

### Goedkeuring ontwerp notulen

#### **Goedkeuring ontwerp notulen**

##### *Besluit*

De OCMW-raad neemt kennis van de ontwerpnotulen, opgesteld door de algemeen directeur, van de vorige vergadering van 26 oktober 2021.

De raadsleden nemen er nota van dat tot het einde van de huidige vergadering opmerkingen kunnen gemaakt worden betreffende de redactie van de notulen.

### Openbaar

#### Financien

#### **475.1 - Kennisname goedkeuring jaarrekening lokaal bestuur Oud-Heverlee over het boekjaar 2020 door de toezichthoudende overheid**

##### *Besluit*

Artikel 1: De raad voor maatschappelijk welzijn neemt, overeenkomstig artikel 332,§1, derde lid van het decreet over het lokaal bestuur, kennis van het besluit van de gouverneur tot goedkeuring van de jaarrekening over het financiële boekjaar 2020 van het lokaal bestuur Oud-Heverlee.

#### OCMW

#### **61 - Kennisname aanpassing van de bedragen die tot de federale wetgeving met betrekking tot het maatschappelijk welzijn behoren op 1 september 2021**

##### *Besluit*

Artikel 1 : De raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis van de aanpassing van de bedragen die tot de federale wetgeving met betrekking tot het maatschappelijk welzijn behoren op 1 september 2021.

#### **625.6 - Realisatie sociale woningen Herpendaalstraat in samenwerking met Dijledal: goedkeuring akte erfpacht**

##### *Besluit*

Artikel 1: De OCMW-raad keurt onderstaande ontwerp van erfpachtovereenkomst goed:  
VERKAVELINGSAKTE EN ERFPACHT

Het jaar tweeduizend éénentwintig.

Op heden \$.

Voor mij, Meester **Patrick COPPIETERS 't WALLANT/Caroline GOUKENS** Notaris met standplaats te Leuven, derde kanton, die \$zijn/haar ambt uitoefent in de BV Coppieters & Goukens, met zetel te Leuven, Sint-Jacobsplein 7.

### **ZIJN VERSCHENEN**

Het **OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN OUD-HEVERLEE**, met zetel te 3054 Oud-Heverlee (Vaalbeek), Gemeentestraat 10 en ondernemingsnummer 0212.207.096, dat ingevolge de artikelen 58, 183 en 200 van het decreet betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van 19 december 2008 hier vertegenwoordigd wordt door:

- de heer CLERCKX Bart, burgemeester, wonende te \$, optredend ingevolge de delegatie van bevoegdheden overeenkomstig artikel 281 van het Decreet Lokaal Bestuur, voor mevrouw Adinda Claessen, voorzitter van de OCMW-raad, waarvan een kopie hieraan gehecht blijft en waarvan hij verklaart dat deze nadien niet herroepen werd;

- mevrouw PERTZ Marijke Julia, algemeen directeur van de gemeente en OCMW Oud-Heverlee, wonende te 3052 Blanden, Banhagestraat 2;

Handelend in uitvoering van de beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn in datum van 23 november 2017, welke beslissing gehecht blijft aan huidige akte.

Het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN verklaart bij monde van de voornoemde vertegenwoordigers dat de overheid haar geen beroep, schorsing of vernietiging heeft laten kennen binnen de door de wet bepaalde termijnen, waardoor de beraadslaging uitvoerbaar is en aldus tot de overdracht kan worden overgegaan.

Hierna genoemd "de eigenaar", "de eigenares", de 'verpachter' of "de erfpachtgever".

En

**DIJLEDAL, SOCIALE HUISVESTING LEUVEN**, vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk heeft aangenomen, afgekort **DIJLEDAL**, met zetel te 3000 Leuven, Vaartkom 1B, RPR Leuven, BTW BE 0400.634.447.

Sociale huisvestingsmaatschappij erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, thans Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, onder het nummer 242.

Opricht door fusie van GEWESTELIJKE BOUWMAATSCHAPPIJ HEUVELHOF (akte van 8 juli 1938, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 en 26 juli daarna onder nummer 11.604), en de burgerlijke coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEWESTELIJKE SAMENWERKENDE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING TE LEUVEN (waarvan de oprichtingsakte is bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 7 augustus 1921 onder het nummer 8.362, met zetel te Leuven, Sint-Maartensdal 5 bus 1010), waartoe is beslist door de buitengewone algemene vergadering blijkens een door notaris Jean-Pierre Rooman, te Leuven, op 21 juni 1997 opgesteld proces-verbaal, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 juli daarna onder nummers 970716-664 en 665.

De statuten zijn meerdere malen gewijzigd onder meer blijkens de beslissingen van de buitengewone algemene vergadering van 3 december 2003, waarvan het door notaris Jean-Pierre Rooman, te Leuven, opgesteld proces-verbaal bij uittreksel is bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 december daarna onder nummer 03143134.

