

BESTEK VOOR DE VERPACHTING VAN LANDEIGENDOMMEN
--

BISDOM	DOORNIK	PROVINCIE	
PAROCHIE	naam	GEMEENTE	gemeente

Uittreksel uit de notulen van de raadsvergadering van datum.

Door de kerkfabriek naam te gemeente zal tot de openbare verpachting worden overgegaan van de hierna beschreven landeigendommen, en met inachtnaam van de volgende voorwaarden :

1. ALGEMENE BEPALING

Behoudens de in onderhavig bestek vastgestelde voorwaarden en afwijkingen, is de verpachting onderworpen aan de ter zake gekende wettelijke bepalingen.

2. OMSCHRIJVING VAN DE LANDEIGENDOMMEN

GEMEENTE gemeente, nummer AFDELING naam

Een perceel landbouwgrond gelegen te gemeente, deelgemeente deelgemeente, adres, kadastraal gekend onder kadastraalnummer met een oppervlakte van oppervlakte.

Eventueel bijkomende gegevens :

- kadastraal plan
- gegevens landmeter
- pachtbeëindiging door vorige pachters

3. DUUR

De pacht wordt aangegaan voor een termijn van NEGEN JAAR die aanvangt op datum en eindigt op datum.

Wanneer tijdens de looptijd van de pacht, betreffende gronden zouden geklasseerd worden als bouwgrond, zal ten allen tijde een einde kunnen gesteld worden aan de pacht, mits opzegging van drie maand, met dien verstande dat de wassende oogst kan binnen gehaald worden. Voor deze eventuele voortijdse opzegging zal de pachter geen schade kunnen eisen vanwege het Kerkbestuur.

4. PACHTPRIJS

De minimumpachtprijs wordt bepaald op € bedrag per hectare per hectare, hetzij op € bedrag. Indien bij de verpachting deze minimumprijs niet wordt bereikt zal tot een nieuwe openbare verpachting worden overgegaan.

De maximumpachtprijs voor de landbouwgronden wordt berekend op basis van het kadastraal inkomen, vermenigvuldigd met het coëfficiënt van de landbouwstreek waarin de goederen gelegen zijn en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 15 en 24 december 2007.

De maximumpachtprijs bedraagt voor voormelde landbouwgronden € bedrag (kadastraal inkomen bedrag K.I. * coëfficiënt cijfer coëfficiënt - landbouwstreek naam).

Indien het hoogste bod meer bedraagt dan de door de wet toegelaten maximumpachtprijs, zal het kerkbestuur overgaan tot verpachting uit de hand overeenkomstig artikel 6 van de wet tot beperking van de pachtprizen en rekening houdend met de hierna vermelde voorkeursnormen zoals opgelegd door de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

De keuze van de pachter zal eveneens bepaald worden met inachtneming van deze voorkeursnormen, ingeval meerdere inschrijvingen de maximum toelaatbare prijs bereiken of zonder de maximum toelaatbare prijs te bereiken een identiek hoogste prijs vermelden. In deze

laatste gevallen komen alleen de aanbieders met dezelfde hoogste aanbiedingsprijzen voor de toewijzing in aanmerking.

5. VOORKEURSNORMEN

Artikel één: algemene bepalingen

1. Met toepassing van de hierna bepaalde voorkeurnormen gebeuren de verpachtingen steeds aan de maximaal toegelaten pacht prijs en dus zonder dat daarom de voorkeur wordt gegeven aan degene die bij de inschrijving een hoger bod heeft gedaan.
2. Enkel die kandidaten komen in aanmerking die aan de openbare inschrijving hebben deelgenomen.
3. Overeenkomstig artikel 18.4 van de pachtwet, indien de verpachting betrekking heeft op goederen die onteigend of verkregen werden ten algemene nutte doch waarvan het verwervingsdoel niet of niet meer kan gerealiseerd worden, geniet de vroegere pachter steeds de voorkeur. In dit geval is geen enkele uitsluitingsgrond van toepassing.
4. Ook rechtspersonen, die de exploitatie van een land- en tuinbouwbedrijf tot maatschappelijk doel hebben, kunnen zich kandidaat stellen mits de bestuurder of zaakvoerder de leiding heeft van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd en daadwerkelijk arbeid verricht op het land- of tuinbouwbedrijf en mits zij opgericht zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of de vorm hebben aangenomen van een personenvennootschap of een éénpersoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid en die onder hun vennoten geen kapitaalvennootschappen hebben. In geval een rechtspersoon zich kandidaat-pachter stelt dienen in de hiernavolgende voorkeurnormen de personele voorwaarden steeds gerealiseerd te zijn in hoofde van de zaakvoerder of bestuurder die de leiding heeft van de activiteit in de vennootschap en daadwerkelijk arbeid verricht op een land- of tuinbouwbedrijf.
5. De hiernavolgende voorkeurnormen worden consecutief toegepast, d.w.z. dat indien de toetsing aan een norm niet mocht resulteren in een onderscheid tussen twee of meer kandidaten, de rangorde zal worden opgemaakt a.d.h.v. een toetsing aan de eerstvolgende voorkeurnorm.
6. Dit besluit is niet van toepassing bij de verdeling van gemeenteroden.

