



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

openbare zitting van: 26/06/2023
aanwezig: Marco Goossens, burgemeester-voorzitter;
René Leyssen, Ilse Wevers, Kurt Plessers, Lieve Dierickx, Jo Seutens, Raf Vliegen, Bart Beelen, Hanne Schrooten, Rob Haex, Katy Craeghs, Renaud Hamal, Jan Schonkeren, Frieda Gijbels, An Knoops, Sara Nies, Michel Creemers, Ivan Roosen, Petra Vandewinkel, Lut Witters, Jorn Neyens, Joris Evens, Ilse Hindrikkx en Ingrid Thans, raadsleden;
en Guy Bodeux, algemeen directeur
verontschuldigd: Kristel Schrooten, Carine Neyens en Mark Geussens, raadsleden

Goedkeuring van het toewijzingsreglement en de ontwerpovereenkomst met betrekking tot het in bezetting ter bedde geven van landbouwpercelen

contactpersoon	functie	e-mail	dossier
Tim Houben	deskundige aankoop- en contractbeheer	tim.houben@oudsbergen.be	AD22.000535

Voorgeschiedenis en verwijzingsdocumenten

De gemeente is eigenaar van een groot aantal percelen landbouwgrond. Het merendeel van deze percelen is verpacht aan landbouwers of wordt door de gemeente zelf gebruikt. Een beperkt aantal van de percelen is echter pachtvrij en heeft op dit moment geen bestemming.

Argumentatie

Om de vrije percelen niet onbewerkt te laten liggen, werd een reglement en ontwerpovereenkomst opgesteld om deze percelen in bezetting ter bedde te geven voor een maximale termijn van acht jaar. Zo heeft de gemeente tijd om een visie te ontwikkelen betreffende deze percelen of kunnen deze op middellange termijn ingezet worden bij grondruilen, pachtverderzettingen of andere mogelijkheden.

Het reglement voorziet in een aantal algemene voorwaarden waaraan een kandidaat moet voldoen en daarnaast een aantal normen om een rangorde te kunnen maken in de kandidaturen. Verder is in het reglement opgenomen welke bewijsstukken gevoegd moeten worden bij een kandidatuur.

De overeenkomst zal afgesloten worden met de kandidaat of kandidaten die volgens de cascade van normen en de algemene voorwaarden in aanmerking komen om een perceel in bezetting ter bedde te krijgen.

Het college van burgemeester en schepenen zal de oproep tot kandidaatstelling publiceren via de eigen infokanalen en zal daarna de beoordeling van de kandidaturen op zich nemen en de percelen toewijzen op basis van de algemene voorwaarden en normen opgenomen in het toewijzingsreglement.

Juridische context

Bevoegdheid:

Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 bepalen dat de gemeenteraad bevoegd is voor deze materie.

Grond:

Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten.

Adviezen en inspraak

Over dit punt werd advies gevraagd aan de landbouwraad in zitting van 19 oktober 2022. De landbouwraad adviseerde volgende:

De landbouwraad is positief over de aanpak van de bezetting ter bede voor jonge landbouwers, maar heeft de volgende opmerkingen/suggesties:

- *Het criterium "actieve landbouwer" scherp genoeg stellen, er wordt voorgesteld de definitie uit het GLB te gebruiken.*
- *Onderzoeken om zelfstandige helpers (eventueel met 1e graad familieverband) ook de kans te geven om deel te nemen.*
- *Opletten met eventuele discriminatie op basis van leeftijd.*

Tevens werd tijdens de landbouwraad in zitting van 5 mei 2023 de leeftijdsgrens besproken. Er heerste hier geen eensgezindheid over. Een gedeelte van de landbouwraad wenst de leeftijdsgrens op 45 jaar te behouden, een ander gedeelte wenst deze leeftijdsgrens te verhogen tot 52 jaar.

Bij de toewijzingsnormen adviseert de landbouwraad om toe te voegen dat de hoofzetel in Oudsbergen moet gelegen zijn. Er wordt voorgesteld om de prijzen gelijkaardig als de pachtprijzen te bepalen.

