

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

IXe KAMER

ARREST

**nr. 252.187 van 22 november 2021
in de zaak A. 229.374/IX-9634**

In zake: Martine VERDONCK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Alain Coppens
kantoor houdend te 8800 Roeselare
Keizer Karelstraat 4
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK
WELZIJN VAN IEPEL
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 18 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 houdende toewijzing van een openbare verpachting te Vlamertinge”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur Iris Verheven heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij 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 Alain Coppens, die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Fien D’Haenens, die *loco* advocaat Bart De Becker verschijnt voor de verwerende partij, zijn 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 ontvangt de echtgenoot van verzoekster een brief van het OCMW van Ieper van 6 mei 2019 waarbij hem 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 19 juni 2019 schrijven verzoekster en haar echtgenoot zich 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 [B. en J.V.].

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.
[...].”

Dit is de bestreden beslissing.

Ze 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 lastenkohier 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.

[...]

Daarnaast diende het echtpaar Martine Verdonck – [P.D.] ook een kandidatuur in, maar hierbij werd geen bewijs geleverd dat [P.D.] landbouwer is. Het memoriaal bepaalt dat echtgenoten elk afzonderlijk als landbouwer ingeschreven moeten zijn. Voor deze kandidatuur wordt dus enkel mevrouw Martine Verdonck in beschouwing genomen.

[...]

Blijven er [...] 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 Martine Verdonck: bij nazicht blijkt evenwel dat de hoeve (gelegen te Elverdinge, Hospitaalstraat 31) met de daarrond gelegen landerijen (dewelke één geheel vormen) niet grenzen aan de te verpachten grond. Mevrouw Verdonck 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 [B. en J.V.]: 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 exploiteerbare 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 [B. en J.V.] 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 [B. en J.V.].”

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4. Verzoekster voert in een eerste middel de schending aan van het besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen van 11 februari 2016 ‘houdende vaststelling van de voorkeurnormen bij verpachting van landeigendommen door gemeenten en openbare instellingen van de provincie West-Vlaanderen’ (hierna: het besluit ‘voorkeurnormen’), alsook van “de regel van de hiërarchie van de rechtsnormen” en van “het beginsel van behoorlijk bestuur zijnde de zorgvuldige besluitvorming en [...] het beginsel van de onpartijdigheid”.

Voorts doet zij gelden dat de bestreden beslissing “niet materieel noch formeel [gemotiveerd]” is en dat ook “het beginsel van de rechtszekerheid” en “het vertrouwensbeginsel” geschonden zijn.

Zij licht toe dat blijkens de bestreden beslissing geen enkele kandidaat voldeed aan de eerste voorkeurnorm en F.V. voldeed aan de tweede voorkeurnorm. Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt impliciet dat de verwerende partij en F.V. in onderling akkoord een einde hebben gemaakt aan de pacht van een perceel weiland te Vlamertinge met een oppervlakte van 2 ha 19 a 67 ca, maar niet dat deze volledige oppervlakte of zelfs maar minstens één hectare ervan zal worden aangewend voor doeleinden van openbaar nut, *in casu* de aanleg en het onderhoud van een bufferbekken. Volgens verzoekster is de bestreden beslissing op dit punt noch formeel, noch materieel gemotiveerd.

De onzorgvuldigheid van de besluitvorming blijkt volgens verzoekster dan weer uit de overwegingen van de bestreden beslissing met betrekking tot de toewijzing van lot A en niet lot B aan F.V. Zij betoogt dat de toewijzing van lot A aan F.V., waarvan wordt gesteld dat ze aan betrokkene voldoening zou verschaffen, haar heeft benadeeld “omdat haar perceel wel aan lot A paalde, en niet aan lot B”, terwijl de broers B. en J.V. “er rechtstreeks door bevoordeligd [zijn] omdat hun perceel wel aan lot B paalt en zij zich dus op de derde voorkeurnorm kunnen beroepen”. De vermelding in de bestreden beslissing dat F.V. wel tevreden zal zijn met de toewijzing van lot A, omdat het niet zijn bedoeling is om alle gronden te bemachtigen, is – zo stelt verzoekster – een hoogst persoonlijke en subjectieve overweging van het bestuur, die tot gevolg heeft dat haar kandidatuur voor lot B onmogelijk wordt gemaakt.