Een voorlaatste maal blijkens de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 21 maart 2012, waarvan het PV is opgesteld door notaris Patrick Coppieters 't Wallant, te Leuven, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 april 2012 onder nummer 12072408, waarbij de vennootschap werd omgevormd naar een Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid met een Sociaal Oogmerk.

Een laatste maal blijkens de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 2 december 2015, waarvan het PV is opgesteld door notaris Patrick Coppieters 't Wallant, te Leuven, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 16 december 2015 onder nummer 15175387.

Hierna "DIJLEDAL" genoemd, die hier is vertegenwoordigd overeenkomstig de artikelen 17 en 19 van de statuten en in uitvoering van de beslissing van de raad van bestuur van 11 mei 2016 door:

- de heer STOCKMAN Christophe Jean-Pierre, bestuurder-voorzitter, geboren te Ronse op 26 december 1975, wonende te 3012 Leuven (Wilsede), Louis Woutersstraat 7, benoemd als bestuurder door de algemene vergadering van 8 mei 2019, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 mei daarna onder nummer 58591 en als voorzitter ingevolge beslissing van de algemene vergadering van 8 mei 2019, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 mei 2019 onder nummer 19068592;

- de heer THORA Erik Maria Helena, directeur, geboren te Peer op 11 oktober 1961, wonende te 3150 Haacht, Dorpsstraat 17, bus 3, bevestigd in zijn functie blijkens een beslissing van de

raad van bestuur van 8 mei 2019, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 mei daarna onder nummer 0068592/2019.

Hierna genoemd "de erfpachter".

## VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Het OCMW OUD-HEVERLEE verklaart eigenaar te zijn van het volgend onroerend goed :

### **Gemeente OUD-HEVERLEE – Vierde afdeling: HAASRODE:**

Een perceel grond gelegen langs de Herpendaalstraat, gekadastreerd volgens recente kadastrale gegevens sectie A nummer 220/A partitienummer P0000 met een oppervlakte van negenenzeventig are (79a)

(basis kadastraal inkomen: 30 euro)

### **Oorsprong van eigendom**

Het OCMW OUD-HEVERLEE, voornoemd, verklaart eigenaar te zijn van het voorschreven onroerend goed om er sedert meer dan dertig jaar het voortdurend, onafgebroken, rustig, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig bezit van gehad te hebben.

## I. VERKAVELING

De comparanten hebben in gezamenlijk overleg voor het hierna vermelde goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aangevraagd voor de opdeling van het goed in twee loten, enerzijds een bouwzone aan de straatzijde en anderzijds een landbouwzone achteraan.

### **A. VERKAVELINGSVOORSTEL**

De comparanten hebben van het hoger beschreven goed een plan van verdeling in twee kavels laten opmaken bestemd om bebouwd te worden met een groepswoningbouwproject van zes woningen op lot 1 en die de verkaveling, voorwerp van deze akte, uitmaken.

Dit plan van verdeling werd als bijlage bij de verkavelingsaanvraag ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oud-Heverlee op 13 juli 2020.

## **B. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oud-Heverlee heeft de verkaveling van voormelde goederen goedgekeurd op 27 oktober 2020, onder referte omgevingsloket OMV/2020/86/VV (OMV\_2020092520).

De verkaveling werd afgeleverd op volgende lasten en voorwaarden, onder meer:

*"1. De aanvraag ingediend door de heer Erik Thora met als contactadres Vaartkom 1 bus b te 3000 Leuven, inzake het verkavelen in twee loten (met groepswoningbouwproject van zes woningen op lot 1) te, kadastraal gekend (afd. 4) sectie A 220 A voorwaardelijk te vergunnen.*

*2. De aanvraag omvat volgende werken: het verkavelen in twee loten.*

*3. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:*

*1) Het college van burgemeester en schepenen via het omgevingsloket op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;*

*2) Het college van burgemeester en schepenen via het omgevingsloket op de hoogte te brengen van het einde van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend;*

*3) In functie van de toegankelijkheid kan het reliëf beperkt aangepast worden voor de realisatie van de woningen, de terrassen en de toegangen;*

*4) De voorwaarden vermeld in het advies van de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant dienen strikt opgevolgd te worden;*

