

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

IXe KAMER

ARREST

**nr. 252.186 van 22 november 2021
in de zaak A. 229.007/IX-9606**

In zake: 1. Bernard VANDEPUTTE
2. Johan VANDEPUTTE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bram Vandromme
kantoor houdend te 8500 Kortrijk
Nelson Mandelaplein 2
bij wie woonplaats wordt gekozen
en bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Snick
kantoor houdend te 8900 Ieper
Frenchlaan 8

tegen:

het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK
WELZIJN VAN IEPER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart De Becker
kantoor houdend te 8500 Kortrijk
Loofstraat 39
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 16 oktober 2019, strekt tot de nietigverklaring van “[d]e beslissing van [het vast bureau van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van Ieper] van 19 augustus 2019 over een openbare verpachting waarbij, met het oog op het afsluiten van een lange pacht zoals voorzien in artikel 8 § 2 Pachtwet, beslist wordt om:
- een lot A (Ieper, 12^{de} afdeling, sectie A, nrs 427, 421, 423A, 420, 419, 260A en delen van 428A, 424, 254, 255, 256, 257, 261 en 262c) toe te wijzen aan [F.V.] (artikel 1), op voorwaarde dat hij akkoord gaat met een pachtbeëindiging in

onderling akkoord op het perceel nr. 74D (12^{de} Afdeling, sectie G), maar ook impliciet wordt beslist om lot A niet aan [Bernard Vandeputte en Johan Vandeputte] toe te wijzen.

- het lot B (Ieper, 12^{de} afdeling, sectie A, nrs. 251A, 252A, 247F, 267, 268, 269, 276A, 271, 272, 273 en delen van 262C, 251B, 252A02, 253, 266, 265, 304A en 304B) wordt toegewezen aan [Bernard Vandeputte en Johan Vandeputte] (artikel 2)”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Iris Verheven heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 oktober 2021.

Staatsraad Bert Thys heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Fien D’Haenens, die *loco* advocaat Bart De Becker verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

Eerste auditeur Iris Verheven heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 1 april 2019 beslist de raad voor maatschappelijk welzijn van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (OCMW) van Ieper om “[ermee] in te stemmen om de percelen, kadastraal gekend als Ieper, 12e afdeling, sectie A, nummers 0272, 0247F, 0252A, 0251A, 0273, 0268, 0269, 0271, 0276A, 0267, 0260A, 0419, 0420, 0423A, 0427, 0421 en delen van nummers 428A, 304B, 304A, 262C, 261, 265, 266, 253, 257, 256, 255, 254, 424, 252A2 en 251B die vrij zijn gekomen van pacht, opnieuw openbaar te verpachten in twee loten”.

3.2. Die openbare verpachting wordt bekendgemaakt met ter plaatse aangeplakte affiches en via diverse publicaties. Ook worden de aanpalende eigenaars of gebruikers schriftelijk van de verpachting in kennis gesteld.

Zo ontvangen de verzoekers, die eerder bij een openbare verkoop vanwege het OCMW van Ieper “[e]en hoeve, met aanhorigheden, op en met grond gelegen te Ieper (Vlamertinge), Poperingseweg 332” hebben gekocht, een brief van het OCMW van 6 mei 2019 waarbij hen wordt meegedeeld dat het OCMW zal overgaan tot de openbare verpachting van twee loten landbouwgrond te Vlamertinge. Luidens die brief gaat het om de percelen die kadastraal respectievelijk gekend zijn als “Ieper, 12^e afdeling, sectie A, nummers 427, 421, 423A, 420, 419, 260A en delen van 428A, 424, 254, 255, 256, 257, 261 en 262c, 12ha 19a 26ca groot” (lot A) en “Ieper, 12^e afdeling, sectie A, nummers 251A, 252A, 247F, 267, 268, 269, 276A, 271, 272, 273 en delen van 262C, 251B, 252A02, 253, 266, 265, 304A en 304B, 15ha 48a 88ca groot” (lot B).

Het bestek met betrekking tot deze verpachting en het inschrijvingsformulier zijn bij de voormelde brief gevoegd.

