

Uittreksel uit het register van beraadslagingen van de Kerkraad Onze-Lieve-Vrouw ter Noodt Merchtem van 22 augustus 2024

Aanwezig: Josse De Baerdemaeker, Aloïs De Smedt, Willy De Neve, Walter Notredame, Kathleen Cauchie.

Onderwerp: **openbare verpachting van landeigendommen (gronden)**

De Kerkraad Onze-Lieve-Vrouw ter Noodt Merchtem;

Gelet op het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2024 tot uitvoering van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023 ;

Overwegende dat het wenselijk is om tot de openbare verpachting over te gaan van de in artikel 1 van dit besluit beschreven perceel omdat de lopende pacht van dit perceel verstreken is en de pachtopbrengsten van dit perceel een nuttige financieringsbron zijn voor de Kerkraad;

Na beraadslaging met alle stemmen voor, geen tegenstemmen en geen onthoudingen;

BESLUIT :

Artikel 1 - Beschrijving van de te verpachte percelen

De volgende landbouwgronden zullen als één geheel worden verpacht volgens de hierna bepaalde procedure en voorwaarden:

Perceel te Merchtem (Peizegem), omgeving Kwaeden Ketel. Kadastrale gegevens: Merchtem, 1^{ste} afdeling – sectie A nummer 370A en 369A. Kadastrale oppervlakte respectievelijk 16.289 m² en 1.849 m².

Hierna genoemd "het perceel".

Artikel 2 - Inschrijvingsprocedure

1. De verpachting gebeurt op grond van een openbare aanbesteding.
2. Per inschrijver wordt slechts één geschreven aanbod toegestaan.
3. Het aanbod moet de volgende gegevens vermelden:
 - a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
 - b) voor rechtspersonen:
 - 1) de naam;
 - 2) de zetel;
 - 3) het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht; als er geen ondernemingsnummer is toegekend, dient dit uitdrukkelijk vermeld te worden in de bieding.

- 4) de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;
4. Het aanbod moet vergezeld zijn van volgende bewijsstukken:
- Uittreksel uit geboorteakte (leeftijd).
 - Uittreksel uit het bevolkingsregister (samenstelling gezin - kinderen).
 - Bewijs van goed zedelijk gedrag (eventuele veroordelingen).
 - Laatste inkomensattest van de belastingen (inkomen);
 - Attest sociale kas (zelfstandige beroeps-land- of tuinbouwers).
 - Kopie van de recente aangifte van de bedrijfsoppervlakte aan de Mestbank.
 - Bewijs van beroepsbekwaamheid en/of tewerkstelling.
 - Eventueel: bewijsstukken van pacht van aanpalende gronden en/of erfdienstbaarheden (+ schets).
 - Eventueel: bewijsstukken betreffende onteigening, bijzondere wettelijke uitbatingsbeperkingen, ruil van gronden.
5. Het aanbod moet in gesloten omslag en ondertekend ingediend worden ofwel bij aangetekende zending ofwel bij afgifte op het secretariaat van de pastorale Zone De Bron tegen ontvangstbewijs. De aangeboden jaarlijkse pachtprijs moet in cijfers en voluit in letters geschreven worden. De aangeboden prijs wordt in euro uitgedrukt.
- Het aanbod moet uiterlijk op vrijdag **25 oktober 2024** ingediend zijn. Bij aangetekende zending geldt de poststempel op de omslag als bewijs hiervan.
- De omslag moet als adres vermelden: Kerkraad Onze-Lieve-Vrouw ter Noodt, Kerkstraat 9, 1785 Merchtem. Boven dit adres moet nog op de omslag vermeld worden "aanbod voor verpachting".
6. De aanbiedingen worden op donderdag **14 november 2024 om 19.00u** in de pastorie te Merchtem, Kerkstraat 9 in openbare zitting geopend en voorgelezen.
7. Onregelmatige aanbiedingen worden als niet ontvankelijk beschouwd.