#### 5) Andere voorwaarden:

- het decreet van 8 mei 2009 (en latere wijzigingen) houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
- niettegenstaande deze stedenbouwkundige vergunning moeten de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek nageleefd worden;
- deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn;
- de richtlijnen ter bescherming van het grondwater strikt na te leven;
- het naleven van de gewestelijke en provinciale verordeningen 'hemelwater';
- de aanbevolen kleurcode van de V.M.M. voor de buizen van de riolering te respecteren (deze is terug te vinden in de publicatie 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' onder punt 6.7.2 op volgende link <http://www.vmm.be/pub/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen-1/view>);
- vermits artikel 6.2.2.1.2. van VLAREM II stelt dat een volledige scheiding tussen het afvalwater en het hemelwater, afkomstig van dakvlakken en grondvlakken, verplicht is op het ogenblik dat een gescheiden riolering wordt aangelegd of heraangelegd in uw straat, is het raadzaam van deze werken nu reeds te overwegen;
- de aanvrager dient te voldoen aan de huidige wetgeving en reglementeringen inzake keuring van de private waterafvoer en binneninstallaties, veiligheidscoördinatie, energieprestatie en binnenklimaat, ...;
- de initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen van de nutsmaatschappijen en in dit geval de volgende reglementen van de distributienetbeheerder(s): nl. het "Reglement voor verkavelingen en bouwprojecten" en de reglementen omtrent riolering. Deze reglementen vindt u op onze website [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be);
- in het kader van de wetgeving op het grondverzet dient een overheid of particulier, wanneer hij meer dan 250m<sup>3</sup> grond uitgraaft, eerst een grondonderzoek te laten uitvoeren. Bij minder dan 250m<sup>3</sup> geldt deze voorwaarde ook als de grond verdacht is;
- beschadigingen aan wegenis en/of voetpad te herstellen op het eerste verzoek van het Schepencollege;
- geen bouwafval, plastic, piepschuim, lege zakken of karton te laten rondslingeren op de werf. Het verbranden van dit afval is uiteraard ten strengste verboden en het gemeentelijk huisvuilreglement is hierop van toepassing.

#### 6) Bepaling ivm hemel- en afvalwaterafvoer:

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van Fluvius na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2 Lozing van niet-verontreinigd hemelwater en of bemalingswater, van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woonegelegenheden, met een biologisch afbreekbare organische belasting van maximum 20 inwonersequivalenten, van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.

Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften, hebben deze voorschriften voorrang.

Voor verdere vragen: infolijn 078 35 30 20 - [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).

#### 7) De vergunning wordt niet in fasen uitgevoerd.

-  
Het verslag van de omgevingsambtenaar wordt als bijlage aan onderhavige akte gehecht samen met een afschrift van de verkavelingsvergunning.

### **E. VASTSTELLING VAN DE UITVOERING VAN DE LASTEN**

Er blijkt uit een attest uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 14 januari 2021 dat aan alle voorwaarden van de verkaveling is voldaan en dat de loten derhalve mogen verkocht worden.

## **II. AKTE VAN VERDELING**

Voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden staat de verdeling van voorgeschreven goed toe in twee kavels, met name:

### **Gemeente OUD-HEVERLEE – Vierde afdeling: HAASRODE:**

Een perceel grond gelegen langs de Herpendaalstraat, gekadastraerd volgens recente kadastrale gegevens sectie A nummer 220/A partitienummer P0000 met een oppervlakte van negenenzeventig are (79a)

**Lot 1:** een perceel bouwgrond voor een groepswoningbouwproject van zes woningen, gelegen langs de Herpendaalstraat, gekadastraerd volgens titel en volgens recente kadastrale gegevens sectie **A**, deel van nummer **220/A P0000** met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan van zesentwintig are achtenzestig centiare (26a 68ca), zoals afgebeeld als lot 1 op het hieraan gehechte verkavelingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie **220/B P0000**;

-

**Lot 2:** een perceel bouwgrond voor een landbouwzone, achterin gelegen langs de Herpendaalstraat, gekadastraerd volgens titel en volgens recente kadastrale gegevens sectie **A**, deel van nummer **220/A P0000**, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan van vierenvijftig are vienzeventig centiare (54a 74ca), zoals afgebeeld als lot 2 op het hieraan gehechte verkavelingsplan.

Gereserveerde perceelsidentificatie **220/C P0000**;

-

De hiervoor vermelde oppervlakten zijn opgegeven zoals vermeld op het proces-verbaal van meting en afpaling, opgesteld door beëdigd landmeter-expert Artois, te Herent, op 14 januari 2021.

De partijen verklaren betreffende het aan deze akte gehechte metingsplan:

- dat dit plan opgenomen werd in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het referentienummer 24034-10179;
- dat dit plan sinds deze opname niet meer gewijzigd werd.

Gelet op de opname van het plan in voormelde databank, verzoeken partijen bij toepassing van artikel 26, 3<sup>e</sup> lid, 2<sup>o</sup> Wetboek Registratierechten deze plannen niet te registreren.

Partijen verzoeken bovendien de overschrijving van deze plannen, zonder de aanbieding ervan, bij toepassing van artikel 1, 4e lid van de Hypotheekwet, zoals gewijzigd door de wet van 21 december 2013.

