



De Gemeentebesturen
De Openbare Centra voor
Maatschappelijk Welzijn
De bestuursraden van de officiële
Godsdiensten

in de provincie Antwerpen

datum 1 juni 2017
kenmerk DLP, omzendbrief voorkeursnormen openbare verpachting 20170601
contactpersoon Christel Claes | T 03 240 58 32 | christel.claes@provincieantwerpen.be
onderwerp Vaststelling van de aanbestedingsvoorwaarden en normen inzake
onderhandse verpachting door openbare besturen.

Geachte

De procedure voor toewijzing van landbouwgronden door openbare besturen (gemeentebesturen, OCMW's, kerkfabrieken,...) aan kandidaat-pachters wordt door de wetgever als volgt geregeld:

- Iedere nieuwe verpachting dient in beginsels te gebeuren bij openbare aanbesteding. Daartoe dient vooraf een lastenboek te worden opgemaakt, waarin de aanbestedingsvoorwaarden worden vastgesteld. De pacht wordt toegewezen aan de kandidaat die de hoogste pachtprijs biedt. Deze prijs mag echter niet hoger zijn dan de door provinciale pachtcommissie vastgestelde maximum-pachtprijs.
- Indien het hoogst ingekomen bod toch de wettelijk maximumprijs overschrijft, dient de pacht onderhands te worden toegewezen. De onderhandse toewijzing hoort dan te gebeuren volgens de normen van voorkeur die, op straffe van nietigheid, in de aanbestedingsvoorwaarden moeten worden voorzien. Artikel 6 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen (B.S. 25/11/69), gewijzigd door de wet van 7 november 1988 (B.S. 06/12/88), bepaalt dat de "bestendige deputaties van de provincieraden deze normen mogen vaststellen en verplicht stellen voor de gemeenten en openbare instellingen van hun provincie."

In uitvoering van deze wettelijke bepaling heeft de deputatie in zitting van 20 november 1997 de tot nu toe geldende voorkeursnormen vastgesteld. Zij werden ter kennis gebracht van de gemeentebesturen en openbare instellingen in de omzendbrief van 11 december 1997.

In zitting van 20 mei 2010 heeft de deputatie echter beslist dat de keuze van de pachter voortaan zal worden bepaald volgens de onderstaande algemene voorwaarden, normen en rangorde voor toewijzing.

In zitting van 1 juni 2017 werd het 7^e criterium inzake normen en rangorde voor het toewijzen van percelen ingevoegd.



1. Algemene voorwaarden

1. De kandidaat moet gedomicilieerd zijn in België en zijn bedrijfszetel (voor 2.2) moet gevestigd zijn in België.
2. Biedingen die de wettelijke maximaal toegelaten pachtprijs, dewelke in het bestek is vermeld, met meer dan 10 % overschrijden, worden niet in aanmerking genomen.
3. De kandidaat mag, bij verhuring van een bedrijf als eigenaar of pachter, niet over een land- of tuinbouwbedrijf beschikken, tenzij zijn bedrijf door de milieureglementering stopgezet dient te worden of tenzij een onteigeningsprocedure van zijn bedrijf werd ingezet.
4. De kandidaat mag bij de aanvang van de pacht de leeftijd van 50 jaar niet bereikt hebben, tenzij kind(eren) meewerken op het bedrijf of land- en tuinbouwonderwijs volgen.
5. De kandidaat dient land- of tuinbouwer in hoofdberoep te zijn, d.w.z. een bedrijf uitbaten waarmee tenminste 50 % van zijn arbeidsinkomen verdiend wordt en waaraan tenminste 50 % van zijn arbeidstijd besteed wordt. Deze bepaling geldt niet bij de verpachting van een bedrijf of van percelen van minder dan 20 are.
6. Vennootschappen komen eveneens in aanmerking indien kan worden aangetoond dat de vennootschap in kwestie hoofdzakelijk land- en tuinbouwactiviteiten uitvoert. De vennootschap dient de verwezenlijking van haar landbouwactiviteiten ook fiscaal aan te tonen.

2. Normen en rangorde voor toewijzing

Betreffende voorwaarden dienen consecutief getoetst te worden. Indien na toepassen van een bepaalde voorwaarde geen of meerdere kandidaten overblijven, wordt de volgende voorwaarde van toepassing voor verdere selectie.

2.1. Indien het een bedrijf betreft

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

1. De kandidaat wiens bedrijf om reden van milieu- of ruimtelijke ordeningsreglementering diende stopgezet te worden.
2. De kandidaat wiens bedrijf in het verleden aangekocht of onteigend werd ten algemenen nutte of in aankoop of onteigening is.
3. De kandidaat die het bewijs kan leveren dat hij de nodige beroepsbekwaamheid bezit door een diploma behaald in het land- of tuinbouwonderwijs of door het naschools land- of tuinbouwonderwijs én die voor de aanbesteding bestendig tewerkgesteld was op een land- of tuinbouwbedrijf.
4. De kandidaat die de nodige beroepsbekwaamheid bezit of die voor de aanbesteding minstens 5 jaar bestendig tewerkgesteld was op een land- of tuinbouwbedrijf.
5. De kandidaat die de beste waarborgen biedt inzake beroepsbekwaamheid.
6. De kandidaat met het geringste gezinsinkomen volgens de formule $\text{inkomen}/(1 + \text{aantal personen ten laste})$.
7. De kandidaat die de beste waarborgen biedt inzake het nakomen van zijn verplichtingen als pachter.
8. De jongste kandidaat.