Artikel twee: De verpachting heeft betrekking op een bedrijf, zijnde de exploitatiegronden met bijhorende bedrijfsgebouwen.

A. Uitsluitingen: Komt niet in aanmerking, de kandidaat die op het ogenblik van de publicatie van de openbare verpachting:

1. reeds een land- of tuinbouwbedrijf in exploitatie heeft, tenzij de kandidaat-pachter kan aantonen dat zijn landbouwexploitatie op het bedrijf binnen de vijf jaar met zekerheid zal worden stopgezet. Er mag hierbij geen enkele procedurele betwisting uit hoofde van de kandidaat-pachter ingeleid zijn of worden betreffende de stopzetting.
2. de leeftijd van 50 jaar heeft bereikt, tenzij de kandidaat-pachter, of de persoon waarmee hij op wettelijk erkende wijze samenwoont, wettelijke of aangenomen afstammelingen hebben tot de eerste graad die hetzij: - erkend onderwijs volgen in de land- of tuinbouw, - professioneel werkzaam zijn op een land- of tuinbouwbedrijf, doch geen landbouwbedrijf uitbaten ten welken titel ook. Waarbij de kandidaat-pachter aannemelijk maakt dat er een redelijke kans bestaat dat deze afstammelingen het landbouwbedrijf zullen overnemen. Hieromtrent zal het aanbestedend bestuur op gemotiveerde wijze beslissen.

B. Voorkeurnormen:

1. De kandidaat-pachter van wie de land- of tuinbouwexploitatie op de bedrijfszetel in een periode van 5 jaar voorafgaand aan de publicatie van de openbare verpachting is stopgezet, dan wel binnen een termijn van 5 jaar na de publicatie van de openbare verpachting zeker zal worden stopgezet. De stopzetting is steeds om redenen van algemeen nut. Er mag hierbij geen enkele procedurele

betwisting uit hoofde van de kandidaat-pachter ingeleid zijn of worden betreffende de definitieve bestemming van het algemeen nut of betreffende de stopzetting.

2. De kandidaat-pachter die beschikt over een diploma in de land- of tuinbouw van het niveau bachelor of master, en die minimaal 3 jaar professioneel werkzaam is geweest op een land- of tuinbouwbedrijf voorafgaand aan de publicatie van de openbare verpachting.

3. De kandidaat-pachter die beschikt over hetzij:

- een diploma of getuigschrift van opleiding in de land- of tuinbouw, van het niveau bachelor of master;
- een diploma of getuigschrift van een opleiding in de land- of tuinbouw niveau hoger secundair en die minimaal 2 jaar professioneel werkzaam is geweest op een land- of tuinbouwbedrijf voorafgaand aan de publicatie van de openbare verpachting
- een installatieattest van een startersopleiding land- en tuinbouw, en die minimaal 2 jaar professioneel werkzaam is geweest op een land- of tuinbouwbedrijf voorafgaand aan de publicatie van de openbare verpachting
- een diploma of een getuigschrift op het niveau van bachelor of master en minstens 4 jaar professioneel werkzaam is geweest op een land- of tuinbouwbedrijf, voorafgaand aan de publicatie van de openbare verpachting

4. De kandidaat-pachter die minstens vijf jaar professioneel werkzaam is geweest op een land- of tuinbouwbedrijf, voorafgaand aan de publicatie van de openbare verpachting.