### **III. LASTEN EN VOORWAARDEN**

#### **A. Voorschriften van de openbare overheden**

De bepalingen uitgevaardigd door de openbare overheden zijn opgenomen in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, in het verdelingsplan en de bijlagen. Als zodanig gelden zij voor de houder van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en voor de verwervers van de loten, krachtens de wet, en zij worden in deze akte als inlichting overgenomen.

Deze voorschriften moeten nageleefd worden door de houder van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, de verwervers van de kavels en hun rechtsoptvolgers, voor zover zij niet door de bevoegde overheden gewijzigd worden. Deze voorschriften zijn niet van conventionele aard; zij zijn slechts van bestuurlijke aard.

Zij kunnen door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de houder van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of van zijn rechtsoptvolgers, en zonder verhaal jegens hem, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig deze bepalingen kunnen zij het voorwerp uitmaken van een wijzigende verdelingsakte.

Door het feit van de verwerving geeft de verwerver van een lot volmacht aan de houder van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden om hem te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze wijzigende akte.

## **B. De conventionele voorschriften**

Elke akte van overdracht of aanwijzing van een zakelijk recht betreffende een kavel van de verkaveling, moet bevatten :

- de uitdrukkelijke vermelding dat de verwerver een goede kennis heeft van het geheel van de bedingen en voorschriften in deze akte opgenomen en van de bijlagen, dat afschrift ervan aan hem werd overhandigd en dat hij zichzelf en zijn rechtsopvolgers er uitdrukkelijk toe verbindt al deze bedingen stipt na te leven, daar hij in alle rechten en verplichtingen ervan gesubrogeerd is;
- de verbintenis door de verwerver aanvaard om op zijn beurt, bij iedere latere vervreemding en in de akten die deze vaststellen, de naleving van deze bedingen en voorwaarden op te leggen;
- de overname van deze bedingen en voorwaarden ofwel woordelijk, ofwel door verwijzing naar onderhavige akte of naar een andere eerder overgeschreven akte waarin ze integraal zijn opgenomen.

De verwerver moet de erfdienstbaarheden naleven die zouden kunnen volgen uit de ligging van de goederen, en hij mag geen werken ondernemen die de naburige erven zouden kunnen schaden, of zij nu op een hoger, lager, of gelijk niveau liggen.

Elke verwerver van de kavels uit de verkaveling wordt geacht de verkochte grond onderzocht te hebben. Hij ontzegt zich derhalve het recht op enig verhaal tegen de verkoper wegens de aard en de staat van de bodem en van de ondergrond, of wegens al wat zich daarop of daarin zou bevinden, of nog wegens het niveau van de grondwaterlaag. De verkoper bedingt vrijstelling voor zich van elke aansprakelijkheid of waarborg uit dien hoofde, en met name van deze volgend uit de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek.

## **C. Algemene voorwaarden**

### **1. Verbintenis te bouwen**

Voor de gronden in deze akte beschreven, bestaat geen verplichting tot bouwen. De verwervers worden er evenwel op gewezen dat de gemeente krachtens de wettelijke bepalingen gerechtigd is een jaarlijkse belasting te heffen op de niet gebouwde gronden gelegen in een verkaveling.

De verwerver dient zelf zorg te dragen voor het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het stellen van stedenbouwkundige handelingen, overeenkomstig de voorschriften terzake en de voorwaarden van dit bestek.

### **2. Algemeen verkavelingsplan**

Elke verwerver zal dienen na te leven de rooilijnen, stroken "non aedificandi" en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en de bijlagen ervan, alsook de plannen aangehecht aan zijn akte van verwerving, voor zover zij niet gewijzigd zijn door de bevoegde overheden.

## **IV. AANGEHECHTE STUKKEN**

Bovendien hebben de comparanten aan de ondergetekende Notaris volgende stukken overhandigd om gehecht te blijven aan deze akte en te worden overgeschreven of neergelegd bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

1. een eensluidend afschrift van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oud-Heverlee op 27 oktober 2020, met zijn bijlagen, bevattende onder meer:

- de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij de verkavelingsaanvraag;

- een exemplaar van het verkavelingsplan zoals goedgekeurd in bovenvermelde beslissing, waarvan een afschrift, door ondergetekende notaris voor eensluidend getekend, zal neergelegd worden op het voormelde bevoegde kantoor Rechtszekerheid;

2. een attest uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oud-Heverlee de dato 14 januari 2021 dat onder andere bevestigt dat de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering van de lasten, opgelegd door de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, werden verschaft en dat aan de voorwaarden voldaan werd;

3. een exemplaar van het voormelde verkavelingsplan/proces-verbaal van meting en afpaling, opgesteld door beëdigd landmeter-expert Artois, te Herent, op 14 januari 2021, zoals neergelegd in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het referentienummer 24034-10179.

## LONEN EN ONKOSTEN

De lonen en onkosten wat betreft dit deel (namelijk “verkaveling”) van deze akte vallen ten laste van het OCMW.