Artikel 3 - Criteria op basis waarvan de pacht wordt toegekend

- De pacht zal toegewezen worden aan de hoogste bidder die een landbouwbedrijf moet zijn, d.w.z. de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop.
- Alle biedingen die de maximum pachtprijs overschrijden, zullen geacht worden de maximum pachtprijs te bieden.
- Indien meerdere biedingen de maximum pachtprijs bereiken voor een bepaald lot, dan zullen de volgende gunningcriteria gebruikt worden, die consecutief getoetst zullen worden:
 - De kandidaat die zijn of haar bedrijfszetel heeft in België.
 - De kandidaat die land- of tuinbouwer is in hoofdberoep, d.w.z. een bedrijf uitbaat waarmee ten minste 50 % van zijn arbeidsinkomen verdiend wordt en waaraan tenminste 50 % van zijn arbeidstijd besteed wordt.
 - De kandidaat waarvan het arbeidsinkomen, vóór de toewijzing, afkomstig uit land- of tuinbouwactiviteiten niet minder bedraagt dan 50 % van het referentie-inkomen.

- d) De kandidaat die een bedrijf uitbaat waarvan vóór de toewijzing de som van (de oppervlakte landbouw / maximale rentabiliteitsoppervlakte) + (de oppervlakte fruitteelt / 15) + (de oppervlakte tuinbouw / 5) niet groter is dan 1.
- e) 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 normale uitbating, worden ook als aanpalende gronden beschouwd.
- f) De kandidaat die een perceel gebruikt dat een uitweg verleent aan of een uitweg heeft over het te verpachten perceel.
- g) De kandidaat van wie de bedrijfsuitbating in de loop van de voorbije vijf jaar voor onderhavige verpachting werd beperkt ten gevolge van wettelijke maatregelen.
- h) De kandidaat die de beste elementen inzake duurzame bedrijfsvoering kan voorleggen.
- i) De jongste kandidaat.
- j) De kandidaat van wie de gronden of een deel van de gronden onderworpen werden aan bijzondere wettelijke bepalingen die de normale, landbouwkundig verantwoorde uitbating van de gronden beperkt.
- k) De kandidaat die in het kader van zijn bedrijf, als eigenaar of gebruiker, grond verloor ten gevolge van een onteigening ten algemene nutte of wiens bedrijf werd verkleind door verkoop of afstand door een openbaar bestuur of openbare instelling als bouw- of industriegrond of voor doeleinden ten algemene nutte, of voor bos- of natuurdoeleinden aan erkende en gesubsidieerde v.z.w.'s natuurverenigingen.
- l) 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.
- m) De kandidaat die de beste waarborgen biedt inzake het nakomen van zijn verplichtingen als pachter.

Artikel 4 - Maximum jaarlijkse pachtprizen

De maximum jaarlijkse pachtprijs in toepassing van de wet tot beperking van de pachtprizen is vastgesteld op (kadastraal inkomen vermenigvuldigd met maximumcoëfficiënt (6,65 voor 2022-2025):

Perceel te Merchtem, omgeving Kwaeden Ketel. Kadastrale gegevens: Merchtem, 1^{ste} afdeling – sectie A nummer 370A P0000 en 369A P0000. Kadastrale oppervlakte respectievelijk 16.289 m² en 1.849 m².

Maximaal toegelaten pachtprijs: (€ 34,00 + € 15,00) x 6,65 = € 325,85

Artikel 5 - Minimum jaarlijkse pachtprizen

1. De minimum jaarlijkse pachtprijs voor het perceel wordt vastgesteld op het kadastraal inkomen vermenigvuldigd met coëfficiënt 6,65.
2. Wanneer alle aanbiedingen voor een bepaald lot beneden de minimum pachtprijs zijn, kan de Kerkraad beslissen om ofwel het perceel niet te verpachten ofwel over te gaan tot een nieuwe inschrijving of een verpachting uit de hand.

Artikel 6 - Duur van de pacht

De pacht wordt aangegaan voor een termijn van negen jaar die aanvangt op 1 januari 2025.