5. De jongste kandidaat-pachter, die aantoonbaar geschikt is te zijn om een land- of tuinbouwbedrijf te runnen, waaromtrent het aanbestedend bestuur op gemotiveerde wijze beslist.

Artikel drie: De verpachting heeft betrekking op één of meer percelen.

A. Uitsluitingen: Komt niet in aanmerking, de kandidaat die op het ogenblik van de publicatie van de openbare verpachting:

1. geen landbouwer is. Wordt geacht landbouwer te zijn de persoon die op bedrijfsmatige of professionele wijze onroerende goederen exploiteert met het oog op de productie van landbouwgewassen en tuinbouwproducten of het houden van vee – uitgezonderd het uitsluitend tijdelijk afmesten ervan – hoofdzakelijk bestemd voor commercialisering en die daarvoor regelmatig in de kruispuntbank der ondernemingen ingeschreven is; echtgenoten en/of wettelijk samenwonende partners en hun wettelijke of aangenomen afstammelingen tot de tweede graad, die elk afzonderlijk als landbouwer ingeschreven zijn, worden niettemin slechts als één landbouwer beschouwd, tenzij zij een daadwerkelijk fysisch gescheiden en autonoom bedrijf exploiteren;
2. reeds een totale oppervlakte als landbouwbedrijf exploiteert die de door de Vlaamse regering bepaalde maximale oppervlakte als bepaald door artikel 12.7 van de pachtwet overschrijdt of door de toewijzing zou overschrijden;
3. die de leeftijd van 55 jaar heeft bereikt, tenzij: hij, of de persoon met wie hij op wettelijk erkende wijze samenwoont, wettelijke of aangenomen afstammelingen heeft tot de eerste graad die hetzij - erkend onderwijs volgen in de land- of tuinbouw - hetzij professioneel werkzaam zijn op een land- of tuinbouwbedrijf, doch geen landbouwbedrijf uitbaten ten welken titel ook. Waarbij de kandidaat-pachter aannemelijk maakt dat er een redelijke kans bestaat dat deze afstammelingen het landbouwbedrijf zullen overnemen. Hieromtrent zal het aanbestedend bestuur op gemotiveerde wijze beslissen.

B. Voorkeurnormen.

1. De kandidaat-pachter van wie de hoeve paalt aan het te verpachten perceel. Onder de term 'hoeve' moet worden begrepen de bedrijfswoning van de bedrijfsleider met de daarrond gelegen bedrijfsgebouwen, maar met uitsluiting van de daarrond gelegen landerijen, welke samen met de hoeve één geheel vormen, tenzij die landerijen op minder dan 250 meter van de bedrijfsgebouwen gelegen zijn.

Als aanpalend of 'één geheel vormen' wordt beschouwd: - de percelen zijn effectief aangrenzend - de percelen zijn slechts gescheiden door een waterloop of een weg, die van die aard en rechtstoestand zijn dat zij een gezamenlijke exploitatie niet in de weg staan.

2. De kandidaat-pachter wiens landbouwkundig te verantwoorden exploiteerbare oppervlakte, in een periode van 5 jaar voorafgaand aan de publicatie van de openbare verpachting, verminderd is, dan wel binnen een termijn van 5 jaar na de publicatie van de openbare verpachting zeker zal worden verminderd. De vermindering is steeds om redenen van algemeen nut. Er mag hierbij geen enkele procedurele betwisting uit hoofde van de kandidaat-pachter ingeleid zijn of worden betreffende de definitieve bestemming van het algemeen nut of betreffende de vermindering van oppervlakte. De vermindering betreft minstens één hectare. Het te verpachten goed bevindt zich in vogelvlucht op minder dan 10 km van de verloren gegane grond of van de bedrijfszetel van de kandidaat-pachter.

De voorkeur gaat naar de kandidaat-pachter van wie het verlies van oppervlakte in verhouding tot de totaal geëxploiteerde oppervlakte op datum van de publicatie van de verpachting het grootst is. Indien de kandidaat-pachter dit criterium reeds met goed gevolg ingeroepen heeft bij dezelfde of een andere overheid, kan hij dit criterium niet opnieuw inroepen, vanaf het ogenblik dat hij de oppervlakte waarmee zijn bedrijf verminderd werd (of zal worden), in pacht heeft gekregen.