## II. ERFPACHT

Het OCMW OUD-HEVERLEE, voornoemd, verklaart hierbij aan de CVBA DIJLEDAL, voornoemd, die aanvaardt, een erfpacht toe te staan op het hierboven beschreven onroerend goed, lot 1.

### LASTEN EN VOORWAARDEN

#### Artikel 1 :

Onderhavige erfpacht wordt gesloten teneinde de erfpachter in de mogelijkheid te stellen op het hierboven beschreven onroerend goed sociale huurwoningen te realiseren.

#### Artikel 2 :

De erfpacht wordt gesloten voor een duur van **vijftig (50) jaar** te rekenen vanaf heden, om te eindigen op **\$ 2071**. Op het einde van deze termijn zal de erfpacht van rechtswege en zonder opzeg vervallen.

Evenwel zal de erfpacht in gemeen overleg tussen partijen kunnen verlengd of hernieuwd worden.

#### Artikel 3 :

De erfpacht wordt verleend en aanvaard tegen een éénmalige erfpachtvergoeding (canon) bij aanvang van de erfpachtovereenkomst van **vijfentachtigduizend zevenentwintig euro veertig cent (€ 85.027,40)**, bestaande uit:

- een vergoeding voor een bedrag van vijffennegentigduizend zevenentwintig euro veertig cent (€ 95.027,40) verminderd met een forfait voor een bedrag van tienduizend euro (€ 10.000,00) voor het uitkopen van huidige pachter;

De eigenaar, hier vertegenwoordigd door \$mevrouw Vanderplanken Yannic Eileen Jill, geboren te Etterbeek op 24 augustus 1971, wonende te Dassenstraat 3, 3053 Oud-Heverlee, in zijn hoedanigheid van financieel directeur, erkent en bevestigt voormeld bedrag op heden ontvangen te hebben van ondergetekende notaris, waarover kwijting.

Daarnaast zal er een jaarlijkse erfpachtvergoeding van **tien (10,00) euro** door de erfpachter aan de eigenaar worden betaald binnen de 10 dagen na de verjaardag van de inwerkingtreding van de erfpacht en voor het eerst in 2021.

#### Artikel 4 :

Het in erfpacht gegeven onroerend goed is uitsluitend bestemd voor het oprichten, uitbaten en onderhouden van sociale huurwoningen.

Iedere wijziging aan deze bestemming of van de normen ervan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenares, zal voor gevolg hebben dat de erfpacht van

rechtswaeg zal verbroken worden en dit zonder enige vergoeding ten voordele van de erfpachter.

#### Artikel 5

De erfpachter neemt ten haren laste en dit voor de duur van de erfpacht alle belastingen, taksen en andere lasten die het verpachte goed thans bezwaren of in de toekomst zullen bezwaren.

-

#### Artikel 6

De erfpachter mag aan het in erfpacht gegeven goed verbeteringen aanbrengen door de oprichting of renoveren van sociale huurwoningen en het aanbrengen van veranderingen of beplantingen. Hij mag alle werken uitvoeren die hij nodig acht voor de uitoefening van zijn activiteiten, zijnde verhuur en oprichten van sociale woningen.

De erfpachter verbindt er zich toe zich te gedragen naar de stedenbouwkundige voorschriften en de werken te zullen uitvoeren volgens de regels van de kunst. Hij zal al de kosten van deze werken dragen en betalen zonder tussenkomst van de erfpachtgever.

Tijdens de ganse duur van het contract zal de erfpachter enige eigenaar zijn van de gebouwen die hij opgetrokken heeft.

De erfpachter verbindt zich ertoe de woningen die hij heeft laten oprichten na 25 jaar volledig te renoveren of af te breken en opnieuw herop te bouwen met als doel de sociale huurwoningen in goede staat te houden.

De erfpachter verbindt zich ertoe zowel bij de oprichting als de renovatie van de sociale huurwoningen inspraak te geven aan de verpachter met betrekking tot de architectuur en indeling van de woningen. Daartoe zal hij de plannen en vergunningsaanvragen ter goedkeuring voorleggen aan de erfpachtgever.

Indien de erfpachter in gebreke blijft de verplichtingen hem in dit artikel opgelegd na te leven, zal de verpachter het recht hebben, nadat een ingebrekestelling per aangetekend schrijven gedurende één maand zonder gevolg is gebleven, de nodige werken te laten uitvoeren en de door hem opgelopen kosten van de erfpachter terug te vorderen, dit onverminderd de andere rechtsmiddelen waarvan de verpachter nog gebruik zou kunnen maken.

#### Artikel 7

Na afloop van de overeengekomen periode van vijftig (50) jaar, komen de gebouwen, evenals alle verbeteringen en aanplantingen die de erfpachter zal aangebracht hebben op de in erfpacht gegeven onroerende goederen en die zijn eigendom blijven tijdens de gehele duur van het contract, terug in het bezit van de verpachter, zonder dat de erfpachter aanspraak kan maken op welke vergoeding ook.

