



Nieuwe provinciale voorkeursnormen pacht

20/10/2016

Jona Lambrechts – Dienst land- en tuinbouw



**VLAAMS-
BRABANT**

krispunt van vele werelden

Inhoud

- **Wanneer zijn de provinciale voorkeursnormen van toepassing**
- **Voornaamste aanpassingen van de normen**
- **Gedetailleerde toelichting normen en bewijsstukken**
- **Vragen**

Provinciale voorkeursnormen pacht

Wanneer van toepassing

- Verplicht: wanneer hoogste bod meer bedraagt dan wettelijk toegelaten pachtprijs → artikel 1
- Aangeraden: meerderen bieden maximum of identiek hoogste bod (onder max) → artikel 2

Timing:

- Nieuwe normen (besluit deputatie 6/10/2016): bij bekendmaking van de aanbesteding vanaf 1/11/2016
- Normen van 7/07/2016: bij bekendmaking 1/09-31/10/2016
- Normen van 2004/2005 bij bekendmaking vóór 1/09/2016

Wettelijk toegelaten pachtprijs: niet-geïndexeerd KI *
pachtprijscoëfficiënt (200-250 euro / ha)

Provinciale voorkeursnormen pacht

Wanneer van toepassing

- Voor gemeenten en openbare instellingen van de provincie, ook voor hun gronden buiten de provincie
- Normen voor bedrijven en percelen
- Consecutief toepassen (bij 0 of meerdere kandidaten, over naar volgende norm)

Provinciale voorkeursnormen pacht

Waarom nieuwe normen?

- Correctie: biedingen $> 10\%$ boven max. pachtprijs wel meenemen
- Verouderd: opp. tuinbouw- en fruitteeltbedr. - 1998; referentie-inkomen - 2008
- Soms moeilijk te interpreteren: bijv. 'duurzaamheid'
- Vereenvoudigd: normen en bewijsstukken
- Inhoudelijk: belang naastliggende percelen

* Vergelijking oude - nieuwe normen voor percelen

2004		2016
1 Bedrijfszetel belgië		1 Waarborg pachter
2 Max 50 jaar (of kind werkt mee)		2 Bedrijfszetel belgië
3 Hoofdberoep (inkomen + tijd)	NIEUW	3 Bedrijf aanpalend
4 Min 50% van refentie-inkomen	WEG	4 Grond aanpalend
5 Max opp		5 Hoofdberoep (inkomen OF tijd)
6 Grond aanpalend		6 Uitweg aan of over
7 Uitweg aan of over		7 Max 56 jaar (of kind werkt mee)
8 Beperking wettelijke maatr (5j)		8 Max opp (nieuwe formule)
9 Bijzondere wettelijk bepalingen		9 onteigening, pachttopz. alg. nut, bestemmingswijz. (5j)
10 Onteigening of verlies alg. nut		
11 Kind vermoedelijke opvolger		10 Kind vermoedelijke opvolger
12 Waarborg pachter		11 Jongste
13 Duurzame bedrijfsvoering	WEG	
14 Jongste		

* Vergelijking oude - nieuwe normen voor bedrijven

Oud		Nieuw
1 Bedrijfszetel België		1 Waarborg pachter
2 Geen bedrijf of stop te zetten		2 Beroepsbekwaamheid (dipl+werk)
3 Max 50 jaar (of kind werkt mee)		3 Beroepsbekwaamheid (dipl/werk)
4 Hoofdberoep (inkomen + tijd)		4 Geen bedrijf of stop te zetten
5 Bedrijf gestopt: milieu of RO		5 Bedrijfszetel België
6 Bedrijf gestopt: algemeen nut		6 Hoofdberoep (inkomen OF tijd)
7 Beroepsbekwaamheid (dipl+werk)		7 Max 56 jaar (of kind werkt mee)
8 Beroepsbekwaamheid (dipl/werk)		8 Bedrijf gestopt: milieu of RO
9 Beroepsbekwaamheid	WEG	9 Bedrijf gestopt: algemeen nut
10 Geringste gezinsinkomen		10 Geringste gezinsinkomen
11 Waarborg pachter		11 Jongste
12 Duurzame bedrijfsvoering	WEG	
13 Jongste		