Verzoekster vervolgt dat artikel 1, 5, van het besluit ‘voorkeurnormen’ inhoudt dat de voorkeurnormen “consecutief” worden toegepast, maar niet toestaat dat “het te verpachten goed wordt opgedeeld op een manier dat eerst een kandidaat met een hogere en vervolgens een kandidaat met een lagere voorkeurnorm tevreden gesteld wordt”. Door de opsplitsing van het

terrein in een lot A en een lot B en de toewijzing van lot A aan de inschrijver die beantwoordt aan de hoogste voorkeurnorm heeft de verwerende partij haar “uitgerangeerd” en kon zij niet meer in aanmerking komen voor een toewijzing op grond van de derde voorkeurnorm. Het feit dat F.V. een neef is van B. en J.V. maakt volgens verzoekster aannemelijk dat “er onderling collusie was” en dat op de bestreden beslissing hoe dan ook een “schijn/smet van partijdigheid” rust.

Verzoekster stelt dat een normaal, zorgvuldig, redelijk en bedachtzaam optredende overheid het mogelijk schadeverwekkende karakter van haar beslissing op voorhand zou hebben ingecalculeerd en ervoor zou hebben gezorgd dat “[een] toewijzing op grond van de hogere in casu tweede voorkeurnorm niet voor gevolg zou hebben dat bij de toepassing van de derde voorkeurnorm een partij benadeeld en gediscrimineerd wordt ten opzicht[e] van een andere kandidaat waarmee zij in concurrentie is”.

Volgens verzoekster is zij ten slotte duidelijk gefrustreerd in de rechtmatige verwachtingen die zij “redelijkerwijze mocht koesteren gezien de lange grensscheiding tussen haar perceel en de gronden, voorwerp van openbare verpachting”, en zijn daardoor ook het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel geschonden.

5. In haar memorie van wederantwoord stelt verzoekster dat zij de opdeling van de te verpachten percelen in een lot A en een lot B eigenlijk niet betwist, maar wel de manier waarop de regelgeving is toegepast en de verwerende partij heeft beslist om lot A en niet lot B aan F.V. toe te kennen.

Volgens verzoekster moest een onpartijdige en zorgvuldige overheid zich onmiddellijk ervan vergewissen dat de toewijzing van lot A aan F.V. als onvermijdelijk gevolg zou hebben dat zij werd uitgesloten van verdere deelneming aan de openbare verpachting voor wat lot B betreft. De bewering in de bestreden beslissing dat de toewijzing van het kleinste lot zou tegemoetkomen aan de wens van F.V. weegt niet op tegen het onherroepelijke verlies van lot B door

verzoekster, terwijl de lengte van de grensscheiding tussen haar perceel en lot A veel langer is dan de lengte van de grensscheiding tussen het perceel van B. en J.V. en lot B. Bovendien bewerkt zij haar perceel al sinds jaar en dag, terwijl B. en J.V. dat pas doen sinds een drietal maanden. Verzoekster stelt dat “[a]l deze elementen”– waaraan volgens haar nog moet worden toegevoegd dat zij “een vrouw is en dus ‘quantité négligable’ in de macho-boerenwereld” – tot het besluit leiden dat de verwerende partij niet onpartijdig en onafhankelijk heeft geoordeeld op een zodanige manier dat zij zich enkel liet leiden door het algemeen belang.

De motivering van de bestreden beslissing waarom aan F.V. lot A wordt toegewezen, is volgens verzoekster niet pertinent en niet afdoende en voldoet niet aan het draagkrachtvereiste. Indien lot B aan F.V. was toegewezen, dan zou lot A op grond van de derde voorkeurnorm aan haar zijn toegewezen. De motivering van de toewijzing van lot A is dan ook bijzonder eenzijdig en kan niet los worden gezien van de toewijzing van lot B.