#### Artikel 8

De erfpachter, evenals zijn rechtverkrijgenden of rechtsopvolgers ten welken titel ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar tussen hen verplicht tot uitvoering van de uit onderhavige akte voortvloeiende verbintenissen met de meest uitgebreide werking van ondeelbaarheid.

Het is de erfpachter slechts toegestaan zijn recht van erfpacht over te dragen of met hypotheek of voorrechten te bezwaren na voorafgaand en schriftelijk akkoord van de eigenaar. De erfpachter blijft, niettegenstaande het akkoord van de eigenaar, hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van de verkrijger jegens de eigenares.

#### Artikel 9

De erfpachter zal het goed nemen in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg naar grootte, zelfs indien het verschil groter mocht zijn dan één/twintigste, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond, met alle actieve of passieve erfdienstbaarheden, zichtbare of onzichtbare, voortdurende of niet-voortdurende, voor- en nadelige, en met alle zichtbare en verborgen gebreken, zonder uit dien hoofde aanspraak te kunnen maken op een wijziging van de canon.

De erfpachtgever verklaart geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden of verborgen gebreken betreffende het in erfpacht gegeven onroerend goed.

-

#### Artikel 10

De erfpachter is gehouden het in erfpacht gegeven goed voor zijn volle waarde en tegen brand- en andere risico's te laten verzekeren voor de ganse duur van de erfpacht, bij een door de eigenares aanvaarde maatschappij ; hij zal het bewijs van betaling van de verzekeringspremies op ieder verzoek van de eigenaar moeten voorleggen.

#### Artikel 11

De erfpachtgever verklaart dat het in erfpacht gegeven goed verpacht is aan de heer Ackermans en mevrouw Vandenweghe, wonende te 3052 Blanden (Oud-Heverlee), Rooikapelstraat 41, blijkens overeenkomst waarvan de kopende partij erkent kennis te hebben, om er een kopij van ontvangen te hebben. De kopende partij zal haar eigen zaak maken van de eventueel te geven opzeg.

De erfpachter oefent alle rechten uit die verbonden zijn met het erf, onder voorbehoud van de voorwaarden voorzien bij onderhavig contract, maar hij mag niets doen dat de waarde van het goed vermindert.

De erfpachter heeft het recht het goed, voorwerp van onderhavige erfpacht, en de gebouwen die hij zal opgericht hebben, in huur te geven voor de duur van de erfpacht.

#### Artikel 12

Deze overeenkomst zal van rechtswege ontbonden zijn op kosten van de erfpachter indien de eigenaar dit wenst, en dit na één enkele ingebrekestelling of één enkel bevel tot betalen:

- a) indien de erfpachter de erfpachtcanon op de vervalddag niet betaalt, en een bevel tot betaling gedurende dertig dagen zonder gevolg is gebleven;
- b) indien de erfpachter geheel of gedeeltelijk verzuimt de beschikkingen van onderhavige overeenkomst na te leven;
- c) indien de erfpachter verzuimt aan de gebeurlijke overnemers (eventueel huurders) en andere rechtverkrijgenden de naleving van alle verplichtingen vervat in onderhavige overeenkomst op te leggen;
- d) indien de erfpachter failliet verklaard wordt of zich in een andere gelijkaardige toestand bevindt (gerechtelijke reorganisatie, gerechtelijk of minnelijk akkoord, staking van betaling enzovoort).

#### Artikel 13

De kosten, rechten en erelonen van de notariële akte dezer overeenkomst zullen gedragen worden door de erfpachter.

### **III. VERLEGGING BEEK**

Het OCMW OUD-HEVERLEE, voornoemd, verklaart hierbij akkoord te gaan dat de beek op het hierboven beschreven onroerend goed verlegd zal worden, zoals afgebeeld op het proces-verbaal van meting en afpaling, opgesteld door beëdigd landmeter-expert Artois, te Herent, op 14 januari 2021.

De werken betreffende de verlegging van de beek wordt uitgevoerd met subsidies SSI met als gevolg dat het prijsplafond voor uitgeruste grond vervalt.