Toelichting nieuwe normen - percelen

1. De kandidaat die waarborgen biedt inzake het **nakomen** van zijn **verplichtingen** als pachter.
2. De kandidaat die zijn of haar **bedrijfszetel** heeft in België.
3. De kandidaat waarvan het te verpachten goed **grenst** aan de **bedrijfszetel en/of de huiskavel** van het bedrijf. De gronden die van het te verpachten perceel gescheiden zijn door een waterloop of een weg die geen beletsel vormen voor een gezamenlijke aaneensluitende uitbating van beide percelen, worden ook als aanpalende gronden beschouwd.

‘**huiskavel**’: een perceel dat onmiddellijk aansluit bij de bedrijfsgebouwen.

‘**gezamenlijke aaneensluitende uitbating**’: de uitbating kan zonder onoverbrugbaar obstakel gebeuren in 1 geheel. Een akker kan bewerkt worden in 1 geheel, een weide kan uitgebaat worden als 1 weide, dat kan bijv. inclusief een brugje over kleine waterloop zijn. Ligt er tussen de 2 percelen een weg, al is het maar een ruilverkavelingsweg van 3m, dan kan de uitbating niet als 1 geheel gebeuren. Bij bepaalde smalle voetwegen (< 2 meter) is er mogelijk een uitzondering...

Toelichting nieuwe normen - percelen

4. De kandidaat die **grond** gebruikt die **paalt** aan het te verpachten goed. De gronden die van het te verpachten perceel gescheiden zijn door een **waterloop of een weg die geen beletsel vormen voor een gezamenlijke aaneensluitende uitbating van beide percelen**, worden ook als aanpalende gronden beschouwd.
5. de kandidaat die land- of tuinbouwer is in **hoofdberoep**, d.w.z. een land- of tuinbouwbedrijf uitbaat waarmee ten minste 50 % van zijn **arbeidsinkomen** verdiend wordt **en/of** waaraan ten minste 50 % van zijn **arbeidstijd** besteed wordt (met een minimum van gemiddeld 20 uur per week als land- en tuinbouwer).
6. De kandidaat die een perceel gebruikt dat een **uitweg** verleent aan of uitsluitend een uitweg heeft over het te verpachten perceel.

* Toelichting nieuwe normen - percelen

7. De kandidaat die bij de aanvang van de pacht de leeftijd van **56 jaar** niet bereikt, tenzij 1 **of** meerdere **kinderen**, van hemzelf of van de persoon met wie hij op duurzame wijze samenleeft (gehuwd of wettelijk samenwonend), meewerkt/meewerken op het bedrijf en minstens het statuut van **zelfstandig helper** heeft/hebben.
8. De kandidaat die een bedrijf uitbaat waarvan vóór de toewijzing de som van (de oppervlakte landbouw + tuinbouw in open lucht (excl. fruit) + (de oppervlakte fruitteelt * 5) + (de oppervlakte glastuinbouw * 25)) / **maximale rendabiliteitsoppervlakte**) niet groter is dan 1.

Voorbeeld: 75 ha akkerbouw + groenten open lucht + 5 ha fruit in zandleemstreek: $75 + (5*5) = 100 < 150 \rightarrow$ ok

'**maximale rendabiliteitsoppervlakten**': deze worden per landbouwstreek vastgelegd voor een periode van 5 jaar. Voor Vlaams-Brabant zijn deze bedragen geldig vanaf 25 november 2012 (besluit van de Vlaamse Regering van 7 september 2012): Kempen: 115 ha, Zandstreek: 120 ha, Zandleemstreek: 150 ha, Leemstreek: 200 ha