3. De kandidaat-pachter die, ten welken titel ook, één of meerdere percelen exploiteert die palen aan het te verpachten perceel. Als aanpalend wordt beschouwd: - de percelen zijn effectief aangrenzend - de percelen zijn slechts gescheiden door een waterloop of een weg, die van die aard en rechtstoestand zijn dat zij het samen exploiteren niet in de weg staan.

4. De kandidaat-pachter die, ten welke titel ook, een perceel landbouwkundig exploiteert dat uitweg verleent aan of uitweg heeft over het te verpachten perceel.

5. De kandidaat-pachter die zelf of de persoon met wie hij/zij op wettelijke erkende wijze samenwoont, wettelijke of aangenomen afstammelingen heeft t.e.m. de eerste graad die hetzij erkend onderwijs volgen in de land- of tuinbouw, hetzij professioneel werkzaam zijn op een land- of tuinbouwbedrijf, doch geen landbouwbedrijf uitbaten ten welken titel ook.

6. De jongste kandidaat-pachter, die aantoonbaar geschikt is te zijn om aan land- of tuinbouw te doen, waaromtrent het aanbestedend bestuur op gemotiveerde wijze beslist.

6. AANPASSING VAN DE PACHTPRIJS

Telkens nieuwe coëfficiënten van de provinciale pacht prijzencommissie in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt worden, zal de pacht prijs aangepast worden.

De nieuwe pacht prijs wordt door de ene partij aan de andere partij betekend bij een ter post aangetekende brief en is slechts verschuldigd vanaf de vervaldag, volgend op de betekening.

7. BETALING PACHTPRIJS

De pacht prijs wordt jaarlijks betaald voor één oktober door overschrijving op de bankrekening nummer van de kerkfabriek of door betaling in speciën aan de penningmeester.

8. STAAT VAN DE GOEDEREN

Het verpachte goed wordt door de pachter aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, bij aanvang van de pacht.

Bij het beëindigen van de pacht zal het goed aan het verpachtend bestuur in goede staat worden overgedragen. Is dit niet het geval dan kan het verpachtend bestuur door middel van een deskundigenverslag aan de pachter schadevergoeding vragen wegens geleden verlies.

De pachter mag de huidige aard van het te verpachten goed niet veranderen, tenzij met een schriftelijke toestemming van het verpachtend bestuur.

9. FINANCIËLE LASTEN

Onderhoudskosten aan onbevaarbare waterlopen die op of langs het pachtgoed lopen en aan de private landbouwwegen, afsluitingen, hekkens, sloten, afwateringen, ... zijn ten laste van de pachter. Ingeval zij door het kerkbestuur worden betaald, kan het bestuur deze kosten op de pachter verhalen.

Belastingen die door het kerkbestuur verschuldigd zijn wegens werken of gebouwen, die door de pachter op het gepachte goed werden uitgevoerd zijn ten laste van de pachter.

10. JACHT- EN VISRECHT

Het jacht- en visrecht op het te verpachten goed blijft voorbehouden aan het kerkbestuur.

11. INSCHRIJVING

Op straffe van nietigheid moeten de aanbiedingen :

- ingediend worden onder gesloten omslag en bij ter post aangetekend brief uiterlijk op datum op het volgende adres : Kerkfabriek naam, p.a. adresgegevens. De omslag moet vermelden “aanbieding voor openbare verpachting van landeigendommen - inschrijving” en mag geen enkele aanduiding bevatten nopens de identiteit van de afzender
- ondertekend zijn door de aanbieder en tevens de naam en adres vermelden van een derde persoon die als borg optreedt. De persoon die borg staat, moet eigenhandig tekenen onderaan de inschrijving met de vermelding “goed voor borg”
- de vermelding bevatten van de oppervlakte van het perceel en de aangeboden jaarlijkse pachtprijs cijfers en voluit in letters
- minimaal volgende bewijsstukken omvatten:
 1. een afschrift van zijn geboorteakte of een afschrift van zijn identiteitskaart
 2. een attest van goed gedrag en zeden
 3. stukken ter staving dat hij verkeert in de voorwaarden voor de toewijzing van de pacht
 4. stukken ter staving van de door hem aangevoerde reden van voorrang
 5. voor vennootschappen: stukken die aantonen dat deze aan de gestelde voorwaarden voldoet.
 6. een attest van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds
 7. een attest van BTW-inschrijving
 8. een kopie van de meest recente aangifte van bedrijfsoppervlakte in het kader van de verzamelaanvraag bij het departement landbouw. Daarop duidt hij eveneens aan wat de rechtsgrond is van de percelen in gebruik (zoals pacht, eigendom, vruchtgebruik, seizoenspacht....).