### **RUIMTELIJKE ORDENING**

De comparanten verklaren kennis te hebben van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De eigenaar verklaart :

- voor alle eventueel door haar opgerichte constructies, aangebrachte veranderingen en bestemmingswijzigingen de nodige vergunningen te hebben verkregen en de erfpachter hiervoor te vrijwaren;
- geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen betreffende het goed;
- dat, aangezien er geen andere dan nagemelde verkavelings-, bouw- of stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, er geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, met uitzondering van wat volgt;
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- dat er voor het goed geen herstelmaatregelen bevolen werden;
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

De instrumenterende notaris verklaart dat, volgens de stedenbouwkundige inlichtingen die hem verstrekt werden, aangevuld met de verklaringen van partijen :

1. er voor voorschreven goed volgende stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

- de vergunning met nummer 2447 van 28 april 2000 voor verbindingsriolering Herpendaalbeek;
- de voorwaardelijke omgevingsvergunning nummer OMV/2018/50/OV van 16 oktober 2018 voor het bouwen van 6 sociale woningen;
- de voorwaardelijke omgevingsvergunning nummer OMV/2020/72/OV van 29 september 2020 voor het bouwen van 6 sociale woningen;

2. de bestemming van dit onroerend goed luidt: woongebied;

3. voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. er op voorschreven goed geen voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. er voor het onroerend goed volgende verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is:

- de voorwaardelijke omgevingsvergunning nummer OMV/2020/86/VV van 27 oktober 2020 voor het verkavelen in twee loten (met groepswoonbouwproject van zes woningen op lot 1);
- voor het goed werd daarnaast een verkavelingsvergunning afgeleverd op 24 september 1985, dewelke vervallen is op 7 juni 2016;

6. het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

7. het goed opgenomen is in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen sinds 4 januari 2011.

Ondergetekende Notaris verwijst naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin de werken opgesomd zijn waarvoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is.

De erfpachter verklaart bovendien van ondergetekende notaris-minuuthouder het stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen dat werd afgeleverd door gemeente Oud-Heverlee op 14 januari 2021.

## **WATER**

Overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de Verzekeringen verklaren de instrumenterende notaris en de eigenaar dat het voorschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstrooming noch in een recent overstroomd gebied en overeenkomstig het

decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid verklaren zij dat het goed gelegen is in **mogelijks** overstromingsgevoelig gebied, doch niet:

- in effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

## **ONROEREND ERFGOED**

De eigenaar verklaart dat het voorschreven goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

## **BODEMATTEST**

a) De eigenaar verklaart dat er op de voorschreven grond bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b) De eigenaar legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op dit perceel en dat werd afgeleverd door OVAM op 16 december 2020.

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 risicogrond 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 gebruiksbepalingen 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.’*

De erfpachter erkent kennis gekregen te hebben van de inhoud van dit attest vóór de ondertekening van deze akte.

## **FISCALE VERKLARINGEN**

De verschijnende partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen lezing en uitleg heeft gegeven van de eerste alinea van artikel 203 van het Wetboek der Registratierechten omtrent de bewimpeling van de prijs en lasten of overeengekomen waarden.

De erfpachter verklaart voor zoveel als nodig aanspraak te kunnen maken op vrijstelling van de registratierechten, zoals bepaald in artikel 161,2° van het Wetboek der Registratierechten, aangezien deze verkrijging gebeurt ten algemene nut.

De vrijstelling van registratierechten geldt eveneens voor de bijlagen welke aan deze akte gehecht zijn.

## **RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek Diverse Rechten en Taksen)**

De erfpachter verklaart aanspraak te kunnen maken op vrijstelling van het recht op geschriften overeenkomstig artikel 21,1° van het Wetboek Diverse Rechten en Taksen.

Het recht bedraagt nul euro (0€).

## ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimonium Documentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer uit welke hoofde het ook weze.

## WOONSTKEUZE EN BURGERLIJKE STAAT

Tot uitvoering dezer doen de partijen keuze van woonst in hun respectieve zetel.

De instrumenterende notaris bevestigt echt en op zicht van de door de wet vereiste stukken, de juistheid der aanduidingen van verschijningsformule der partijen.

De instrumenterende notaris bevestigt voorts de identiteit van de comparanten ook te hebben gecontroleerd op basis van de hem voorgelegde identiteitskaarten.

## VERKLARING

De comparanten erkennen 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 onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

## AFSCHRIFT AKTE - TOEGANG TOT NABAN

De instrumenterende notaris wijst de partijen erop dat een afschrift van huidige akte authentiek bewaard wordt in de Notariële Aktenbank (NABAN), die zij kunnen raadplegen via hun digitale kluis op [www.izimi.be](http://www.izimi.be) of via [www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten).

## WAARVAN AKTE

Verleden te Leuven, 3000 Leuven, Sint-Jacobsplein 7.

Op datum als voormeld.

Partijen verklaren het ontwerp van deze akte ontvangen te hebben op \$ en dus, ten minste vijf werkdagen voor de ondertekening van deze akte.

Na voorlezing, integraal wat betreft de hiertoe door de wet aangeduide gedeelten van de akte, en gedeeltelijk wat betreft de andere vermeldingen, en na volledige toelichting hebben de partijen met mij, Notaris getekend.