3.3. Op 20 juni 2019 schrijven de verzoekers in voor de openbare verpachting en doen zij een bod voor beide loten.

3.4. Op 28 juni 2019 worden de inschrijvingen geopend. Er zijn negentien inschrijvingen voor lot A, achttien inschrijvingen voor lot B.

3.5. Op 19 augustus 2019 neemt het vast bureau van het OCMW van Ieper de volgende beslissing over de toewijzing van de verpachting:

“Artikel 1: Om lot A, voorheen kadastraal gekend als Ieper, 12^e afdeling, sectie A, nummers 427, 421, 423A, 420, 419, 260A en delen van 428A, 424, 254, 255, 256, 257, 261 en 262c, 12ha 19a 26ca groot, toe te wijzen aan [F.V.], op voorwaarde dat hij akkoord gaat met de pachtbeëindiging in onderling akkoord op het perceel kadastraal bekend als Ieper, 12^e afdeling, sectie G, nr. 0074D, 2ha 19a 67ca groot.

Artikel 2: Om lot B, voorheen kadastraal gekend als Ieper, 12^e afdeling, sectie A, nummers 251A, 252A, 247F, 267, 268, 269, 276A, 271, 272, 273 en delen van 262C, 251B, 252A02, 253, 266, 265, 304A en 304B, 15ha 48a 88ca groot, toe te wijzen aan de broers Bernard en Johan Vandeputte.

Artikel 3: Akkoord te gaan met het afsluiten van een lange pacht zoals bedoeld in artikel 8 § 2 van de pachtwet met een eerste gebruiksperiode van 27 jaar met bovengenoemde kandidaat-pachters en dit met ingang van 1/09/2019.

[...].”

De verzoekers onderkennen hierin de bestreden beslissing, met inbegrip van de impliciete beslissing om lot A niet aan hen toe te wijzen.

De voormelde beslissing verwijst, wat haar juridische grondslag betreft, onder meer naar “[h]et besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen tot vaststelling van de voorkeursnormen van toepassing bij verpachting van landeigendommen door openbare besturen en instellingen in West-Vlaanderen, zoals gepubliceerd in het Bestuursmemoriaal van de provincie West-Vlaanderen nr. 2 van 10 maart 2016” en ze steunt in hoofdzaak op de volgende overwegingen:

“Op basis van de pachtprijsbeperkingswet aangevuld met het lastenboek gebeurt de verpachting uit de hand en overeenkomstig de voorkeurnormen ingeval van één of meerdere biedingen hoger dan de maximale prijs én bij meerdere biedingen tegen dezelfde hoogste prijs of tegen de maximumprijs. De voorkeurnormen worden consecutief toegepast: indien de toetsing aan een norm niet resulteert in een toewijzing, wordt overgegaan tot aftoetsing aan de volgende norm(en) in de volgorde zoals voorzien in het Bestuursmemoriaal.

Vooraleer deze normen toe te passen, dient er te worden nagegaan of er kandidaten worden uitgesloten door de bepalingen in het Bestuursmemoriaal.

[...]

Blijven er dus nog 17 kandidaat-pachters over. [...]

De eerste voorkeurnorm bepaalt dat de kandidaat-pachter van wie de hoeve paalt aan het te verpachten perceel, voorrang krijgt.

Onder ‘hoeve’ wordt het volgende begrepen: ‘de bedrijfswoning van de bedrijfsleider met de daarrond gelegen bedrijfsgebouwen, maar met uitsluiting van de daarrond gelegen landerijen, welke samen met de hoeve één geheel vormen, tenzij deze landerijen op minder dan 250 meter van de bedrijfsgebouwen gelegen zijn.’ Om als aanpalend of ‘één geheel’ beschouwd te worden, moeten de percelen effectief aangrenzen ofwel slechts gescheiden zijn door een waterloop of een weg (mits deze van die aard zijn dat dit een gezamenlijke exploitatie niet in de weg staat).

Drie kandidaten geven aan aan de eerste voorkeurnorm te voldoen:

- Kandidaat-pachter [M.V.]: bij nazicht blijkt evenwel dat de hoeve (gelegen te [...]) met de daarrond gelegen landerijen (dewelke één geheel vormen) niet grenzen aan de te verpachten grond. [M.V.] voldoet dus niet aan de eerste norm.