Plaats in het meerjarenplan en financiële gevolgen

De uitvoering van het besluit heeft geen link met het meerjarenplan en heeft ook geen financiële consequenties.

Visum

De uitvoering van dit besluit valt niet onder de visumplicht van de financieel directeur.

Stemming, na beraadslaging

Met unanimititeit van stemmen.

Besluit

Artikel 1

Het toewijzingsreglement, zoals weergegeven in artikel 2, wordt goedgekeurd.

Artikel 2

De voorwaarden zoals ze nu voorliggen hebben in hoofdzaak aandacht voor:

- De ligging van de bedrijfszetel van de kandidaat;
- Aspecten van billijkheid

Deze keuze berust zowel op ecologische als mobiliteitsaspecten.

1. ALGEMENE VOORWAARDEN

Als algemene voorwaarden om in aanmerking te komen als kandidaat gelden volgende voorwaarden:

1. De kandidaat moet GLB-actief zijn, dit wil zeggen dat hij een Belgisch ondernemingsnummer mét landbouwactiviteit (NACEBEL-code gekend bij de BTW-diensten die duidt op landbouwactiviteit) moet hebben en een standaardverdien capaciteit van minstens €7500 (inclusief premies). Zelfstandige helpers tot in eerste graad familieverband die werken voor een kandidaat die voldoet aan voorgaande bepaling komen eveneens in aanmerking, voor zover deze zelfstandig helper voldoet aan algemene voorwaarde 2 hieronder.
2. De kandidaat mag op 1 januari 2023 de leeftijd van 45 jaar niet bereikt hebben.
3. De kandidaat dient eveneens jaarlijks en op eerste verzoek alle nuttige gegevens te bezorgen waaruit blijkt dat hij nog steeds aan de eerste voorwaarde voldoet.
4. Voor rechtspersonen geldt dat hun verantwoordelijke organen of bestuurders of minstens één onder hen aan de bovenstaande voorwaarden moeten voldoen.

2. TOEWIJZINGSNORMEN

De hierna volgende normen gelden voor de toewijzing van de bezetting ter bede. Zij worden consecutief toegepast. Dit betekent dat voor alle kandidaten die voldoen aan de eerste norm, zal worden getoetst aan de volgende norm. Indien er vervolgens meerdere kandidaten overblijven zal de derde norm worden getoetst. De normen worden dus achtereenvolgens getoetst tot er slechts één kandidaat overblijft.

Volgende normen en volgorde worden voorgesteld, waarbij er wordt toegewezen aan:

1. De kandidaat die gedomicilieerd is in België en wiens bedrijfshoofdzetel gelegen is op het grondgebied van de gemeente Oudsbergen. Onder 'bedrijfshoofdzetel' wordt verstaan het onroerend goed of het geheel van onroerende goederen van waaruit de activiteiten van het bedrijf worden georganiseerd en waar het alaaam, de voorraden, ... van het bedrijf worden opgeslagen die worden aangewend voor het bewerken van gronden of waar er dieren aanwezig zijn die eveneens worden gebruikt om percelen te beweiden. Indien het bedrijf meerdere bedrijfszetels heeft dan moet de hoofdbedrijfszetel op het grondgebied van de gemeente Oudsbergen gelegen zijn. De hoofdbedrijfszetel is de plaats waar het grootste deel van het alaaam, de voorraden, materialen en bedrijfsvoertuigen opgeslagen zijn dienstig voor het bewerken van de gronden of de bedrijfszetel waar de meeste dieren aanwezig zijn die worden gebruikt om de percelen te beweiden.
2. De kandidaat die op het moment van de toewijzing niet meer dan 7ha gronden, eigendom van de gemeente of OCMW van Oudsbergen, in pacht of gebruik heeft. Deze oppervlakte wordt vastgesteld aan de hand van de informatie zoals die gekend is in het meest recente belastingkohier waar pachtgelden en/of gebruiksvergoedingen worden geïnd. In het geval een kandidaat tevens bestuurder of verantwoordelijk orgaan is in een rechtspersoon, deel uitmaakt van een vennootschap of vereniging zonder rechtspersoonlijkheid, zal de oppervlakte worden beoordeeld op het niveau van het bedrijf dat door deze rechtspersoon of vennootschap of vereniging zonder rechtspersoonlijkheid wordt uitgebaat.
3. De kandidaat die nog geen percelen van de gemeente of het OCMW in gebruik heeft als pachter of als bezetter ter bede.
4. De kandidaat die nog geen ander perceel van de gemeente of het OCMW in gebruik heeft als bezetter ter bede.
5. De kandidaat waarvan het in gebruik te geven goed grenst aan de bedrijfszetel en/of de huiskavel van het bedrijf. De gronden die van het in gebruik te geven goed 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.
6. De kandidaat die de grond gebruikt, in de zin van bedrijfsmatige exploitatie, die paalt aan het in gebruik gegeven goed. Worden ook als aanpalend beschouwd: gronden die van het perceel gescheiden zijn door een waterloop of een wegenis die geen beletsel vormen voor een normale uitbating. Aangrenzinger dienen bewezen te worden met geregistreerde kaarten van de Mestbank of het Departement Landbouw en Visserij.
7. De kandidaat die een perceel gebruikt dat uitweg verleent aan of uitweg heeft over het in gebruik te geven goed.