2.2. Indien het één of meer percelen betreft

1. De totale geëxploiteerde oppervlakte van het bedrijf van de kandidaat-pachter mag voor de toewijzing van het te verpachten goed volgende oppervlakte niet overschrijden :

Tuinbouwbedrijf

Fruitteelt in open lucht : 15 ha.

Andere tuinbouw : 5 ha.

Landbouwbedrijf

Gespecialiseerd bedrijf

De per provincie en per landbouwstreek bepaalde maximale rendabiliteitsoppervlakten bedoeld bij art. 12.7 van art. I, wet van 04/11/69, gewijzigd bij wet van 07/11/88.

Gemengd bedrijf

De som van :

de oppervlakte fruitteelt/15

de oppervlakte andere tuinbouw/5

de oppervlakte landbouw/maximale rendabiliteitsoppervlakte

mag niet groter zijn dan **1**.

Voor het vaststellen van de geëxploiteerde oppervlakte van het bedrijf van de kandidaat-pachter wordt de meest recente aangifte aan de Mestbank in aanmerking genomen.

Eenzelfde openbaar bestuur of openbare instelling mag aan dezelfde pachter slechts maximaal 10 ha verpachten.

In geval van vennootschappen, moet er rekening gehouden worden met de maximaal geëxploiteerde oppervlakte voor de vennootschap.

2. De kandidaat die grond gebruikt die paalt aan het te verpachten goed. Worden ook als aanpalend beschouwd: gronden die van het te verpachten perceel gescheiden zijn door een waterloop of een wegenis die geen beletsel vormen voor een normale uitbating.
3. De kandidaat die een perceel gebruikt dat uitweg verleent aan of uitweg heeft over het te verpachten perceel.
4. De kandidaat wiens bedrijfsuitbating in de loop van de voorbije 5 jaar voor onderhavige verpachting werd beperkt tengevolge van wettelijke maatregelen.
5. De kandidaat wiens gronden of een deel van zijn gronden onderworpen werden aan bijzondere wettelijke bepalingen 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, aan voornoemde uitbatingbeperkingen werd onderworpen.
6. De kandidaat die in het kader van zijn bedrijf, als eigenaar of gebruiker, grond verloor tengevolge van een onteigening ten algemeen nut of wiens bedrijf werd verkleind door verkoop of afstand door een gemeente of openbare instelling als bouw- of industriegrond of voor doeleinden ten algemene nutte.
De voorkeur gaat naar de kandidaat wiens bedrijf het grootste verlies aan oppervlakte, in verhouding tot de geëxploiteerde



bedrijfsoppervlakte, heeft geleden.

7. De kandidaat die in het kader van zijn bedrijf, als eigenaar of gebruiker, op het moment van de aanbesteding grond dreigt te verliezen ten gevolge van een goedgekeurd RUP of BPA. De voorkeur gaat naar de kandidaat voor wiens bedrijf het grootste verlies aan oppervlakte, in verhouding tot de geëxploiteerde bedrijfsoppervlakte, dreigt.
8. 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 en waaronder een vermoedelijke opvolger aanwezig is.
9. De kandidaat die de beste waarborgen biedt inzake het nakomen van zijn verplichtingen als pachter.
10. De jongste kandidaat. -----

Door de kandidaat-pachter te leveren bewijsstukken van voorkeur :

1. Uittreksel uit geboorteakte (leeftijd).
2. Uittreksel uit het bevolkingsregister (samenstelling gezin - kinderen).
3. Bewijs van goed gedrag en zeden (eventuele veroordelingen).
4. Inkomensattest van de belastingen (inkomen).
Attest Sociale Kas (zelfstandige beroepsland- of tuinbouwer), BTW-nummer.
5. Kopie van de recente aangifte van de bedrijfsoppervlakte aan de Mestbank.
6. Bewijs van beroepsbekwaamheid en/of tewerkstelling.
7. Eventueel : Bewijsstukken van gebruik van aanpalende gronden en/of erfdienstbaarheden (+ schets).
8. Eventueel : Bewijsstukken betreffende onteigening, bijzondere wettelijke uitbatingsbeperkingen, ruiling van gronden.
9. Indien van toepassing: statuten van de vennootschap

De bovenstaande algemene voorwaarden, normen en rangorde voor toewijzingen worden best toegepast als er meerdere biedingen de maximum-pachtprijs bereiken of een identiek hoogste bod vermelden zonder de maximum-pachtprijs te bereiken.

In het bestek betreffende de openbare verpachten dienen de maximum-pachtprijs en de maximale rendabiliteitsoppervlakten te worden vermeld.

Overeenkomstig artikel 180 en artikel 181 van het Provinciedecreet treedt deze vaststelling van de aanbestedingsvoorwaarden en normen inzake onderhandse verpachtingen door openbare besturen in werking de 5e dag na de bekendmaking op de provinciale website.

Namens de deputatie

Namens de provinciegriffier
In opdracht

De gedeputeerde

Mechtilde Hennebert
diensthoofd

Ludwig Caluwé