Toelichting nieuwe normen - percelen

9. De kandidaat die de **afgelopen 5 jaar** voorafgaand aan deze verpachting **gronden** (in eigendom of gebruik) ofwel **verloor** als gevolg van **onteigening** of **pachtopzegging** voor algemeen belang ofwel in de uitbating beperkt zag als gevolg van **bestemmingswijzigingen** die de normale, landbouwkundig verantwoorde uitbating van de gronden beperken. De voorkeur gaat naar de kandidaat op wiens bedrijf de grootste oppervlakte, in verhouding tot de geëxploiteerde bedrijfsoppervlakte, onteigend werd **en/of waar pacht opgezegd werd voor algemeen nut**, vervolgens naar diegene met verhoudingsgewijs de grootste oppervlakte aan gronden met uitbatingsbeperkingen. De minimum oppervlakte die in aanmerking komt is **0,5 ha**.

Toelichting nieuwe normen - percelen

10. De kandidaat die één of meer meewerkende **kinderen**, afstammelingen of aangenomen kinderen heeft, van hemzelf of van de persoon met wie hij op duurzame wijze samenleeft (gehuwd of wettelijk samenwonend) en waaronder een **vermoedelijke opvolger** aanwezig is die minstens het statuut van **zelfstandig helper** heeft.
11. De **jongste** kandidaat.

Vennootschap: regels van toepassing op de zaakvoerder(s)

Toelichting nieuwe normen - bedrijven

1. De kandidaat die waarborgen biedt inzake het **nakomen** van zijn **verplichtingen** als pachter.
2. De kandidaat die het bewijs kan leveren dat hij de nodige **beroepsbekwaamheid** bezit door een **diploma** behaald in het land- of tuinbouwonderwijs of het naschools land- of tuinbouwonderwijs **en** die vóór de aanbesteding minstens 5 jaar bestendig **tewerkgesteld** was op een land- of tuinbouwbedrijf, minstens met het statuut van zelfstandig helper.
3. De kandidaat die het bewijs kan leveren dat hij de nodige **beroepsbekwaamheid** bezit door een **diploma** behaald in het land- of tuinbouwonderwijs of het naschools land- of tuinbouwonderwijs **of** die vóór de aanbesteding minstens 5 jaar bestendig **tewerkgesteld** was op een land- of tuinbouwbedrijf, minstens met het statuut van zelfstandig helper.

Toelichting nieuwe normen - bedrijven

4. De kandidaat die, als eigenaar of pachter, **niet over een land- of tuinbouwbedrijf beschikt**, tenzij zijn bedrijf op grond van de milieu- of ruimtelijke ordeningsreglementering noodzakelijkerwijze dient stopgezet te worden of tenzij een onteigeningsprocedure van zijn bedrijf werd ingezet.
5. De kandidaat die zijn of haar **bedrijfszetel** heeft in België.
6. De kandidaat die land- of tuinbouwer is in **hoofdberoep**, d.w.z. een land- of tuinbouwbedrijf uitbaat waarmee ten minste 50 % van zijn **arbeidsinkomen** verdiend wordt **en/of** waaraan ten minste 50 % van zijn **arbeidstijd** besteed wordt (met een minimum van gemiddeld 20 uur per week als land- en tuinbouwer).

Toelichting nieuwe normen - bedrijven

7. De kandidaat die bij de aanvang van de pacht de leeftijd van **56 jaar** niet heeft bereikt, tenzij **1 of** meerdere **kinderen**, van hemzelf of van de persoon met wie hij op duurzame wijze samenleeft (gehuwd of wettelijk samenwonend), meewerkt/meewerken op het bedrijf en minstens het statuut van zelfstandig helper heeft/hebben.
8. De kandidaat van wie het bedrijf op grond van de **milieu- of ruimtelijke ordeningsreglementering diende stopgezet** te worden.
9. De kandidaat van wie het **bedrijf** in het verleden **aangekocht of onteigend** werd **voor algemeen nut** of in aankoop of onteigening is.
10. De kandidaat met het **geringste gezinsinkomen** volgens de formule : $\text{inkomen} / (1 + \text{aantal personen ten laste})$.
11. De **jongste** kandidaat.