8. De kandidaat wiens bedrijfszetel gelegen is het dichtst bij het in gebruik te geven goed.
9. De kandidaat die in het kader van zijn bedrijf, als eigenaar of gebruiker, grond verloor ten gevolge van een onteigening voor algemeen nut of wiens bedrijf werd verkleind door verkoop of afstand door een gemeente of openbare instelling als bouw- of industriegrond of voor doeleinden van algemeen nut, en/of bijzondere wettelijke uitbatingsbeperkingen (minstens 0,5 ha) gedurende een periode van maximum vijf jaar voorafgaand aan de datum van de opening van de inschrijvingen.
10. De jongste kandidaat

3. BEWIJSSTUKKEN

Tot staving van zijn kandidatuur zal de kandidaat de volgende bewijsstukken van voorkeur leveren:

Alle kandidaten:

1. Bewijs dat je jouw 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.

-Een attest van uw sociaal verzekeringsfonds waarop vermeld wordt dat u zelfstandige in hoofdberoep in de landbouw- of tuinbouw bent in 2022. Er moet dus duidelijk vermeld worden op het attest dat het een zelfstandige activiteit in de landbouw/tuinbouw betreft. U kan dit op eenvoudig verzoek bij uw sociaal verzekeringsfonds laten opnemen op uw attest.

-Een kopie van uw volledige laatste verzamelaanvraag 2022.

-De fotoplannen van de verzamelaanvraag met de aangeduide pachtpercelen eigendom van de gemeente betreffende het jaar 2022. Ook op het fotomateriaal moeten de nodige gegevens staan namelijk: naam aangever en datum aangifte.

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 Belgisch BTW/ondernemingsnummer (bewijs landbouwactiviteit) en

b. De actuele status als actieve landbouwer door middel van een print-out uit het e-loket van het Departement Landbouw en Visserij (onder het menu 'Klantgegevens', 'Landbouwerkenmerken').

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, perceelgegevens).

5. Uittreksel strafregister.

6. Uittreksel uit het bevolkingsregister (samenstelling gezin – info kinderen).

Eventueel, namelijk enkel indien ze van toepassing zijn:

1. Bewijsstukken van gebruik van aanpalende gronden en/of erfdiensbaarheden (+kaart/schets).

2. Bewijsstukken betreffende onteigening of pachtopzegging voor algemeen belang (minstens 0,5 ha) en/of bijzondere wettelijke uitbatingsbeperkingen (minstens 0,5 ha) in de afgelopen 5 jaar voorafgaand aan deze bezetting ter bede.

3. Statuten van de vennootschap.

Artikel 3

De ontwerpovereenkomst, zoals weergegeven in artikel 4, wordt goedgekeurd.

