

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN
van woensdag 17 september 2025**

Aanwezig: Erik O, OCMW-voorzitter
Irina De Knop, burgemeester
Geert De Cuyper, Johan Limbourg, Heidi Elpers, Isabelle Duerinckx, schepenen
Yves De Muylder, Kristien Van Vaerenbergh, Christel O, Lien De Slagmeulder, Filip
Rooselaers, Jo Massaer, Karen De Waele, Karel Van Belle, Stefaan Jans, Marie
Vetsuypens, Dirk De Smedt, Freddy Van Malderen, Christel Van der Perre, Cindy
De Greef, raadsleden
Anaïs Nies, algemeen directeur

Verontschuldigd: Ine Vandenberghen, raadslid

Afwezig: /

**Financiën - Openbare verpachting van een perceel landbouwgrond voor 9 jaar -
Goedkeuring**

Regelgeving:

Volgende bevoegdheidsgrond en regelgeving is van toepassing.

Bevoegdheidsgrond:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 78 lid 2, 11°;

Regelgeving:

- Het Pachtdecreet van 13 oktober 2023;
- De Pachtprizenwet van 4 november 1969;
- De Provinciale voorkeursnormen pacht – normen bij verhuur van landeigendommen door gemeenten en openbare instellingen van 6 oktober 2016;
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen;
- Het Bestuursdecreet van 07 december 2018;
- Het Decreet over het lokaal bestuur, artikel 326 t.e.m. 234 m.b.t. het bestuurlijk toezicht.

Feiten, context en argumentatie:

Bij aangetekend schrijven door mevr. Lisette Pauwels (huidige pachter) werd de pacht m.b.t. tot de in artikel 1 vermelde perceel stopgezet met ingang van 01 december 2024 (opzegperiode 1 jaar).

Het is wenselijk om tot de openbare verpachting over te gaan van deze percelen omdat de percelen vanaf 01 december 2025 zonder bestemming zijn.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Artikel 1:

Het volgende perceel landbouwgrond wordt verpacht:

- Perceel 1: Varenberg - bouwland, Lennik 2 Afdeling Sint-Martens-Lennik, sectie C, perceelsnr. 0169 (capakey 23075C0169/00_000), opp. 4900 m2);

Artikel 2:

De verpachting gebeurt op grond van een openbare aanbesteding. De aangeboden prijs wordt in euro uitgedrukt. Per inschrijver wordt slechts één geschreven aanbod voor één of meerdere loten toegestaan.

Het aanbod moet onder verzegelde omslag en bij aangetekende en ondertekende brief ingediend worden. De aangeboden pachtprijs moet in cijfers en voluit in letters geschreven worden.

Het aanbod moet uiterlijk op 17 oktober 2025 aangetekend verstuurd zijn, de poststempel op de omslag geldt als bewijs hiervan.

De omslag moet als adres vermelden: OCMW Lennik, Deken Verbesseltstraat 9 - 1750 Lennik. Boven dit adres moet nog op de omslag vermeld worden aanbod voor verpachting.

De aanbiedingen worden op dinsdag 21 oktober 2025 om 10.00 u in de raadzaal van de Dekenij (Deken Verbesseltstraat 9 - 1750 Lennik) in openbare zitting geopend en voorgelezen.

Onregelmatige aanbiedingen worden als niet ontvankelijk beschouwd.

Artikel 3:

Als meerdere kandidaten de maximumpachtprijs bieden, of zonder de maximumpachtprijs te bereiken - een identiek hoogste bod vermelden, wordt uit de hand verpacht en gelden de toewijzingsnormen conform het besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 06 oktober 2016.

Artikel 4:

Als er één of meer kandidaten meer bieden dan de maximumpachtprijs, wordt uit de hand verpacht conform de door het besluit van de deputatie van 6 oktober 2016 vastgestelde toewijzingsnormen.

Artikel 5:

De maximum pachtprijs in toepassing van de wet tot beperking van de pachtprizen is voor voorliggend perceel vastgesteld op (kadastraal inkomen vermenigvuldigd met maximumcoëfficiënt):

- Perceel 1: (capakey 23075C0169/00_000), KI 26 euro: 172,9 euro

De minimum pachtprijs bedraagt (80% maximumpachtprijs):

- Perceel 1: (capakey 23075C0169/00_000), KI 26 euro: 138,32 euro

Artikel 6:

Wanneer alle aanbiedingen beneden de minimum pachtprijs zijn, kan het bestuur beslissen om ofwel de percelen niet te verpachten ofwel over te gaan tot een nieuwe inschrijving of een verpachting uit de hand.

