

Provinciebestuur Vlaams-Brabant – 6 oktober 2016 (met informatieve toevoeging 2017)

Provinciale voorkeursnormen pacht – normen bij verhuur van landeigendommen door gemeenten en openbare instellingen – aanpassing

Voorstel nieuwe voorkeursnormen:

Artikel 1. Verplichte normen en rangorde voor toewijzing.

Deze normen/voorwaarden bepalen de keuze van de pachter in geval het hoogste bod meer bedraagt dan de wettelijk toegelaten maximum pachtprijs. De normen moeten consecutief getoetst worden. Indien na de toepassing van een bepaalde voorwaarde geen of meerdere kandidaten overblijven, wordt de volgende voorwaarde van toepassing voor de verdere selectie.

Artikel 1.1. Indien het een bedrijf betreft.

Onder “bedrijf” wordt verstaan: een land- of tuinbouwuitbating met grond, bedrijfsgebouwen en een bedrijfszetel.

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.
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).
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.

Artikel 1.2. Indien het één of meer percelen betreft.

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.
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.
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.
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.
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.

In geval van een vennootschap zijn de regels die gesteld worden van toepassing op de zaakvoerder(s).

Toelichting begrippen:

1. 'huiskavel': een perceel dat onmiddellijk aansluit bij de bedrijfsgebouwen.
2. '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. Deze lopen soms dwars door een perceel waardoor de weg niet in alle gevallen als de rand van het perceel moet worden gezien. De perceelsdelen aan beide zijden van de voetweg worden als 1 geheel bewerkt, al wordt op de plaats van de voetweg de bewerking wel eens onderbroken.
3. '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

Informatieve toevoeging 2017: de Vlaamse Regering legde op 13 oktober 2017 de nieuwe maximale rendabiliteitsoppervlakten vast per landbouwstreek. Deze zijn geldig voor een periode van 5 jaar: van 25 november 2017 tot en met 24 november 2022. Voor Vlaams-Brabant zijn dit de nieuwe maximale rendabiliteitsoppervlakten:

- Kempen: 120 ha
- Zandstreek: 135 ha
- Zandleemstreek: 145 ha
- Leemstreek: 210 ha

Artikel 2. Aanbevolen normen en rangorde voor toewijzing

Aan de verpachtende besturen en instellingen wordt aangeraden om deze normen en rangorde voor toewijzing eveneens toe te passen indien meerdere biedingen de maximumpachtprijs bereiken of - zonder de maximumpachtprijs te bereiken - een identiek hoogste bod vermelden.

Artikel 3. Opheffings-, overgangsbepaling en inwerkingtreding

1. Het besluit van de deputatie van 7 juli 2016 houdende vaststelling van de provinciale voorkeursnormen pacht – normen bij verhuur van landeigendommen door gemeenten en openbare instellingen wordt opgeheven.
In afwijking van het eerste lid blijft voormelde besluit van toepassing op openbare aanbestedingen die werden bekend gemaakt in de periode van 1 september 2016 tot en met 31 oktober 2016. Voor aanbestedingen die vóór 1 september 2016 werden bekend gemaakt, blijven de normen van 2004 van toepassing.
2. Dit besluit treedt in werking vanaf 1 november 2016.

Door de kandidaat-pachters aan te leveren 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 en leeftijd mogen doorstreept worden), hetzij een uittreksel van de geboorteakte (mag zonder vermelding van de afstamming).
3. Bewijs van land- of tuinbouwer, in hoofdberoep:
 - a. attest Sociale Zekerheid en attest BTW/ondernemingsnummer (bewijs landbouwactiviteit) én (enkel indien in hoofdberoep)
 - b. 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);

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

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