Artikel 4

Tussen de ondergetekenden

- de **gemeente Oudsbergen**, hier vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie optreden de heer Marco Goossens, burgemeester, en de heer Guy Bodeux, algemeen directeur,

hierna te noemen 'partij A'

en

- ^C

hierna te noemen 'partij B'

Deze overeenkomst wordt afgesloten onder de volgende opschortende voorwaarden :

- indien de gemeenteraad deze overeenkomst niet goedkeurt of indien de hogere overheid overgaat tot schorsing of vernietiging van het gemeenteraadsbesluit binnen de wettelijke termijn, wordt de overeenkomst voor onbestaande gehouden.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Partij A is eigenaar van de hierna volgend onroerend goed:

...

Dit onroerend goed is momenteel vrij van gebruik. Partij A zal omtrent het uiteindelijke lot van dit onroerend goed (verkoop, ruil, verpachting) nog een beslissing moeten nemen. Deze beslissing hangt af van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen op het grondgebied van partij A, om zo in het algemeen en dus ook het gemeentelijk belang, verdere beleidsmatig gewenste, verantwoorde, gemeentelijke ontwikkelingen te kunnen doorvoeren, om op die wijze aaneengesloten percelen landbouwgronden vrij van gebruik te verkrijgen om onderhandelingen dienaangaande te kunnen omzetten in concrete overeenkomsten met de huidige eigenaars van de beoogde gronden.

De gemeente wenst met het oog op de ontwikkeling van deze ruimtelijke visie haar pachtvrije percelen nog wel ter beschikking te stellen van de lokale landbouwers, zonder deze echter voor langere tijd te bezwaren met een pachtrecht.

Zij zal in het kader van de verdere ontwikkeling van deze ruimtelijke visie onder meer ook de ruil van pachtvrije gronden willen aanwenden als instrument om landbouwers indien nodig te kunnen herlokalisieren. Zij zal aldus op een vlotte wijze haar ruimtelijke visie kunnen ontplooien. Het verpachten van de pachtvrije gronden zal dit bemoeilijken, gelet op het gegeven dat in de huidige stand van de regelgeving en de rechtspraak, opzeg voor algemeen belang niet mogelijk is met het oog op ruil van percelen, maar ook gelet op het feit dat een eventuele pachtopzeg voor algemeen belang aanleiding zou kunnen geven tot betwistingen voor de bevoegde rechtbank en alleszins zal leiden tot het betalen van zowel de gewone eindpachtvergoeding, als de bijzondere eindpachtvergoeding die verschuldigd zou zijn naar aanleiding van een (korte) opzeg op de percelen/het perceel zoals hierboven beschreven.

In afwachting van de concrete invulling van de ruimtelijke ontwikkeling en de daarmee samenhangende definitieve beslissing omtrent de uiteindelijke bestemming en het lot van het boven vermeld onroerend goed, wenst partij A een overeenkomst te sluiten met betrekking tot de bezetting en het beheer van het onroerend goed. Aangezien een concrete beslissing pas zal kunnen worden verwacht over 3 jaar, wordt het gebruik aangeboden, zonder dat dit echter het karakter van een pachtovereenkomst zal kunnen hebben.

Er wordt om die redenen uitdrukkelijk overeengekomen dat deze overeenkomst niet valt onder de toepassing van de Pachtwet en/of het Pachtdecreet, maar louter wordt gesloten in het kader van het beheer en het onderhoud van het onroerend goed.

OVEREENKOMST

1.

In het kader van het beheer van bovenvermeld onroerend goed kent partij A aan partij B een gebruiksrecht toe voor een hierna bepaalde duur.

De partijen komen overeen dat het hun gemeenschappelijke bedoeling is dat de onderhavige overeenkomst geenszins het karakter aanneemt van een huurovereenkomst, in welke zin ook.

2.

Het goed wordt in beheer gegeven in de staat waarin het zich bevindt, zijnde een goede staat van onderhoud. Beide partijen erkennen het terrein voldoende te kennen.