6. In haar laatste memorie stelt verzoekster dat zij niet betwist dat aan F.V. op grond van de tweede voorkeurnorm voorrang diende te worden gegeven en dat zulks in de bestreden beslissing voldoende is gemotiveerd. Dat aan F.V. evenwel het eerste lot van de verpachting wordt toebedeeld, omdat hij heeft verklaard tevreden te zijn met één lot, is een “arbitraire” en zeker geen “onschuldige” beslissing, aangezien ze met zich meebrengt dat verzoekster geen aanspraak meer kan maken op een toewijzing op grond van de derde voorkeurnorm. Indien de verwerende partij lot B aan F.V. had toegewezen, dan zou lot A automatisch in haar schoot zijn gevallen. Een behoorlijk bestuur, dat niet partijdig en vooringenomen is, zou deze kennis indachtig, de toewijzing van lot A dan wel lot B aan F.V. op grond van de tweede voorkeurnorm aan het toeval hebben overgelaten, bijvoorbeeld door lottrekking. Stellen evenwel dat 12 ha 19 a 26 ca beter voldoet aan de verwachtingen van F.V. dan 15 ha 48 a 88 ca omdat deze ook andere onteigende landbouwers wil helpen, zijn onteigende grond wil compenseren en zijn bedrijf een boost wil geven met een areaaluitbreiding, slaat nergens op, aldus verzoekster.

Beoordeling

7. Er bestaat tussen de partijen geen betwisting over dat de raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW van Ieper op 1 april 2019 duidelijk en uitdrukkelijk heeft beslist om in te stemmen met de openbare verpachting van twee afzonderlijk bepaalde loten A en B.

In haar memorie van wederantwoord stelt verzoekster uitdrukkelijk dat zij de opdeling van de te verpachten percelen in de loten A en B “eigenlijk” niet betwist.

Die opdeling staat dan ook vast en moet als wettig worden aangenomen. Ze impliceert in beginsel dat het vast bureau eerst lot A diende toe te wijzen en vervolgens lot B. De loutere omstandigheid dat de toewijzing van lot A repercussies kon hebben voor de ingeschreven kandidaten wat de daaropvolgende toewijzing van lot B betreft, doet daaraan geen afbreuk.

8. Buiten betwisting staat eveneens dat F.V. de enige kandidaat is die op grond van de toepasselijke tweede voorkeurnorm in aanmerking komt voor de toewijzing van de pacht, zowel wat lot A als wat lot B betreft.

Verzoekster stelt in haar inleidend verzoekschrift weliswaar dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat F.V. minstens één hectare van zijn exploiteerbare oppervlakte heeft moeten afstaan voor doeleinden van openbaar nut, zoals vereist door de tweede voorkeurnorm. Nadat de verwerende partij in haar memorie van antwoord dit, terecht, heeft tegengesproken, dringt verzoekster evenwel op dit punt, even terecht, niet meer aan in haar daaropvolgende procedurestukken.

Mede gelet op wat zo-even *sub* 7 werd vastgesteld, betekent het vaststaande gegeven dat F.V. op grond van de tweede voorkeurnorm als eerste en

enige inschrijver in aanmerking kwam voor de beoogde pachttoewijzing dat het vast bureau alvast de pacht van lot A aan hem diende toe te wijzen.

9. Het vast bureau heeft also gehandeld in de bestreden beslissing.

Het heeft daarbij overwogen:

“[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.”

Aldus heeft het vast bureau aangegeven waarom lot B alsnog aan andere gegadigden kon worden toegewezen.

Voor zover verzoekster daaruit meent te mogen afleiden dat het vast bureau aan F.V. lot B in plaats van lot A had kunnen toewijzen, dwaalt zij. Zoals zo-even opgemerkt, impliceert de opdeling, door de raad voor maatschappelijk welzijn, van de te verpachten percelen in een lot A en een lot B, dat in beginsel lot A eerst diende te worden toegewezen. De enkele omstandigheid dat de toewijzing van lot A verzoekster in een ongunstige situatie bracht om alsnog lot B toegewezen te krijgen, verandert niets daaraan.