De inschrijving wordt gesloten op datum om uur.

De opening en de voorlezing van de inschrijvingen hebben plaats op datum om uur op het volgende adres :

Na afloop van de termijnen van het algemeen administratief toezicht (30 dagen na het vesturen van de notulen) zal door de partijen een pachtovereenkomst worden gesloten.

Aldus vastgesteld door de kerkraad in zitting van datum.

Namen van de aanwezige leden.

Voor eensluidend afschrift.

Secretaris

Voorzitter

Memorie van toelichting

Bij het besluit van de deputatie tot vaststelling van voorkeurnormen bij de verpachting van landeigendommen.

Inleiding:

Het laatste besluit van de deputatie dateerde van 1998. De landbouw heeft ondertussen een hele evolutie doorgemaakt. Ook de relatie met andere beleidsvelden (bvb natuur) is grondig gewijzigd. In dit licht is het aangewezen om die normen te actualiseren.

Verpachting door de staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen

Als er landeigendommen verpacht worden door de staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen dan moet dit openbaar gebeuren.

Het bestuur of instelling moet de voorkeurnormen bepalen op basis waarvan de toewijzing aan de kandidaat-pachter zal gebeuren.

Artikel 18 van de pachtwet bepaalt:

1. De Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen verpachten hun landeigendommen bij wijze van inschrijving onder verzegelde en ter post aangetekende omslag. De inschrijvingen worden in openbare zitting geopend en voorgelezen. De bedingen en voorwaarden van verpachting zijn onderworpen aan de bij de bestuurswetten bepaalde adviezen, machtigingen en goedkeuringen. Indien een verpachting bij wijze van inschrijving niet goedgekeurd wordt omdat zij geen voldoende uitslag heeft opgeleverd, wordt overgegaan tot een nieuwe inschrijving of zelfs tot een verpachting uit de hand. 2. Bij openbare aanbesteding van de pacht van landeigendommen mag geen enkele inschrijving worden aanvaard waarbij de geboden pachtprijs meer dan 10 pct. hoger ligt dan de normale pachtprijs van het goed zoals die door de vrederechter is vastgesteld met toepassing van artikel 17. Deze vaststelling wordt steeds bij verzoekschrift gevraagd door het bestuur dat eigenaar is van het pachtgoed. 3. Het betrokken bestuur of de betrokken instelling bepaalt op straffe van nietigheid, in de met het oog op de verpachting vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden, de voor de keuze van de pachter in acht te nemen normen, ingeval verscheidene inschrijvingen de maximum toelaatbare prijs bereiken. 4. Indien goederen worden verpacht die werden onteigend of verkregen ten algemenen nutte, geniet de vroegere pachter een voorkeurrecht tegen de normale pachtprijs.

Echter als er inschrijvingen zijn die hoger zijn dan de officiële pachtprijs, dan kan de deputatie de voorkeurnormen vastleggen op basis waarvan de toewijzing moet gebeuren.

Immers de wet tot beperking van de pachtprizen bepaalt in art. 6, derde lid:

De bestendige deputatie van de provincieraden mogen de in het vorige lid bepaalde normen vaststellen en verplicht stellen voor de gemeenten en de openbare instellingen van hun provincie.

De deputatie van de provincie West-Vlaanderen maakt van deze bevoegdheid gebruik en legt hierbij dan ook deze voorkeurnormen verplichtend vast. Deze normen gelden verplicht voor de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen.

Echter de deputatie van West-Vlaanderen adviseert deze besturen en instellingen om ook in de situaties waar de officiële pachtprijs niet overschreden wordt, om deze voorkeurnormen te hanteren. Dit geeft eenvormigheid in de provincie over alle besturen en instellingen heen.

Voor de kandidaat-pachters geeft dit meer duidelijkheid.