- Kandidaat-pachters [B.R. en M.D.]: ook hier is niet voldaan aan de eerste voorkeurnorm aangezien de hoeve (gelegen te [...]) met de daarrond gelegen landerijen (dewelke één geheel vormen) niet grenzen aan de te verpachten grond.

- Kandidaat-pachters broers Bernard en Johan Vandeputte: In april 2019 kochten ze samen de hoeve gelegen te Vlamertinge, Poperingseweg 332. Zij menen aan de eerste voorkeurnorm te voldoen omwille van het feit dat deze hoeve paalt aan de te verpachten percelen. Om echter aan de eerste voorkeurnorm te voldoen moet onder ‘de hoeve’ worden begrepen de bedrijfswoning van de bedrijfsleider. Op het adres Poperingseweg 332 Vlamertinge staat hun domicilie niet gevestigd, noch werd een aanvraag ingediend tot het vestigen van een domicilie op dit adres. Beide bedrijfsleiders hebben hun (bedrijfs)woning dus niet op het adres van de aanpalende hoeve, waardoor ze niet voldoen aan norm één. Bij aankoop van deze hoeve, werd destijds op het PV van toewijs uitdrukkelijk genoteerd dat ze er niet gingen wonen (PV van toewijs werd als bewijsstuk toegevoegd aan hun kandidatuur).

De toetsing aan de eerste norm resulteert niet in een onderscheid tussen twee of meerdere kandidaten; naar aanleiding hiervan dient de tweede norm te worden afgetoetst.

Deze norm wordt gehanteerd omdat de deputatie het belangrijk vindt om bedrijven die grond verloren zijn ten behoeve van algemeen nut tegemoet te kunnen treden en is als volgt omschreven: ‘De kandidaat-pachter wiens landbouwkundig te verantwoorden exploitatieerbare oppervlakte, in een periode

van vijf jaar voorafgaand aan de publicatie van de openbare verpachting verminderd is, dan wel binnen een termijn van vijf jaar na de publicatie van de openbare verpachting zeker zal worden verminderd, voldoet aan norm twee.’ Deze vermindering moet wel steeds om redenen van algemeen nut geschieden, zeker zijn en minstens één hectare betreffen. Ook is vereist dat het te verpachten goed zich in vogelvlucht op minder dan 10 km van de verloren gegane grond of van de bedrijfszetel van de kandidaat-pachter bevindt.

Enkel [F.V.] geeft bij zijn kandidatuur aan te voldoen aan de tweede voorkeurnorm. Als bewijs legt hij het schrijven voor van het OCMW daterend van 20 juni 2019. Hierbij werd meegedeeld dat het vast bureau in zitting van 17/06/2019 heeft beslist om principieel in te stemmen met de aanleg en het onderhoud van een bufferbekken door de provincie West-Vlaanderen op landbouwgrond die eigendom is van het OCMW en door [F.V.] wordt gepacht (gesitueerd tussen de Noorderring en de spoorweg in Vlamertinge). In dit kader werd eveneens principieel beslist om in onderling akkoord met [F.V.] de pacht te beëindigen op het perceel weiland, kadastraal gekend als Ieper, 12e afdeling, sectie G, nummer 0074D met een kadastrale oppervlakte van 2ha 19a 67ca.

In zitting van 19.08.2019 stemt het vast bureau definitief in met de pachtbeëindiging op 01.10.2021 op voormeld perceel landbouwgrond in onderling akkoord met [F.V.]. Het is dan ook zeker dat deze kandidaat binnen de vijf jaar na publicatie van huidige openbare verpachting minstens één hectare landbouwgrond zal verliezen om reden van algemeen nut, met name het aanleggen van een bufferbekken in het kader van noodzakelijke waterbeheersing. Aan de voorwaarde dat het te verpachten goed zich in vogelvlucht op minder dan 10 km moet bevinden van de verloren gegane grond of van de bedrijfszetel van de kandidaat, is in het geval van kandidaat [F.V.] evenzeer voldaan.

