

OCMW GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

ZITTING VAN 20 MAART 2025

Dit document is digitaal ondertekend.
Namens de raad voor maatschappelijk welzijn:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Valérie Caers

Aanwezig: Valérie Caers, voorzitter
Marianne Verhaert, burgemeester
Brent Wouters, Paulien Vervoort, Johan Verhaegen, Lorenz Boen, Martine Taelman, schepenen
Lut Cateau, Ronny Gorremans, Gino Van der Elst, Natalie Moens, Peggy Goormans, Bart Wagemans, Wendy Overbeeke, Robbe Pauwels, Sylvain Weyers, Emma Van Meensel, Patrick De Beuckelaer, raadsleden
Daan Ceulemans, algemeen directeur

Verontschuldigd: Els Beullens, raadslid,
Guy Echelpoels, raadslid,
Rigo Smidts, raadslid,

Afwezig:

Team Financieel Management: Ontwerp pachtovereenkomst - goedkeuring

DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

MOTIVERING

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Betrokkene 1 pacht de volgende percelen van het OCMW:

1. Gelegen te 2280 Grobbendonk, nabij Dobbelhoefweg 41, kadastraal gekend als Grobbendonk, afdeling 1, sectie B, nr. 699, met een oppervlakte van 7.435 m² (hierna "Lot A" genoemd);
2. Gelegen te 2280 Grobbendonk, nabij Del 16, kadastraal gekend als Grobbendonk, afdeling 1, sectie B, nrs. 562 (Lot B), 563 (Lot C), 564 (Lot D) en 565 (Lot E), met een oppervlakte van 24.765 m²;
3. Gelegen te 2280 Grobbendonk, nabij Kapelletjesweg 20, kadastraal gekend als Grobbendonk, afdeling 1, sectie B, nrs. 847E (Lot F) en 845N (Lot G), met een oppervlakte van 23.918 m².

Betrokkene 1 heeft zijn landbouwactiviteiten echter overgedragen aan betrokkene 2. Sinds 2023 betaalt betrokkene 2 ook effectief de pachtvergoeding. Aangezien de pachter (betrokkene 1) en de overnemer (betrokkene 2) geen bevoorrechte familieleden zijn, is een schriftelijke toestemming van de verpachter in principe vereist. Dit volgt eveneens uit artikel 4 van de pachtovereenkomsten (m.b.t. perceel met nr. B562 en B699).

De verpachter (OCMW) wenst zich niet te verzetten tegen de huidige pachtoverdracht die heeft plaatsgehad, zonder dat de pachter hiervoor toestemming heeft gevraagd aan het OCMW. Het verbod van de pachtoverdracht betreft een dwingende bepaling uit het Vlaamse Pachtdecreet ter bescherming van de verpachter. De verpachter kan (als beschermde partij) echter afzien van deze bescherming en alsnog akkoord gaan met de pachtoverdracht.

Gezien de rechtszekerheid voor alle partijen in de toekomst, is het raadzaam om de pachtoverdracht schriftelijk vast te leggen.

Bovendien lijkt het, gezien de inwerkingtreding van het Vlaams Pachtdecreet in 2023 enerzijds en de huidige onrechtmatige situatie anderzijds, een goed moment om de lopende pacht te actualiseren en deze schriftelijk vast te leggen. Dit biedt de verpachter meer zekerheid. Denk bijvoorbeeld aan een mogelijke toekomstige verkoop, waarbij een koper waarschijnlijk een hoger bod zal doen wanneer er zekerheid bestaat over de rechten die aan de grond verbonden zijn, in plaats van bij een mondelinge overeenkomst. Ook bij een mogelijke opzegging biedt schriftelijke vastlegging zekerheid over de pachtperiodes en eventuele nieuwe opzegmogelijkheden. Verder kan het inzicht geven in de hoedanigheid van de pachter (bijvoorbeeld als natuurlijke persoon in plaats van een vennootschap), mogelijke kosten die verbonden zijn aan de pacht (zoals voor waterlopen), de toegelaten wijze van gebruik, enzovoort.

Het ontwerp van de nieuwe pachtovereenkomst is te vinden in de bijlage.

Juridisch kader

Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023.

Bijkomende motivering

Momenteel bedraagt deze voor de 7 percelen in totaal 483,18 euro. In de nieuwe overeenkomst wordt voorgesteld om de pachtprijs vast te stellen op 50% van de wettelijk toegestane maximumpachtprijs. Dit wordt berekend als volgt: het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen (KI) vermenigvuldigd met de coëfficiënt voor de regio Antwerpen-Kempen, en vervolgens met 50% ($108 * 12,38 * 50\% = 668,52$ euro).

Daarnaast wordt de pachtvergoeding automatisch en van rechtswege aangepast aan 50% van de maximaal toegestane pachtprijs, zoals bepaald in artikel 29 van het Vlaams Pachtdecreet. De pachter is verplicht de toegelaten prijs te betalen, zonder dat daarvoor een aanmaning/factuur van het OCMW vereist is.

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van de percelen is als volgt:

- Lot A: 17,00 euro
- Lot B: 25,00 euro
- Lot C: 9,00 euro

- Lot D: 0,00 euro
- Lot E: 7,00 euro
- Lot F: 25,00 euro
- Lot G: 25,00 euro

De pacht zou verleend worden voor een duur van negen jaar en heeft een aanvang genomen op 1 januari 2023. Verder bepaalt art 6 van de pachtovereenkomst dat de partijen gezamenlijk een gedetailleerde plaatsbeschrijving opmaken. De pachter moet de onroerende goederen goed beheren, de bestemming niet wijzigen, en is verantwoordelijk voor huurherstellingen, onderhoud van beken, grachten, wegen, hagen en afsluitingen. De pachter mag de onroerende goederen niet in onderpacht geven of de pacht overdragen zonder schriftelijke toestemming van het OCMW, behalve in gevallen die wettelijk zijn toegestaan.

Financiële gevolgen/visum

MJP 2020 - 2025

BD000005 We realiseren een slank en efficiënt bestuur

AP000046 We gaan overeenkomsten aan met diverse partners voor het gebruik van onroerend patrimonium

AC000526 We voeren pachtovereenkomsten uit

Budgetsleutel: FIM -- MJP001437 -- pacht OCMW -- 2025/7030000/AF/0050/

Het vastgesteld transactiekrediet bedraagt 980 euro

BESLUIT

Goedgekeurd met 16 stemmen voor (12 GIB, 3 Vooruit en Gino Van der Elst) en 2 onthoudingen (1 Vlaams Belang en Emma Van Meensel).

Artikel 1: Het ontwerp van de pachtovereenkomst; hierna als bijlage goed te keuren.

Artikel 2: De voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn en de algemeen directeur worden gemachtigd om de pachtovereenkomst en alle erop betrekking hebbende stukken namens het OCMW mede te ondertekenen.

Artikel 3: Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

Team Ruimte & Vergunningen

Team Financieel Management