Artikel 1, pt.5

De normen worden consecutief toegepast. Dit wil zeggen dat de aftoetsing gebeurt norm na norm te beginnen met de eerste en zo aflopend. Op het ogenblik dat er slechts 1 kandidaat-pachter overblijft, wordt deze weerhouden.

Artikel 1, pt.6

Dit besluit is niet van toepassing bij de verdeling van gemeenteroden. Het Hof van Cassatie deed hier uitspraak over in zijn arrest van 16/05/1974. Ook het grondwettelijk hof besliste in dezelfde zin bij arrest nr. 44/99 van 20/04/1999. De gemeenteroden maken deel uit van het privé domein van de gemeenten, maar met genotsrecht voor de inwoners (het gaat om gemeentegoederen en niet om gemene of collectieve goederen). De wet op de landpachtovereenkomst is niet van toepassing op de gemeenteroden.

Artikel 2, A – uitsluitingen

□ Het is een evidentie dat wie reeds over een landbouwzetel beschikt, zich niet kandidaat kan stellen voor een te verpachten hoeve. Er wordt voor gekozen, om de mensen die over geen hoeve beschikken alle kansen te geven.

☐ Er wordt hierbij een uitzondering gemaakt voor de kandidaten, die wel over een hoeve beschikken, maar waarbij de landbouwexploitatie op die plek binnen een periode van 5 jaar met zekerheid zal worden stopgezet. De oorzaken kunnen velerlei zijn. Er is voor gekozen om dit hier niet verder te specificeren. Wel krijgen mensen waarbij de exploitatie zal worden stopgezet omwille van algemeen nut in de rangorde van toewijzing een grote mate van voorkeur (zie art 2, B1). De reden van stopzetting speelt hier bij deze uitzondering echter geen rol.

☐ Merk op dat er vermeld staat 'met zekerheid zal worden stopgezet'. Niemand kan echter met absolute zekerheid weten wat er in een periode van 5 jaar zal gebeuren. (bvb doelstelling van algemeen nut wordt toch niet gerealiseerd, ondanks een onteigening die in rechte definitief vaststond). Toch is het belangrijk dat er op het ogenblik van de verpachting er alle zekerheid geboden wordt, die kan geboden worden. Een aantal zaken komen hier aan tegemoet:

- Zo moet een onteigening reeds in rechte definitief vaststaan.
- De kandidaat-pachter mag zelf geen procedures lopen hebben die deze onteigening aanvechten of mag ook geen nieuwe procedures meer inleiden.
- De termijn voor het aanvechten van een onteigening moet ook al verlopen zijn.
- Het is anders als er iemand anders een procedure ingeleid heeft bvb om de bestemming algemeen nut teniet te doen. In deze gevallen wordt dit wel beschouwd als 'met zekerheid', aangezien de kandidaat-pachter daar geen vat op heeft en hij mag niet uitgesloten worden door een procedure die iemand anders voert.

☐ Dezelfde principes moeten toegepast worden in andere situaties, bvb bij een pachtopzeg door de eigenaar voor eigen gebruik, een verkoop, een minnelijke schikking voor de realisatie van algemeen nut....

☐ Kandidaat-pachters ouder dan 50 jaar worden ook uitgesloten, tenzij de kinderen ofwel landbouwonderwijs volgen, ofwel professioneel werkzaam zijn op een land- of tuinbouwbedrijf. Hierbij mogen ze weliswaar zelf geen land- of tuinbouwbedrijf uitbaten. Dit zou voorbijgaan aan de oorspronkelijke bedoeling. De achterliggende gedachte hierbij is dat als er kinderen aanwezig zijn die aan deze voorwaarden voldoen, er een redelijke kans is dat er iemand van de kinderen het bedrijf later zal overnemen. Dit laatste moet de kandidaat-pachter ook nog aannemelijk maken.

Artikel 2, B, voorkeurnormen

☐ Punt 1

- zie hoger ook de toelichting over 'zekerheid'. Het is aan de kandidaat-pachter om deze zekerheid op duidelijke wijze aan te tonen.
- Stopzetting steeds om redenen van algemeen nut. Hier is de 'reden om algemeen nut' niet strikt te interpreteren in de zin van de wet op de onteigening. Dit moet hier ruimer geïnterpreteerd worden. Toch moet het steeds om een doelstelling van algemeen nut of openbaar belang gaan. Bijvoorbeeld een effectieve stopzetting in het kader van de programmatorische aanpak stikstof valt hier ook onder.