Het valt niet in te zien dat het vast bureau, wanneer het – rekening houdend met de opdeling van de te verpachten percelen in een lot A en een lot B en met het feit dat F.V. de enige kandidaat is die beantwoordt aan de tweede voorkeurnorm, terwijl geen enkele kandidaat beantwoordt aan de eerste voorkeurnorm – lot A effectief aan voornoemde kandidaat heeft toegewezen,

gehandeld zou hebben in strijd met de bepalingen en beginselen die verzoekster in het middel heeft aangewezen. Verzoekster toont alvast het tegendeel niet aan.

10. Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

11. Verzoekster voert in een tweede middel de schending aan van de beginselen van behoorlijk bestuur, het “[b]eginsel van de zorgvuldige feitenvinding”, het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel, alsook de schending van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’.

Zij verwijst naar haar uiteenzetting in het eerste middel dat de toewijzing aan de kandidaat met de hoogste voorkeurnorm, “met dien verstande dat hij enkel gecompenseerd wordt voor zijn verlies en daarnaast de gevraagde areaaluitbreiding kan realiseren zonder dat hij daarvoor alle gronden moet opnemen”, zeer nadelige gevolgen voor haar heeft en haar in een ongunstige situatie plaatst ten overstaan van de andere kandidaten.

Aan de overweging dat de bestreden beslissing “voldoende aan [de] wens [van F.V.] tegemoet komt”, kan volgens verzoekster worden getwijfeld, omdat betrokkene zich toch kandidaat had gesteld voor lot A én lot B.

Voorts, aldus verzoekster, had de verwerende partij evengoed lot B aan F.V. kunnen toewijzen. Betrokkene zou dan iets meer dan drie hectaren grond meer hebben gekregen, wat geen groot verschil zou hebben uitgemaakt en hem evenzeer tevreden zou hebben gesteld. Feit is, zo vervolgt verzoekster, dat

deze zogezegd goedbedoelde beslissing nefaste gevolgen voor haar heeft, aangezien zij daardoor niet langer aanspraak kan maken op de derde voorkeurnorm, nu haar bedrijf niet grenst aan lot B. Het is volgens verzoekster nog maar de vraag of dit “ongelukkig” gevolg van de bestreden beslissing wel zo toevallig is of in de hand is gewerkt door het feit dat de broers B. en J.V. dan als enigen aanspraak konden maken op het overblijvende lot. Haar argwaan is gerechtvaardigd, zo stelt zij, omdat de voornoemde broers het perceel dat aan de te verpachten percelen van lot B grenst, pas begin 2019 hebben aangekocht en in allerijl daaraan voorbereidende werken hebben uitgevoerd, zodat in redelijkheid de vraag rijst of de toewijzing van lot A aan F.V. wel zo te goeder trouw is gebeurd als het wordt voorgesteld.

Daarbij komt nog volgens verzoekster dat zij “volgens het openbaar gerucht” is opzijgeschoven, “omdat zij als vrouw een landbouwbedrijf leidt en een vrouwelijke landbouwer in die sector niet zoveel rechten heeft als een man”.

Beoordeling

12. Het tweede middel is wezenlijk een herneming van het eerste middel en is in zoverre, om de bij de beoordeling van dat middel aangegeven redenen, ongegrond.

In de mate dat verzoekster in haar uiteenzetting van het middel nog insinueert dat lot A aan F.V. werd toegewezen om te voorkomen dat een lot aan een vrouw zou moeten worden toegewezen, moet met de verwerende partij worden vastgesteld dat verzoekster dit op geen enkele wijze aantoonst en een loutere bewering niet kan leiden tot de gegrondheid van een middel.

13. Het tweede middel dient derhalve evenzeer te worden verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

14. Verzoekster voert in een derde middel “machtsafwending” aan, alsook de miskenning van het beginsel ‘justice must not only be done but also [be] seen tot be done’.

Zij stelt dat het nogal “doorzichtig” is te beweren dat de onmogelijkheid voor haar om een beroep te doen op de derde voorkeurnorm, een toevallig gevolg is van de toewijzing op grond van de tweede voorkeurnorm aan F.V.