[F.V.] geeft aan dat hij deelneemt aan de openbare verpachting voor beide loten, doch in zijn persoonlijke toelichting schrijft hij dat het niet zijn bedoeling is om alle gronden te bemachtigen. Hij wil enkel zijn verlies compenseren en indien mogelijk zijn landbouwbedrijf een boost geven met een areaaluitbreiding. Aan (kadastrale) oppervlakte zal hij 2ha 19a 67ca verliezen door het aanleggen van een bufferbekken. Aangezien het kleinste lot A 12ha 19a 26ca groot is, wordt hiermee zijn verlies zeker gecompenseerd én is er nog eens een areaaluitbreiding van 10ha. Aangezien de toewijs van dit lot aan [F.V.] voldoende aan zijn wens tegemoet komt, is het aangewezen om enkel dit kleinste lot A aan hem toe te wijzen en niet het grotere lot B of de beide loten.

Voor de toewijs van lot B moeten we vervolgens overgaan op voorkeurnorm drie, waaraan wordt voldaan indien men één of meerdere percelen exploiteert die palen aan het te verpachten goed.

[B.R. en M.D.] voegden een bewijsstuk voor deze norm toe aan hun dossier maar hierop is geen enkel perceel te zien dat effectief paalt aan de te verpachten grond.

Verder geven enkel de broers Bernard en Johan Vandeputte aan dat ze aan de derde voorkeurnorm voldoen. De hoeve gelegen te Vlamertinge, Poperingseweg 332 paalt aan beide loten. Lot B wordt dus toegewezen aan de broers Bernard en Johan Vandeputte.”

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

4. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord vooreerst op dat de verzoekers weliswaar belang kunnen hebben bij het aanvechten van artikel 1 van de bestreden beslissing – de toewijzing van lot A aan F.V. – maar dat zij geen belang hebben bij hun enige middel, waardoor zij “uiteraard ook geen belang [hebben] bij de vordering tot nietigverklaring”.

Voorts betwist de verwerende partij de ontvankelijkheid van het beroep voor zover het strekt tot de nietigverklaring van de impliciete beslissing om lot A niet aan de verzoekers toe te wijzen. Daartoe voert zij aan dat de Raad van State niet bevoegd is om de pacht aan de verzoekers toe te wijzen.

Ten slotte hebben volgens de verwerende partij de verzoekers “[v]anzelfsprekend” geen belang bij de vernietiging van artikel 2 van de bestreden beslissing, waarbij lot B aan hen wordt toegewezen.

5. De verzoekers repliceren in hun memorie van wederantwoord, wat hun belang betreft bij de nietigverklaring van artikel 2 van de bestreden beslissing, dat deze beslissing één en ondeelbaar is en dat zij op grond van de eerste voorkeurnorm recht hadden op de toewijzing van de pacht van beide loten.

Voorts achten zij het “logisch”, gelet op het middel dat zij ten gronde aanvoeren, dat zij ook de impliciete beslissing om niet aan hen toe te wijzen betwisten.

Beoordeling

6. Bij besluit van 1 april 2019 heeft de raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW van Ieper besloten om de thans betwiste openbare verpachting toe te wijzen in twee afzonderlijke loten. Anders dan de verzoekers

stellen, betreft de toewijzing van die afzonderlijk beschouwde loten, geen beslissing die één en ondeelbaar is. Nu de verzoekers lot B toegewezen hebben gekregen, hebben zij er geen belang bij die toewijzing, waarvan zij zelf de begunstigden zijn, met een beroep tot nietigverklaring te bestrijden.

In zoverre is de door de verwerende partij opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang in hoofde van de verzoekers gegrond.

7. In zoverre de verwerende partij uit het door haar aangevoerde gebrek aan belang van de verzoekers bij hun enige middel afleidt dat zij ook geen belang hebben bij de nietigverklaring van de toewijzing van lot A aan F.V., blijkt de opgeworpen exceptie samen te hangen met de beoordeling van het enige middel.

