkorte opzegtermijn en die het bedrijfsverlies van de pachter door het verlies van de grond waarvoor hij werd opgezegd moet compenseren.

De berekeningswijze van de bijzondere uittredingsvergoeding is niet gedetailleerd voorzien in de wet maar gebeurt vergelijkbaar aan de berekening van een onteigeningsvergoeding.

We kunnen zeggen dat de bijzondere uittredingsvergoedingen die worden toegekend tussen € 0,50 en € 1,50 per m<sup>2</sup> liggen, d.w.z. tussen € 5.000,00 en € 15.000,00 per hectare.

In het kader van een procedure wordt normaal gezien, indien er geen akkoord bestaat tussen partijen omtrent de hoegrootheid van de uittredingsvergoeding, een deskundige aangesteld om

de vergoeding te begroten rekening houdend met de bedrijfsgegevens van de pachter en het concrete bedrijfsverlies.

De ondergrens is zoals gezegd € 0,50 per m<sup>2</sup> en de bovengrens € 1,50 per m<sup>2</sup> (dit zijn geen wettelijk voorziene ondergrens en bovengrens, doch wel cijfers voortkomende uit de rechtspraak).

Wanneer we een gemiddelde nemen van € 10.000, per hectare uittredingsvergoeding, betekent dit voor de heer XXX € 7.900,00 uittredingsvergoeding voor het ganse perceel, en vooralsnog alleen de bouwgrond wordt opgezegd moeten natuurlijk de hogergemelde cijfers getransponeerd worden op de oppervlakte bouwgrond.

Ik meen dat het, gelet op het belang van het project, geen onoverkomelijk obstakel is om dergelijke vergoeding met de SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DIJLEDAL te verrekenen in de canon die zal worden betaald.

5. Slot en de te voeren procedure:

De gronden dienen dus eerst in erfpacht te worden gegeven waarbij indien nodig, desgevallend, tussen het OCMW en de SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DIJLEDAL een bepaling dient te worden opgenomen omtrent de verrekening van de vergoeding toekomende aan de uittredende pachter.

Vervolgens kan de SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DIJLEDAL op rechtsgeldige wijze de pacht van de heer en mevrouw XXX opzeggen volgens de geijkte procedure (aangetekend opzeggingschrijven dat alle verplichte vermeldingen bevat, oproeping in verzoening en vervolgens dagvaarding tot geldigverklaring).

Indien gewenst kan ik omtrent deze procedure (voor wat betreft de eigenlijke opstarting ervan) de nodige modellen voorzien.

## **Sociale dienst OCMW**

### **61 - Seniorenadviesraad: goedkeuring vorming 'participatie' en aankoop publicatie 'GPS-adviesraden'**

#### *Besluit*

Artikel 1: het VB keurt de organisatie van de vorming 'participatie', een initiatief van de seniorenadviesraad, op dinsdag 4 juni 2019 van 9u30 tot 11u30 goed. De Wakkere Burger vzw zal deze vorming begeleiden ten bedrage van € 217,00 + € 20 vervoersonkosten.

Artikel 2: De leden van de andere gemeentelijke adviesraden worden uitgenodigd.

Artikel 2: Het VB keurt de aankoop van de brochure 'GPS adviesraden', een uitgave van De Wakkere Burger vzw goed ten bedrage van € 10,00

Namens het vast bureau

Marijke Pertz  
algemeen directeur

Adri Daniëls  
voorzitter van het vast bureau