Artikel 7 - Pachtvoorwaarden

De voorwaarden van de pacht zijn de volgende:

1. Het jacht- en visrecht blijven uitdrukkelijk voorbehouden aan de verpachter.
2. De plaatsbeschrijving zal op kosten van elke partij voor de helft voor de ingenottreding van de pachter worden opgemaakt door de verpachter, of een door hem aanstelde derde.
3. De jaarlijkse pachtprijs is te betalen na verloop van ieder pachtjaar ten laatste op 15 januari, door storting het rekeningnummer van de Kerkraad.
4. De pachter zal instaan voor de kosten verbonden aan het ruimen van de grachten en van de niet-bevaarbare waterlopen die zich langs of op het verpachte goed bevinden, alsook voor de belastingverhoging wegens gebouwen, werken of aanplantingen die hij zelf op het gepachte goed heeft aangebracht (art. 26 pachtdecreet).
5. Naast de opzeggingsmogelijkheden door het pachtdecreet bepaald, worden de volgende mogelijkheden uitdrukkelijk door de partijen voorzien:
 - a) Overlijden van de pachter (art. 50 pachtdecreet): de verpachter behoudt zich het recht voor om opzegging te doen wanneer de pachter bij zijn overlijden geen bevoorrechte familieleden nalaat.
 - a) De verpachter kan op ieder ogenblik een einde stellen aan de pacht van dit perceel om het te gebruiken overeenkomstig hun bestemming.
 - b) Vervreemding van de pachtgrond (art. 12, §4 pachtdecreet). De verpachter behoudt zich het recht voor om opzegging te doen voor het geheel of een deel van de pacht om het pachtgoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Deze opzegging kan enkel worden gegeven tegen het einde van de lopende pachtperiode met uitzondering van de eerste pachtperiode, tenzij de eerste pachtperiode een duur heeft van minstens achttien jaar.
6. Pachtoverdracht en onderverpachting zijn verboden behoudens in volgende gevallen:
 - a) Na schriftelijke toestemming van de verpachter;
 - b) Overdracht of onderpacht aan een of meer bevoorrechte familieleden.
7. De pachter is ertoe gehouden het pachtgoed in goede staat en volgens zijn bestemming te onderhouden en het als een voorzichtig en redelijk persoon persoonlijk te gebruiken en te bebouwen. Hij dient, overeenkomstig het artikel 1754 B.W., de pachtelijke herstellingen uit te voeren en overeenkomstig artikel 1756 B.W. de putten en sekreten te ruimen.
8. De pachter is verplicht het gepachte goed terug te geven in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevindt en zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving.
9. Alle kosten, registratierechten en eventuele boeten voortspruitend uit de pachtovereenkomst zijn ten laste van de pachter.
10. Voor het overige is het Pachtdecreet van toepassing.

Artikel 8 - Bekendmaking

1. De inschrijvingsprocedure van het perceel zal bekendgemaakt worden:
 - a) door aanplakking in het Kerkgebouw Onze-Lieve-Vrouw ter Noodt te Merchtem.

- b) door publicatie in Kerk & Leven.
 - c) door publicatie op <https://www.kerknet.be/organisatie/pastorale-zone-de-bron-merchtem>.
 - d) door publicatie op <https://www.merchtem.be>
2. Het bericht van de verpachting bevat al de volgende gegevens:
- a) Het goed dat wordt verpacht;
 - b) de verpachtingsprocedure, met inbegrip van de wijze waarop de inschrijving moet gebeuren;
 - c) de criteria op basis waarvan de pacht wordt toegekend;
 - d) de minimuminformatie die de inschrijving moet bevatten;
 - e) de uiterste datum voor de ontvangst van de inschrijvingen.

Aldus beslist in vergadering van voormelde datum.

Namens de Kerkraad:

De voorzitter (get.)

Josse De Baerdemaeker

De secretaris (get.)

Aloïs De Smedt