Dat is evenzeer het geval in zoverre de verwerende partij doet gelden dat de verzoekers ook geen belang hebben bij de nietigverklaring van de impliciete weigering om lot A aan hen toe te wijzen. De verzoekers kunnen immers in beginsel slechts ontvankelijk een beroep tot nietigverklaring instellen tegen een dergelijke impliciete weigeringsbeslissing die wordt afgeleid uit het bestaan van een andere, uitdrukkelijk onder woorden gebrachte rechtshandeling, indien zij in hun middel aantonen dat ook lot A aan hen had moeten worden toegewezen.

V. Onderzoek van het enige middel

Standpunt van de partijen

8. De verzoekers voeren in een enig middel de schending aan van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’, artikel 18 van de pachtwet, “de eerste voorkeurnorm” van het besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen ‘houdende vaststelling van de voorkeurnormen bij verpachting van landeigendommen door

gemeenten en openbare instellingen van de provincie West-Vlaanderen' (hierna: het besluit 'voorkeurnormen'), de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekers lichten toe dat artikel 18 van de pachtwet voorschrijft dat het betrokken bestuur bij een verpachting de vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden moet naleven. Volgens hen heeft in dit geval de bestreden beslissing evenwel de eerste voorkeurnorm die is bepaald in het besluit 'voorkeurnormen', verkeerd toegepast.

Zij betogen dat zij wel degelijk voldoen aan de eerste voorkeurnorm, die inhoudt dat de hoeve van de kandidaat-pachter paalt aan het te verpachten perceel, waarbij onder 'de hoeve' moet worden begrepen de "bedrijfswoning van de bedrijfsleider(s)", wat niet betekent dat de bedrijfsleider aldaar gedomicilieerd moet zijn. Dit laatste element is een extra voorwaarde die niet in de voorkeurnorm vervat zit. In de memorie van toelichting bij het besluit 'voorkeurnormen' wordt in dit verband zelfs aangegeven dat er sprake moet zijn van de "bedrijfszetel" en niet van een domicilie. De hoeve van de verzoekers is een bedrijfswoning van de bedrijfsleiders. Vrijwel meteen na de aankoop ervan werd er een exploitatienummer aangevraagd en verkregen. Volgens de verzoekers hebben zij beiden de bedoeling de hoeve onmiddellijk zelf te exploiteren en was dat ook al zo vóór de oproeping voor de openbare verpachting van 6 mei 2019. Het decisieve motief van de bestreden beslissing voor het niet toepassen van de eerste voorkeurnorm, namelijk dat er sprake moet zijn van een domicilieadres, is onmogelijk draagkrachtig, zo stellen de verzoekers. De hoeve laat thans op geen enkele wijze toe er te wonen "en dus te domiciliëren". De verwerende partij weet dit, aangezien de verzoekers de hoeve van haar hebben gekocht. Bovendien dienden de verzoekers op 6 juni 2019 bij de stad Ieper een aanvraag in tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning waaruit duidelijk blijkt dat de hoeve onmogelijk kan worden bewoond. Die vergunning werd op 16 september 2019 in eerste aanleg geweigerd, maar daartegen werd een administratief beroep ingesteld

bij de deputatie van de provincie West-Vlaanderen. De verzoekers wijzen erop dat zij bij de inschrijving voor de pachtprocedure stukken hebben toegevoegd “tot duiding van dit verloop”. Zij verwijzen “[t]en overvloede” ook nog naar het attest van onbewoonbaarverklaring dat de architecten op 23 augustus 2019 opstelden. Zij voegen er nog aan toe dat zij na de aankoop van de hoeve meteen de nodige initiatieven namen om stedenbouwkundige handelingen te kunnen uitvoeren op de percelen van de hoeve “met het oog op het opnieuw bewoonbaar maken van de ter plaatse aanwezige bedrijfswoning voor een van [hen]”.

Het gegeven dat zij bij het proces-verbaal van toewijzing van de hoeve zouden hebben verklaard dat zij geen beroep kunnen doen op een vermindering van de registratierechten, aangezien zij er niet gaan wonen, kan volgens de verzoekers het miskennen van de eerste voorkeurnorm niet vergoelijken. De bedoelde verklaring dateert immers van 3 april 2019, ruim een maand voorafgaand aan de oproep tot inschrijving voor de openbare verpachting.