Volgens haar kunnen in dit verband de volgende “bezwaren” worden opgeworpen:

- “- Waarom werd het te verpachten goed opgedeeld in twee loten? Waarom niet in drie of vier? De opdeling is hoe dan ook willekeurig.
- Waarom werd lot A toebedeeld aan [F.V.] en niet lot B? Tussen beide loten is er een verschil in grondoppervlakte van minder dan één derde?
- Waar haalt men het uit om te stellen dat de toewijzing van lot A aan [F.V.] wel ‘voldoende aan zijn wens tegemoet komt’, nu hij zich kandidaat stelde voor de twee loten?
- Heeft [F.V.] niet onder één hoedje gespeeld met zijn neven [B. en J.V.]?
- Heeft het feit dat verzoekende partij een vrouw is niet meegespeeld in de besluitvorming?”

Verzoekster betoogt voorts dat ook al heeft de bestreden beslissing de schijn van een regelmatige handeling, ze toch is aangetast door een verborgen gebrek dat verband houdt met de bedoeling die door de overheid wordt nagestreefd. Een publiekrechtelijk orgaan kan nooit vrij het doel kiezen waarvoor het zijn bevoegdheid gebruikt. In dat opzicht is zijn bevoegdheid altijd gebonden. Een publiekrechtelijke bevoegdheid wordt immers altijd met het oog op het algemeen belang toegekend.

Volgens verzoekster ontbeert de bestreden beslissing de kwaliteiten van een integere en objectieve bestuurlijke rechtshandeling, gesteld in het algemeen belang en conform de hogere regelgeving. Veeleer lijkt ze op “een fase in een schaakspel waarbij een stuk wordt opgegeven om een ander te kunnen slaan”. Verzoekster acht zich duidelijk daardoor benadeeld en gegriefd.

15. In haar memorie van wederantwoord voert verzoekster nog aan dat de bestreden beslissing haar onrecht aandoet en dat dit geen subjectief gevoel is, maar objectief verifieerbaar. De gunning had ook omgekeerd kunnen verlopen. Er is geen enkel motief van algemeen belang op grond waarvan op zodanige wijze aan F.V. moest worden toegewezen dat zijzelf niet langer nuttig aan de openbare verpachting kon deelnemen. Zoiets omschrijven als ‘toeval’, ‘pech’ of ‘onbillijk’ getuigt van een ingesteldheid die niet strookt met de fair play die van een overheidsbestuur mag worden verwacht.

Beoordeling

16. Met de “bezwaren” die verzoekster in haar derde middel aanvoert, herneemt zij wezenlijk grieven die zij reeds in haar eerste en tweede middel heeft geformuleerd. In zoverre dient dan ook te worden verwezen naar de beoordeling van dat eerste en tweede middel en moet ook het derde middel ongegrond worden bevonden.

17. In de mate dat verzoekster gewag maakt van machtsafwending, moet erop worden gewezen dat daarvan slechts sprake kan zijn wanneer een overheid de bevoegdheid die haar tot het bereiken van een bepaald oogmerk van algemeen belang is toevertrouwd, gebruikt voor het nastreven van een ander doel. Om tot een nietigverklaring te kunnen leiden, moet het ongeoorloofde oogmerk het enige doel van de bestreden handeling zijn.

Verzoekster insinueert weliswaar dat de verwerende partij haar bevoegdheid van het geëigende doel heeft afgewend, maar komt niet verder dan

een loutere bewering. Zij brengt geen enkel concreet gegeven aan dat machtsafwending aannemelijk zou kunnen maken.

18. Het derde middel is alvast eveneens ongegrond.

V. Vraag tot toepassing van artikel 35/1 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State

19. Aangezien verzoekster geen gegrond middel aanvoert, moet haar voorliggende beroep worden verworpen.

Er is dan ook geen aanleiding voor de Raad van State om in te gaan op de vraag van verzoekster in haar laatste memorie om “[a]an de verwerende partij conform art. 35/1 RvS-wet een vingerwijzing te geven [betreffende] de herbeoordeling van de aanvragen”.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

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