Partij B verklaart het goed bezichtigd te hebben en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld.

Partij A kan niet aansprakelijk worden gesteld voor om het even welke zichtbare of verborgen gebreken, noch voor huidige of toekomstige dienstbaarheden van openbaar nut op het in gebruik gegeven goed, van welke aard dan ook.

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door de OVAM, Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest, met kenmerk 2023XXXXXXXXXXXXXXXXXX, en dit vóór het akkoord omtrent deze overeenkomst.

Dit bodemattest luidt als volgt:

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: xx.xx.202x
afdeling : xxxxx OUDSBERGEN x AFD/
straat + nr. :
sectie : x
nummer : xxxx/xxxxxx

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. te Mechelen, xx.xx.202x".

Het is partij B verboden om op het onroerend goed een risico-inrichting te exploiteren zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

Partij A behoudt zich het recht voor om bij het einde van de overeenkomst op kosten van Partij B een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren, indien partij B dit verbod zou hebben geschonden of op enige andere wijze verontreiniging van de bodem heeft veroorzaakt.

Wanneer vervolgens een beschrijvend bodemonderzoek en in voorkomend geval saneringswerken noodzakelijk zouden zijn, dan zal partij B zich schikken naar de voorschriften op de bodemsanering en er alle kosten van dragen zonder enig verhaal tegenover partij A, tenzij de bodemverontreiniging niet te wijten zou zijn aan het bij deze overeenkomst overgedragen beheer.

Wanneer partij B in gebreke blijft om de opgelegde voorschriften op de bodemsanering na te leven, dan kan partij A van ambtswege overgaan tot uitvoering van de opgelegde onderzoeken en bodemsaneringswerken op kosten en risico van partij B die zich het recht ontzegt de aard, de omvang of de kosten van de ambtshalve uitgevoerde onderzoeken of werken te betwisten.

Partij B verbindt zich ertoe om het goed volledig te gebruiken conform de bestemming. Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van Partij B voor zover de heffing te wijten is aan een handelen of nalaten van Partij B. Elke bestemmingswijziging is uitdrukkelijk verboden, tenzij andersluidende en voorafgaande schriftelijke toestemming van partij A.

3.

Partij A stelt het onroerend goed slechts voorlopig ter beschikking voor een duur van drie jaar, met ingang op 1 januari 2024.

Behoudens opzegging door één van de partijen zal het gebruik na afloop van deze termijn stilzwijgend verlengd worden met een nieuwe gebruikperiode van één jaar en vervolgens telkens opnieuw met een periode van één jaar, met een maximum van 8 jaar in totaal.

Opzegging van de overeenkomst kan worden gegeven tegen de vervalddag en met inachtneming van een opzegtermijn van 4 maanden. De opzeg zal gebeuren bij aangetekend schrijven.

Partijen sluiten de toepasselijkheid van enige dwingende regelgeving inzake huurovereenkomsten, en in het bijzonder de Pachtwet en/of het Pachtdecreet, uitdrukkelijk uit.

4.

De prijs bedraagt EUR per jaar en is te betalen binnen de 30 dagen na ontvangst van de factuur. (100 euro per maand per 2,5ha).

Als de aanvangs- of einddatum niet samenvalt met de eerste kalenderdag van een maand, zal de eerste respectievelijk laatste betaling pro rata temporis gebeuren. Behoudens andersluidende onderrichtingen van de eigenaar zal de prijs worden betaald door storting of overschrijving van het bedrag op het rekeningnummer BE 53 0910 2193 4153 van Partij A.

5.

De hoger bedongen prijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex en zal jaarlijks op verzoek van Partij A worden aangepast volgens de formule:

Aangepaste bezettingsprijs = $\frac{\text{Basisbezettingsprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Basisindexcijfer}}$

De basisbezettingsprijs is de prijs vermeld in de onderhavige overeenkomst.

Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de bezettingsprijs.

Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die de ondertekening van deze overeenkomst voorafgaat.