De verzoekers besluiten dat de motivering van de bestreden beslissing op een flagrante wijze de eerste voorkeurnorm voor het toewijzen van de pacht miskent. Aangezien de hoeve manifest en volstrekt onbewoonbaar is, kan hen bovendien niet worden verweten dat ze er hun domicilie niet hebben gevestigd.

9. De verwerende partij antwoordt dat ongeacht of het hebben van een domicilie doorslaggevend kan zijn bij het beoordelen van de eerste voorkeurnorm, hoe dan ook niet kan worden ontkend dat met die voorkeurnorm wordt bedoeld dat de bedrijfsleider in een hoeve moet wonen die paalt aan het te verpachten perceel en dat de landbouwbedrijfszetel aldaar ter plaatse moet zijn gevestigd. Volgens de verwerende partij kunnen de verzoekers niet betwisten dat zij zowel op de datum van hun inschrijving voor de verpachting, als op de datum van de beoordeling van de inschrijvingen niet woonden in de hoeve die paalt aan het te verpachten perceel. Ook hun bedrijfszetel is er niet gevestigd. Of de hoeve al dan niet bewoonbaar is, doet daarbij niet ter zake. Zelfs als geen rekening wordt gehouden met het aspect van “het al dan niet gedomicilieerd zijn”, blijft het besluit

dat de verzoekers niet beantwoorden aan de eerste voorkeurnorm, zodat zij geen belang hebben bij hun enige middel.

10. De verzoekers repliceren in hun memorie van wederantwoord dat er geen twijfel kan zijn over hun belang bij het middel, aangezien zij wel degelijk aan de eerste voorkeurnorm voldoen. Zij houden staande dat de motivering van de bestreden beslissing steunt op een verkeerde toepassing van de eerste voorkeurnorm, die “onmiskenbaar het criterium had moeten vormen om de pacht integraal aan [hen] toe te wijzen”.

Voorts doen zij nog gelden dat zij weliswaar niet betwisten niet in de hoeve te wonen, aangezien ze onbewoonbaar is, maar dat zij net om die reden een omgevingsvergunning hebben aangevraagd om de hoeve opnieuw bewoonbaar te maken en dat een dergelijke vergunning inmiddels door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen is verleend.

De verwerende partij lijkt nu de eerste voorkeurnorm te willen interpreteren door uit te leggen wat ermee wordt bedoeld, maar een bepaling die voldoende duidelijk is, behoeft geen interpretatie, aldus de verzoekers.

11. In hun laatste memorie benadrukken de verzoekers dat de eerste voorkeurnorm niet vermeldt dat de bedrijfsleider in de hoeve moet wonen, laat staan dat er een domicilieverplichting zou zijn.

Beoordeling

12. De verzoekers doen in hun enige middel in essentie gelden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de eerste voorkeurnorm uit het besluit ‘voorkeurnormen’ verkeerd heeft toegepast door er een voorwaarde aan toe te voegen en te stellen dat de bedrijfsleider op de hoeve moet zijn gedomicilieerd.

13. Het standpunt van de verwerende partij dat de verzoekers geen belang hebben bij dit middel, aangezien zij, ongeacht het aspect van “het al dan

niet gedomicilieerd zijn”, hoe dan ook niet voldoen aan de eerste voorkeurnorm, valt samen met de grond van het middel, die hierna wordt onderzocht.

14. De eerste voorkeurnorm, waarvan sprake, is bepaald in het besluit ‘voorkeurnormen’ en luidt als volgt:

“De kandidaat-pachter van wie de hoeve paalt aan het te verpachten perceel. Onder de term ‘hoeve’ moet worden begrepen de bedrijfswoning van de bedrijfsleider met de daarrond gelegen bedrijfsgebouwen, maar met uitsluiting van de daarrond gelegen landerijen, welke samen met de hoeve één geheel vormen, tenzij die landerijen op minder dan 250 meter van de bedrijfsgebouwen gelegen zijn.
[...].”

In de “Memorie van toelichting” bij het voormelde besluit wordt in dit verband vermeld:

“In de rangorde is er voor gekozen om de gronden die dicht bij de bedrijfszetel liggen en aansluiten voorrang te geven.”