☐ Punt 2 en verder Het gaat onder artikel 2 over de verpachting van een bedrijf. Belangrijk voor het bestuur of de instelling, die verpacht, is dat het bedrijf op een goede, rendabele manier zal gerund worden. Als deputatie zijn we er van overtuigd dat de opleiding en ook ervaring hierin een belangrijke rol spelen. In de opeenvolgende normen is vaak een combinatie van diploma en ervaring te vinden. Hieruit blijkt ook een voorkeur voor mensen met een bachelor of master (in de land- of tuinbouw) op zak. We zijn er van overtuigd dat het runnen van een landbouwbedrijf heel veel competenties vergt. Een hogere opleiding kan hier deels aan tegemoetkomen. Ook zien we dat bij de jonge land- en tuinbouwers het opleidingsniveau de voorbije jaren toeneemt. Steeds meer en meer starters hebben een bachelor- en soms een masterdiploma op zak.

☐ Punt 5 Dit is een catch-all norm. De kandidaat-pachter moet wel aantonen waarom hij geschikt is om een land- of tuinbouwbedrijf te runnen. Op basis daarvan kan het bestuur of de instelling dan een gemotiveerde beslissing nemen. Dit moet ook de mogelijkheid geven aan het bestuur om een kennelijk onbekwame kandidaat mits passende motivering te weigeren.

Artikel 3, A – uitsluitingen

☐ Kandidaat-pachters moeten landbouwers zijn.

□ Leeftijdsgrens van 55 jaar. De leeftijdsgrens ligt hier hoger dan bij de verpachting van een bedrijf. Bij een bedrijf houden we een voldoende lange periode voor ogen vooraleer de boer op pensioen gaat, om toch voldoende garanties te hebben dat er voldoende financiële middelen kunnen ingezet worden, die dan ook nog kunnen renderen. Bij grond is dit anders. Er dient niet echt geïnvesteerd worden, grond kan altijd aangewend worden voor gewassen of als weide. Toch ook begrensd op 55 jaar, om te kiezen voor mensen die nog een voldoende lange actieve beroeps carrière voor de boeg hebben.

Artikel 3, B, voorkeurnormen

□ In de rangorde is er voor gekozen om de gronden die dicht bij de bedrijfszetel liggen en aansluiten voorrang te geven. Deze gronden zijn voor landbouwbedrijven steeds van heel grote waarde. Vervolgens vindt het bestuur het belangrijk om bedrijven die grond 'verloren' zijn ten behoeve van algemeen nut tegemoet te kunnen treden.

Toelichting bij de gehanteerde begrippen

□ In diverse passages is de term 'professioneel werkzaam' gebruikt. Het is duidelijk dat land- of tuinbouw als hobby of recreatie hierbij uitgesloten is. Het is aan de kandidaat-pachter te bewijzen dat hij (of zijn afstammelingen) beroepsmatig bezig is. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt of dit een fulltime of deeltijdse activiteit is. Professioneel moet het in ieder geval wel zijn. Bewijzen kunnen bvb geleverd worden aan de hand van een inschrijving als zelfstandig helper, arbeidscontracten, inschrijving bij een sociale kas....

□ Land- en tuinbouwonderwijs: Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen dagonderwijs en de erkende naschoolse vorming, maar het moet in deze laatste dan wel degelijk gaan over onderwijs dat leidt tot het behalen van een installatie-attest van een startersopleiding in land- of tuinbouw. Het gaat niet over de talrijke naschoolse cursussen die gegeven worden in land- en tuinbouw.

□ Landbouwer De tekst bevat een duidelijke definitie van 'landbouwer', er wordt geen onderscheid gemaakt tussen landbouwer in hoofd- of nevenberoep. Dit zou strijdig zijn met het gelijkheidsbeginsel. Ook de pachtwet behandelt landbouwers in hoofd- of nevenberoep op gelijke voet. Recreatie- en hobbylandbouw is uitgesloten. Het is aan de kandidaat-pachter om hiertoe de nodige bewijsvoering te leveren, in ieder geval door een inschrijving in de kruispuntbank der ondernemingen. Ook andere zaken kunnen dit ondersteunen, zoals het jaarlijks indienen van een verzamelaanvraag.