De aanpassing van de bezettingsprijs gebeurt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhavige overeenkomst.

6.

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke of federale overheden of andere openbare besturen, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het goed bezwaren, vallen ten laste van Partij B in verhouding tot de oppervlakte en de periode gedurende dewelke hij het goed voorlopig gebruikt.

7.

Partij B verbindt zich ertoe om het voorwerp van de onderhavige overeenkomst goed te onderhouden en het bij het einde van de duur terug te geven in goede staat van onderhoud, behoudens schade veroorzaakt door overmacht of ouderdom ingevolge een normaal gebruik en behoudens de desgevallend door Partij B uitgevoerde werken met toestemming van de Partij A.

Partij B verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens de wet of de gebruiken ten laste van een huurder zouden zijn uit te voeren. Zij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij werden veroorzaakt door haar eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak voor welke zij moet instaan.

Wanneer Partij B in gebreke blijft om de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal Partij A, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de veertien dagen zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van partij B te laten doen. Op straffe van schadevergoeding zal Partij B Partij A onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de Partij B zou zijn. Bovendien zal Partij B Partij A en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen om elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren zonder dat Partij B hierdoor, ongeacht de duur van de werken, een recht heeft op schadevergoeding.

8.

Partij B mag geen veranderingen aanbrengen aan het goed, voorwerp van deze overeenkomst, zonder een voorafgaande en schriftelijke overeenkomst met partij A.

Partij A mag toegestane veranderingswerken behouden zonder vergoeding verschuldigd te zijn. Wat betreft de niet-toegestane veranderingswerken, deze mag Partij A ofwel behouden zonder vergoeding ofwel eisen dat Partij B ze wegneemt en het goed herstelt in zijn vorige toestand.

9.

De bezetting ter bedde wordt ten persoonlijke titel toegestaan aan Partij B die zijn recht onder de levenden niet aan derden mag overdragen of huurovereenkomsten mag sluiten, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de partij A.

Op voormelde alinea geldt een uitzondering; indien een zelfstandig helper het bedrijf overneemt tijdens de looptijd van de bezetting ter bedde, zal de bezetting ter bedde overgaan van partij B op deze overnemer. Partij B of de overnemer moet partij A in kennis stellen van de overname, ten minste vijf maanden voor de overname effectief zal plaatsvinden. Er zijn geen termijnverlengingen mogelijk, de maximale duur van 8 jaar blijft behouden, vanaf het moment van sluiten van de overeenkomst tussen partij A en partij B.

10.

Partij B verbindt zich ertoe om het goed te gebruiken als een goede huisvader, zonder de aard of de bestemming er van te veranderen en het goed te bewaren en te behouden teneinde het op het einde van deze overeenkomst in goede staat van onderhoud aan de partij enerzijds terug te geven.

De bezetter verbindt zich ertoe om geen activiteiten te ontwikkelen of handelingen te stellen die het goed in waarde doen verminderen of activiteiten/inrichtingen te ontplooiën die bodemverontreiniging kunnen doen ontstaan, dit alles op straffe van een schadevergoeding indien er daartoe grond bestaat.

Iedere grove tekortkoming ten laste van Partij B aan zijn verplichtingen alsmede een toestand van faillissement, ontbinding of vereffening, of stopzetting van beroepsmatige activiteit om welke reden dan ook rechtvaardigt de ontbinding van de onderhavige overeenkomst.

Indien partij B overeenkomsten zal afsluiten met betrekking tot het gebruik van het perceel of subsidies zal ontvangen met betrekking tot het gebruik van het perceel zullen deze geenszins afgesloten of ontvangen mogen worden voor een periode langer dan 3 jaar. Indien dergelijke overeenkomsten en/of subsidies over een langere termijn lopen, wordt het risico betreffende verbreking van de overeenkomst of het niet meer voldoen aan de subsidievoorwaarden volledig door partij B gedragen.

11.

Partij A is niet gehouden tot vrijwaring voor gebreken aan het goed, ongeacht of het gaat om zichtbare of verborgen gebreken en ongeacht of hij ze al of niet kende bij de aanvang van de bezetting ter bedde.