Wat in de zo-even aangehaalde bepaling onder de ‘bedrijfswoning’ moet worden begrepen, is niet nader bepaald en behoeft dan ook een deugdelijke invulling door het bestuur.

15. De bestreden beslissing heeft bij de beoordeling van de inschrijving van de verzoekers voor de toe te wijzen pacht, die uitdrukkelijk de toepassing van de eerste voorkeurnorm inroept, daaraan de volgende invulling gegeven:

“Op het adres Poperingseweg 332 Vlamertinge staat hun domicilie niet gevestigd, noch werd een aanvraag ingediend tot het vestigen van een domicilie op dit adres. Beide bedrijfsleiders hebben hun (bedrijfs)woning dus niet op het adres van de aanpalende hoeve, waardoor ze niet voldoen aan norm één. Bij aankoop van deze hoeve, werd destijds op het PV van toewijs uitdrukkelijk genoteerd dat ze er niet gingen wonen (PV van toewijs werd als bewijsstuk toegevoegd aan hun kandidatuur).”

De bestreden beslissing heeft aldus in de vaststelling dat de verzoekers niet wonen in de hoeve op het voormelde adres, het decisieve element gezien om te besluiten dat zij geen ‘bedrijfswoning’ hebben die paalt aan het te verpachten perceel, zodat zij niet beantwoorden aan de eerste voorkeurnorm. De niet-bewoning van de hoeve door de beide verzoekers wordt daarbij afgeleid uit het niet vestigen van hun domicilie op dat adres en het zelfs niet indienen van een aanvraag voor een dergelijke vestiging.

In acht genomen dat het vereiste om een bedrijfswoning te hebben die paalt aan het te verpachten perceel, een redelijke verklaring kan vinden in de omstandigheid dat zulks de exploitant toelaat in de onmiddellijke omgeving van de landbouwexploitatie te wonen en dit vereiste aldus een verbinding vooropstelt tussen de woonfunctie en de bedrijfsactiviteit, acht de Raad van State de invulling die door de bestreden beslissing wordt gegeven aan de notie ‘bedrijfswoning’ aanvaardbaar. De verzoekers tonen de ondeugdelijkheid van die invulling alvast niet aan, ook niet dat, zoals zij beweren, aldus een voorwaarde aan de eerste voorkeurnorm zou worden toegevoegd.

16. De verzoekers betwisten niet dat zij niet wonen in de hoeve gelegen aan de Poperingseweg 332 te Vlamertinge, die paalt aan de te verpachten percelen. Bijgevolg vermogen zij hun aanspraak op de toepassing van de eerste voorkeurnorm niet te steunen op het feit dat zij een bedrijfs-“woning” zouden hebben op dat adres. De loutere omstandigheid dat zij eigenaar zijn van de bedoelde hoeve, maar dat deze vooralsnog onbewoonbaar is en dat de verwerende partij kennis daarvan heeft, verandert niets daaraan. Het feit dat de verwerende partij de niet-bewoning heeft afgeleid uit het ontbreken van een domiciliëring van de verzoekers op dat adres doet dat evenmin, nu er omtrent de niet-bewoning als zodanig tussen de partijen geen betwisting bestaat.

17. Het enige middel is derhalve niet gegrond.

VI. Kosten

18. Bij arrest nr. 22/2020 van 13 februari 2020 heeft het Grondwettelijk Hof de woorden “per verzoekende partij” vernietigd in artikel 4, § 4, eerste en derde lid, van de wet van 19 maart 2017 ‘tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand’, zoals het is ingevoegd bij de wet van 26 april 2017.

Dit betekent dat de bijdrage slechts eenmaal is verschuldigd per verzoekschrift, ongeacht het aantal partijen.

Bijgevolg is er aanleiding om de terugbetaling te bevelen van de onterecht betaalde bijdrage.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

De onterecht betaalde bijdrage ten bedrage van 20 euro dient te worden terugbetaald.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig november tweeduizend eenentwintig, door de Raad van State, IXe kamer, samengesteld uit:

Geert Van Haegendoren,	kamervoorzitter,
Bruno Seutin,	staatsraad,
Bert Thys,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Geert Van Haegendoren