Indien er verscheidene aanbiedingen zijn binnen de grens van de maximum toelaatbare pachtprijs, wordt de pacht toegewezen aan de hoogste bieder.

Artikel 7:

De pacht wordt aangegaan voor een termijn van 9 jaar die een aanvang neemt op 01.01.2026.

Op verzoek van de pachter kan een loopbaanpacht of een lange pacht van 27 jaar afgesloten worden op voorwaarde dat de leeftijd van de pachter dit toelaat. Alleszins is een pacht van minstens 12 jaar vereist wanneer de pachter fruitbomen wenst aan te planten op het perceel. De pachtprijs zal ter zake aangepast worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen op dit vlak.

Artikel 8:

Naast de opzeggingsmogelijkheden door het pachtdecreet bepaald, worden de volgende mogelijkheden uitdrukkelijk door de partijen voorzien:

De verpachter behoudt zich het recht voor om opzegging te doen voor het geheel of een deel van de pacht om het pachtgoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden.

Deze opzegging kan enkel worden gegeven tegen het einde van de lopende pachtperiode met uitzondering van de eerste pachtperiode, tenzij de eerste pachtperiode een duur heeft van minstens achttien jaar.

Artikel 9:

De pachtprijs dient betaald te worden via overschrijving op de bankrekening van het OCMW Lennik binnen de dertig dagen na toezending van het betalingsverzoek.

Bij gebrek aan betaling in der minne, zal het verschuldigde bedrag worden ingevorderd op basis van artikel 177 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 of via een procedure bij de burgerlijke rechtbank.

De pachtprijs wordt aangepast volgens de wetgeving op de beperking van de pacht prijzen. Elk van de partijen mag de herziening vragen van de prijs van een lopende pacht voor zover deze prijs afwijkt van de actuele maximaal toegestane pacht prijs overeenkomstig artikel 31 van het pachtdecreet.

Artikel 10:

De pachter moet geen enkele belasting, taks of onverschillig welke andere last dragen die door het OCMW Lennik verschuldigd is, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens door het bestuur tegenover derden aangegane overeenkomsten.

Zijn wel ten laste van de pachter: de belastingverhogingen wegens gebouwen, werken of aanplantingen welke de pachter zelf op het verpachte goed opricht, alsmede de kosten van ruiming van grachten en niet bevaarbare waterlopen welke door of langs het verpachte goed lopen.

Artikel 11:

De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem, vorst en te voorziene overstromingen, blijven ten laste van de pachter. De pachter zal hiervoor geen ontbinding van de pacht of pachtvermindering kunnen eisen.

Artikel 12:

Het jachtrecht op de gronden wordt niet mee verpacht en kan door het bestuur eventueel verhuurd worden aan derden. De pachter zal schriftelijk in kennis gesteld worden van de verhuring van de jacht- en visrechten.

Artikel 13:

De pachter moet het gepachte goed gebruiken als een goed landbouwer zonder de bestemming ervan te veranderen en het zuiver houden van onkruid en schadelijke insecten, distels uitroeien en alle politieverordeningen dienaangaande naleven. Bodemverontreiniging moet vermeden worden. Eventueel daaraan verbonden kosten zijn ten laste van de pachter.

Gedraineerde gronden moeten met bijzondere zorg onderhouden worden om de afloop van het water te vergemakkelijken en te voorkomen dat de buizen zouden verzanden of verstoppelen.

De pachter moet al de wegen, beken, sloten, riolen, grachten en greppels onderhouden, de hagen scheren, de hekken, balies, afsluitingen, bruggen en leuning, die zich op het verpachte goed bevinden, onderhouden en desnoods op zijn kosten vernieuwen.

Indien de pachter in gebreke blijft de huurherstellingen te doen die krachtens de wet en de plaatselijke gebruiken te zijnen laste vallen, heeft het bestuur, na aanmaning, het recht deze herstellingen op kosten van de pachter te laten uitvoeren. De pachter moet het goed bij het verstrijken van de pacht teruggeven in een gelijkwaardige staat van wisselbouw, vruchtbaarheid, bemesting en zuiverheid gelijkwaardig aan die waarin het goed zich bevindt bij de ingenottreding en welke uit de plaatsbeschrijving zal blijken.

Al de overige herstellingen zullen door het bestuur op zijn kosten uitgevoerd worden zodra zij nodig blijken te zijn; de pachter zal het bestuur onmiddellijk en schriftelijk op de hoogte brengen van de noodzakelijke herstellingen zo niet zal hij persoonlijk aansprakelijk kunnen gesteld worden voor de ontstane meer-schade. De pachter dient de uitvoering van de nodige werkzaamheden toe te staan zonder aanspraak te kunnen maken op de vermindering of verbreking van de pacht zelfs indien de werken langer dan 40 dagen zouden duren.