12.

Naar aanleiding van een eventuele verkoop van het goed, zal Partij B toelaten dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen en zal hij toestaan dat het goed wordt bezichtigd, in onderling overleg afgesproken met Partij A of haar vertegenwoordiger.

13.

Alle sommen die in het kader van deze overeenkomst verschuldigd zijn door Partij B, brengen vanaf hun datum van eisbaarheid en zonder dat dit een uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist van rechtswege een verwijlinterest op van 10% per jaar tot aan hun volledige betaling, zonder dat dit evenwel afbreuk doet aan de overige rechten van Partij A. De interest voor elke begonnen maand wordt voor een volledige maand aangerekend.

14.

Zo Partij B grovelijk aan zijn verplichtingen tekortkomt, kan Partij A onmiddellijk een einde stellen aan het gebruiksrecht zonder opzegging en zonder een schadevergoeding verschuldigd te zijn. De partijen komen overeen dat het niet-tijdige betalen van de prijs een ernstige inbreuk is die Partij A het recht geeft om de overeenkomst onmiddellijk van rechtswege te beëindigen. Hetzelfde geldt wanneer de Partij B failliet wordt verklaard of een verzoek tot gerechtelijke reorganisatie zou instellen of verkrijgen of wanneer Partij B wordt ontbonden of dit zou worden gevraagd.

Verder komen de partijen overeen dat indien de kandidaat niet de jaarlijkse, nuttige gegevens bezorgt waaruit blijkt dat hij nog steeds land- of tuinbouwer, met name GLB-actief is, ook aanleiding geeft tot het onmiddellijk einde van deze overeenkomst. GLB-actief wil zeggen dat hij/zij een Belgisch ondernemingsnummer mét landbouwactiviteit (NACEBEL-code gekend bij de BTW-diensten die duidt op landbouwactiviteit) moet hebben en een standaardverdien capaciteit van minstens €7500 (inclusief premies).

Het overlijden van Partij B heeft de ontbinding van rechtswege van het gebruik tot gevolg, aangezien de onderhavige overeenkomst in zijn hoofde intuitu personae gesloten is.

Gedaan te Oudsbergen op

In zoveel exemplaren als er partijen zijn.

Artikel 5

De gemeenteraad gelast het college van burgemeester en schepenen met de verdere uitvoering van dit dossier.

Artikel 6

Tegen dit besluit kan een klacht worden ingediend bij de toezichhoudende overheid. Deze klacht moet ingediend worden binnen een periode van 30 dagen die volgt op de dag van de bekendmaking van dit besluit op de website van de gemeente Oudsbergen.

De klacht kan via een aangetekend schrijven gericht worden aan:

Agentschap Binnenlands Bestuur
VAC Herman Teirlinck Brussel
Havenlaan 88, bus 70
1000 Brussel

De klacht kan ook via een aangetekend e-mail verstuurd worden naar: binnenland@vlaanderen.be

Artikel 7

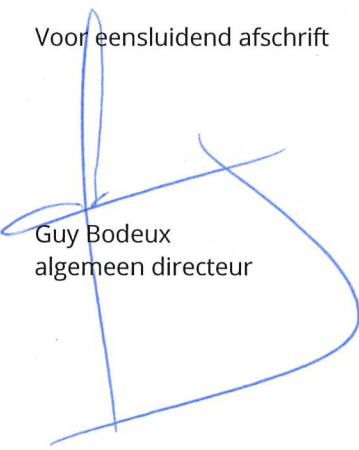
Dit besluit wordt overeenkomstig de bepalingen uit artikels 285 tot en met 287 van het decreet lokaal bestuur bekendgemaakt op de website van de gemeente Oudsbergen.

Namens de gemeenteraad

(get.) Guy Bodeux
algemeen directeur

(get.) Marco Goossens
voorzitter

Voor eensluidend afschrift


Guy Bodeux
algemeen directeur


Marco Goossens
voorzitter