□ Een landbouwbedrijf of grond exploiteren Het is duidelijk dat seizoenspacht hier niet onder valt.

Bewijsstukken en algemene voorwaarden

De deputatie kan niet vastleggen welke bewijsstukken er minimaal moeten aangeleverd worden. Dit komt het verpachtend bestuur of instelling toe.

Toch wil de deputatie aanbevelen om minimaal volgende bewijsstukken op te vragen:

1. een afschrift van zijn geboorteakte of een afschrift van zijn identiteitskaart
2. een attest van goed gedrag en zeden
3. stukken ter staving dat hij verkeert in de voorwaarden voor de toewijzing van de pacht
4. stukken ter staving van de door hem aangevoerde reden van voorrang
5. voor vennootschappen: stukken die aantonen dat deze aan de gestelde voorwaarden voldoet.

In het bijzonder met betrekking tot de aanvraag van pacht voor één of meer percelen, zou elke aanvraag van pacht vergezeld moeten zijn van:

1. een attest van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds
2. een attest van BTW-inschrijving
3. een kopie van de meest recente aangifte van bedrijfsoppervlakte in het kader van de verzamelaanvraag bij het departement landbouw. Daarop duidt hij eveneens aan wat de rechtsgrond is van de percelen in gebruik (zoals pacht, eigendom, vruchtgebruik, seizoenspacht....)

Verduidelijkende interpretatie (Bestuursmemoriaal 2016/5 punt 18)

de vaststelling dat zich een verduidelijkende interpretatie opdringt bij de artikelen 2 B1 en 3 B2 t.e.m. 4 van het besluit van 11 februari 2016 wat betreft respectievelijk 'de kandidaat-pachter van wie de land- of tuinbouwexploitatie ... werd stopgezet' (art. 2B1) en 'de kandidaat-pachter wiens landbouwkundig te verantwoorden exploiteerbare oppervlakte, in een periode van 5 jaar voorafgaand aan de publicatie van de openbare verpachting, verminderd is,...' (art. 3B2, doch ook van belang art. 3 B3 en B4) en dat deze artikelen bij hun toetsing aan concrete casuïstiek als volgt dienen geïnterpreteerd:

1) De landbouwkundig te verantwoorden exploiteerbare oppervlakte heeft zowel een economische als juridische component waar het enerzijds dient te gaan om gronden die agrarisch-economisch verantwoord te exploiteren vallen naar praktijk en rendement, doch eveneens geëxploiteerd worden op grond van een duurzame contractuele basis of zakelijk recht waarvoor zowel eigendom, erfpacht of pacht of andere contracten of zakelijke rechten die een voldoende vaststaande en verzekerde exploitatie(termijn) garanderen in aanmerking komen. Gronden in precair gebruik waaraan ten allen tijde een einde kan worden gesteld of gronden met een kosteloos gebruiksrecht voor een beperkte termijn beantwoorden hieraan niet en dienen binnen de toepassing van deze voorkeursnorm uitgesloten. De in het Bestuursmemoriaal nr 2-2016 eveneens gepubliceerde memorie van toelichting sloot ook de seizoenspacht uit.

2) Het aanwenden van gronden, gebruikt bij bezetting ter bedde met de uitdrukkelijke vermelding dat dit gebruik buiten de pachtwet valt, om diezelfde gronden vervolgens in rekening te brengen bij de toepassing van de voorkeurnorm bij openbare verpachting, holt de bovenvermelde omschreven norm in de aangenomen interpretatie uit en zou de deur openzetten voor willekeur. Gronden die men louter precair en ter bedde bezit kunnen niet aangewend worden om via openbare verpachting een pachtrecht te verkrijgen dat juist op duurzame wijze de toewijzing van de gronden wil bepalen en regelen.

3) In de voorkeursnorm zelf wordt bepaald dat de vermindering steeds om redenen van algemeen nut is en de toepassing van de norm in dit kader moet worden beschouwd. Het is algemeen gekend in het eigendoms- en contractenrecht dat in geval van een onteigening een bijzondere regeling wordt voorzien voor het verlies van eigendom of pachtgrond door dergelijke maatregel; de regeling voor een precair gebruiksrecht of gebruik ter bedde is in zulk geval overigens volledig verschillend zonder de in geval van pacht of eigendomsverlies voorziene waarborgen ter compensatie van de verloren