De pachter mag geen hout kappen, op straffe van schadevergoeding en intrest, zonder het verpachtend bestuur schriftelijk te verwittigen. Bovendien dient hij in het bezit te zijn van de vereiste kapvergunningen.

Zonder schriftelijke toestemming van het bestuur mag de pachter geen nieuwe doorweg of andere nieuwe erfdienstbaarheid gedogen, op straffe van schadevergoeding en intrest.

De pachter mag geen nieuwe aanplantingen verrichten zonder schriftelijke toestemming van het bestuur. Beplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed mogen wel zonder toestemming van het bestuur uitgevoerd worden en zolang er geen geldige opzegging is gedaan, mag de pachter dode of gevelde laag- of hoogstammige fruitbomen en woudbomen vervangen. Het bestuur mag te allen tijden het gepachte goed doen opnemen en bezichtigen om de staat van onderhoud en instandhouding vast te stellen.

Artikel 14:

De pachter is gehouden het bestuur onmiddellijk te verwittigen van alle geweld en rechtsaanmatigheden die een derde zich op het gepachte goed mocht veroorloven. Zo niet zal hij persoonlijk aansprakelijk gesteld worden voor de ontstane schade en zal hij het recht verliezen om pachtontbinding of vermindering van pacht te verkrijgen.

Artikel 15:

De pachter mag het gepachte goed noch geheel noch gedeeltelijk in onderpacht geven, noch zijn pacht volledig of ten dele aan anderen overdragen zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

De pacht mag wel in onderpacht gegeven of overgedragen worden aan een of meer bevoorrechte familieleden. In dit geval is de pachter wel verplicht het bestuur hiervan schriftelijk in kennis te stellen overeenkomstig artikel 45 van het pachtdecreet.

Onderpacht of pachtoverdracht aan andere personen dan deze bedoeld in artikel 3, 3° van het pachtdecreet, kan door het verpachtend bestuur worden toegestaan met een voorafgaande schriftelijke toelating en indien er geen sprake is van willekeurigheid.

De pachter dient schriftelijk een aanvraag in te dienen tot pachtoverdracht overeenkomstig artikel 39, §2 van het pachtdecreet. De kosten zijn ten laste van de overdragende pachter.

Artikel 16:

Het bestuur behoudt zich het recht voor, bij overlijden van de pachter, de pacht op te zeggen voor zover de overleden pachter geen overlevende echtgenoot, afstammeling of aangenomen kinderen of geen afstammelingen of aangenomen kinderen van zijn echtgenoot nalaat.

De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen de pacht beëindigen op voorwaarde dat zij, binnen één jaar na het overlijden, de pacht opzeggen; de opzegtermijn bedraagt drie maanden.

Diegene die de exploitatie voortzet, moet het bestuur hiervan schriftelijk op de hoogte brengen. Zolang de kennisgeving niet gebeurd is, blijven de erfgenamen en rechthebbenden hoofdelijk verbonden jegens het bestuur.

Artikel 17:

Binnen de eerste drie maanden na de verpachting wordt door een deskundige, eventueel aangesteld door de vrederechter bij gebreke aan een akkoord, in aanwezigheid van beide partijen een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van het gepachte goed opgemaakt. De kosten zijn voor de helft ten laste van de pachter en voor de andere helft ten laste van het bestuur.

Artikel 18:

Elke inbreuk op de verplichtingen van de pachter kan leiden tot pachtontbinding, onverminderd schadeloosstelling, indien daartoe aanleiding is.

Artikel 19:

Alle kosten verbonden aan het afsluiten van de pacht zoals registratiekosten, zegels, boetes, ... behoudens de bepaling van artikel 17 zijn ten laste van de pachter. Daarenboven dient de pachter de kosten te betalen voor afschriften of uittreksels die hij eventueel van de akte wenst.

Artikel 20:

De openbare aanbesteding van de percelen zal bekendgemaakt worden door aanplakking aan het gemeentehuis en door publicatie op de gemeentelijke website en de gebruikelijke kanalen op sociale media. De aangelanden worden persoonlijk aangeschreven.

Artikel 21:

Het vast bureau wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn:

De algemeen directeur,

Anaïs Nies

Voor éénsluidend afschrift,
OCMW LENNIK, 18 september 2025

De OCMW-voorzitter,

Erik O

[SIG01]

[SIG02]