Personeel

### **232.0 - Personeelsbehoefteplan en organogram gemeente en OCMW Oud-Heverlee**

#### *Besluit*

Artikel 1: de OCMW-raad keurt het nieuwe gezamenlijke personeelsbehoefteplan en organogram van gemeente en OCMW Oud-Heverlee goed bestaande uit volgende documenten:

- financiële tabel
- formatie
- legende organogram
- nieuwe structuur
- motivatienota

Secretariaat

### **901 - Dienstverlenende Intergemeentelijke vereniging Igo Div - algemene vergadering van 17 december 2021 - Aanduiding vertegenwoordiger en bepaling van het mandaat**

#### *Besluit*

Artikel 1: De OCMW-raad besluit mevrouw Fien Gilijs aan te duiden als vertegenwoordiger voor de algemene vergadering van 17 december 2021 van IGO div.

Artikel 2: De vertegenwoordiger wordt gemandateerd om alle agendapunten op de agenda van de algemene vergadering van 17 december 2021 van IGO div goed te keuren:

1. Goedkeuring verslag 25-06-2020
2. Goedkeuring begroting 2022 (documenten 1 en 2)
3. Goedkeuring jaarprogramma 2022 (document 3)
4. Varia

## **901 - Dienstverlenende vereniging Cipal - Voordracht van de vertegenwoordiger op de algemene vergadering van 16 december 2021 en bepaling van het mandaat**

### *Besluit*

Artikel 1: De OCMW-raad besluit om de heer David Huygens als vertegenwoordiger van de gemeente Oud-Heverlee aan te duiden voor de algemene vergadering van de dienstverlenende vereniging Cipal op 16 december 2021.

Artikel 2: De OCMW-raad besluit om het mandaat voor de algemene vergadering van 16 december 2021 vast te stellen en de vertegenwoordiger opdracht te geven de agendapunten goed te keuren (digitale stemming).

1. Toetreding en aanvaarding van nieuwe deelnemer(s)
2. Bespreking en goedkeuring van de begroting voor het boekjaar 2022
3. Toekenning dubbel presentiegeld aan voorzitter raad van bestuur
4. Goedkeuring van het verslag, staande de vergadering

Artikel 3: Indien deze algemene vergadering niet geldig zou kunnen beraadslagen of indien deze algemene vergadering om welke reden dan ook zou worden verdaagd, dan blijft de vertegenwoordiger van de gemeente gemachtigd om deel te nemen aan elke volgende vergadering met dezelfde agenda. Voor de toekomstige vergaderingen zal het mandaat van de vertegenwoordiger telkens opnieuw worden bepaald.

Artikel 4: De OCMW-raad besluit om het vast bureau te gelasten met de uitvoering van dit besluit en in het bijzonder met het in kennis stellen daarvan aan Cipal.

## **901 - Woonzorgzone De Kouter - Aanduiding vertegenwoordiger op de algemene vergadering van 1 december 2021 en bepaling van het mandaat**

### *Besluit*

Artikel 1: De OCMW-raad neemt kennis van de oproeping voor de algemene vergadering van 1 december 2021 die een agenda met volgende punten bevat:

1. Kennisname van het afschrift van de notulen van de algemene vergadering van 21 april 2021  
*Bijlage 1: Afschrift van de notulen van de vergadering van 21 april 2021*
2. Kennisname van het vrijwillig ontslag van Hanna Van Steenkiste als bestuurder en lid van de algemene vergadering op voordracht van het OCMW van Oud-Heverlee
3. Benoeming van Matthias Bouckaert als nieuwe bestuurder en lid van de algemene vergadering op voordracht van het OCMW van Oud-Heverlee
4. Benoeming van Matthias Bouckaert als ondervoorzitter
5. Stand van zaken uitbouw woonzorgzone: informatie aan de leden

*Bijlage 2: Toelichtende nota – stand van zaken en planning dd. 27 oktober 2021*

6. Goedkeuring begroting 2022

*Bijlage 3a: Meerjarenplan 2022-2025 en begroting 2022 (excel-bestand)*

*Bijlage 3b: Nota toelichting meerjarenplan 2022-2025 en begroting 2022*

*Voorstel van beslissing: De raad van bestuur stelt voor de begroting voor het boekjaar 2022, alsook het meerjarenplan 2022-2025 goed te keuren.*

7. Wijziging van het adres van de zetel van de vzw

*Voorstel van beslissing: De raad van bestuur stelt voor om het adres van de zetel van de vzw te verplaatsen naar het adres van het WZC, m.n. Kouterstraat 20 in 3052 Blanden – Oud-Heverlee.*

8. Varia

Artikel 2: De OCMW-raad besluit Kris Debruyne aan te duiden als vertegenwoordiger voor de algemene vergadering van 1 december 2021 en aan betrokkene het mandaat te verlenen om de beslissingen van de algemene vergadering goed te keuren.

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn

Marijke Pertz  
algemeen directeur

Adinda Claessen  
voorzitter van de raad voor maatschappelijk  
welzijn

---