Toelichting nieuwe normen – bewijsstukken

Iedereen:

1. **Verklaring op eer** waaruit blijkt dat je je verplichtingen als pachter nakomt. Indien je als pachter in het verleden meerdere keren je verplichtingen niet bent nagekomen, kan je op basis hiervan geweerd worden.
2. **Bewijs van leeftijd** aan de hand van hetzij een kopie van de **identiteitskaart** (waarop andere gegevens dan naam, voornaam, adres en leeftijd mogen doorstreept worden), hetzij een uittreksel van de **geboorteakte** (mag zonder vermelding van de afstamming).



Toelichting nieuwe normen – bewijsstukken

Iedereen:

3. Bewijs van **land- of tuinbouwer** in hoofdberoep:
 - attest Sociale Zekerheid en attest BTW/ondernemingsnummer (bewijs **landbouwactiviteit**)
én (enkel indien in hoofdberoep)
 - inkomensattest van de belastingen en/of overzicht/verklaring van werktijd als land- en tuinbouwer en erbuiten (bewijs **hoofdberoep**: dat men als land- en tuinbouwer meer dan 50% van het inkomen behaalt en/of er meer dan 50% van zijn arbeidstijd aan besteedt, met een minimum van gemiddeld 20 uur per week als land- en tuinbouwer);
4. Gegevens van het landbouwbedrijf: kopie van de recentste **verzamelaanvraag** met info over de bedrijfszetel en de bedrijfsoppervlakte inclusief de ligging van de percelen per landbouwstreek (**adres** bedrijf, **perceelsgegevens**);



Toelichting nieuwe normen – bewijsstukken

Eventueel, namelijk enkel indien ze van toepassing zijn:

5. Uittreksel uit het **bevolkingsregister** (samenstelling gezin – info kinderen);
6. Indien een kind meewerkt op het bedrijf: bewijs van het statuut van **zelfstandig helper**
7. Bewijsstukken van **gebruik van aanpalende gronden en/of erfdienstbaarheden** (+kaart/schets);
8. Bewijsstukken betreffende **onteigening of pachttopzegging** voor algemeen belang (minstens 0,5 ha) en/of bijzondere wettelijke uitbatingsbeperkingen (minstens 0,5 ha) in de afgelopen 5 jaar voorafgaand aan deze verpachting.
9. Statuten van de **vennootschap**



Toelichting nieuwe normen – bewijsstukken

Enkel bij verpachting van een **bedrijf eventueel** (enkel indien ze van toepassing) ook volgende documenten:

10. Bewijs van **beroepsbekwaamheid en/of tewerkstelling**
11. Bewijs van **stopzetting/overname** van het bedrijf
12. Bewijs van het **gezinsinkomen**

Nieuwe pachtprijscoëfficiënten

- **Vanaf 13/12/2016 → toepasbaar bij eerstvolgende vervaldatum**
- **Zelf vragen – niet met terugwerkende kracht**
- **Komen o.a. op onze site www.vlaamsbrabant.be/pacht**

Vragen – pacht algemeen

- **Vorming**
- **Notaris**
- **Agentschap Binnenlands bestuur**

Caroline Corbeels: 016 666 278 - caroline.corbeels@kb.vlaanderen.be
of binnenland@vlaanderen.be

<http://lokaalbestuur.vlaanderen.be/patrimonium/beheer/verhuur/pacht>

- **Boerenbond**

Betty Van Eyken: 016 286 105 – betty.van.eyken@boerenbond.be

- **Andere experten**

Vragen – provinciale voorkeursnormen

- Jona Lambrechts: 016 26 72 75 – jona.lambrechts@vlaamsbrabant.be
- www.vlaamsbrabant.be/pacht
- Provincie Vlaams-Brabant – dienst land- en tuinbouw