



Het Vlaams pachtdecreet

een initiatief van



in samenwerking met



Inhoudstafel

5	Wanneer is het pachtdecreet van toepassing?	
5	Wanneer valt een overeenkomst onder het pachtdecreet ?	
6	Welke overeenkomsten vallen niet onder het pachtdecreet?	
11	Vorm en bewijs van de pachtovereenkomst	
11	Vorm van de pachtovereenkomst	
13	Duur van de pachtovereenkomst	
13	Minimumpachtduur	
13	Geen automatische beëindiging	
13	Wel automatische verlenging	
13	Pacht met een vaste looptijd van 9 jaar voor een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare.	
13	Loopbaanpacht	
14	Lange pacht voor minstens 18 jaar	
14	Lange pacht voor minstens 27 jaar	
15	De pachtprijs	
15	Principes	
15	Het bewijs van de pachtprijs	
15	De maximumpachtprijzen	
16	De pachtprijs voor lange pachten	
17	De exploitatie van het gepachte goed	
17	Vrijheid van exploitatie	
17	Oprichting van gebouwen of uitvoering van bepaalde werkzaamheden	
19	Onderpacht en pachtoverdracht	
19	Onderpacht	
19	Pachtoverdracht	
22	Het recht van voorkoop	
22	Wat houdt het recht van voorkoop in?	
22	Uitoefening van het recht van voorkoop bij een onderhandse verkoop (verkoop uit de hand)	
22	Uitoefening van het recht van voorkoop bij een openbare verkoop	
23	Uitoefening van het recht van voorkoop bij een gedematerialiseerde verkoop (bijvoorbeeld via Biddit)	
23	Afstand van het voorkooprecht	
23	NIEUW: de veilige koper (art 61 §2)	
24	Sancties bij de verkoop door de verpachter met miskenning van het voorkooprecht	
24	Gevallen waarin de pachter geen voorkooprecht heeft	
24	Samenloop met andere voorkooprechten	
26	Einde van de pacht	
26	De minnelijke beëindiging	
26	Opzegging door de pachter	
26	Opzegging door de verpachter	
29	Wat bij overlijden van de pachter of verpachter?	
34	Vergoedingen einde pacht	
34	De gewone vergoeding of prijsij	
34	De buitengewone uitredingsvergoeding	
35	Provisionele vergoeding bij betwisting	
36	Het Vlaams pachtobservatorium	
36	Fiscale gevolgen voor de verpachter	
36	Fiscaal gunstig regime voor de verpachter	
36	Extra fiscale stimulans voor de verpachter om loopbaanpacht of lange pacht af te sluiten	
37	Fiscale verplichting tot registratie van de pachtovereenkomst	
38	Het Vlaamse pachtdecreet en andere reglementeringen	
38	Het pachtdecreet en de vennootschapswetgeving	
39	Het pachtdecreet en het mestdecreet (MAP)	
39	Pacht en het decreet op het natuurbehoud	
39	Pacht en huwelijksvermogensrecht	
40	Definities en begrippen in het Vlaamse pachtdecreet	

Om als landbouwer of tuinder rendabel te blijven in de huidige maatschappij moet je heel wat ondernemen. Zo moet je vaak zware investeringen doen in materieel en machines, voortdurend op de hoogte blijven van de nieuwste technologieën en rekening houden met milieureglementeringen en quotabeperkingen.

Maar een belangrijk punt om je activiteiten te kunnen uitoefenen, blijft natuurlijk dat je moet beschikken over grond(en): hetzij in eigendom, hetzij in huur (pacht). En als huurder moet je toch enige zekerheid hebben dat je die grond(en) een aantal jaren mag gebruiken. Met andere woorden, het is belangrijk dat je als pachter weet wat jouw rechten en plichten zijn.

Na vele besprekingen werd op 4 oktober 2023 het decreet tot bepaling van de specifieke regels over pacht door het Vlaams Parlement aangenomen. Het nieuwe pachtdecreet is van kracht sinds 1 november 2023. Als sectorspecialist beseft KBC dat een goede kennis van dit decreet voor jou heel belangrijk is. Daarom geven we je in deze brochure graag een gedetailleerd overzicht van de blijvende en nieuwe regelgeving inzake pacht.

Wil je meer informatie of gepersonaliseerd advies?
Dan kun je altijd terecht in je regionaal agrokantoor.

Wanneer is het pachtdecreet van toepassing?

Wanneer valt een overeenkomst onder het pachtdecreet ?

Om van een pachtovereenkomst te kunnen spreken, moeten een aantal voorwaarden vervuld zijn. In het pachtdecreet worden die voorwaarden vermeld in artikel 4.

Pacht is een bijzondere vorm van huur, waarbij agrarisch onroerend goed (gronden en/of gebouwen) door een eigenaar, zijnde de verpachter, wordt verhuurd aan een actieve landbouwer, zijnde de pachter, om deze hoofdzakelijk te gebruiken in zijn landbouwbedrijf.

De volgende begrippen zijn essentieel in het pachtdecreet:

Huurovereenkomst

Het pachtdecreet is van toepassing als de ene partij haar landeigendom (gebouwen/gronden) verhuurt aan een andere partij. Dat betekent dat de verhuurder (de verpachter) een goed tijdelijk ter beschikking stelt van een andere persoon (de pachter) tegen betaling van een bepaalde prijs..

Pachtprijs

Als de landbouwer/tuinder kosteloos gebruik mag maken van de landeigendommen van de eigenaar, dan is er geen sprake van pacht. De partijen kunnen het pachtdecreet dan niet invoeren. Het is dus zeer belangrijk dat er duidelijke afspraken worden gemaakt over de te betalen prijs. De pachtprijzen zijn door de regelgever beperkt. Dat wil zeggen dat de pachter niet meer hoeft te betalen dan de wettelijke maximumprijs (zie pagina 15).

! Voorbeeld

De NV GRAS heeft een aantal terreinen die al jaren worden bewerkt door landbouwer Van Assche. Van Assche hoeft daarvoor geen vergoeding te betalen aan de NV GRAS. Na 13 jaar beslist de NV GRAS deze terreinen een andere bestemming te geven. Hier is het pachtdecreet niet van toepassing, aangezien Van Assche kosteloos gebruik kon maken van de gronden. Van Assche kan zich dus niet beroepen op de bescherming die het pachtdecreet biedt en zal de terreinen moeten verlaten.

Bestemming

Het pachtdecreet is alleen van toepassing als de pachter onroerende goederen huurt die hoofdzakelijk worden gebruikt voor een landbouwbedrijf.

- Met onroerende goederen worden gebouwen, stallen, gronden, serres, de bedrijfswoning, enz. bedoeld.
- Met een *landbouwbedrijf* wordt bedoeld dat een goed wordt geëxploiteerd met het oog op het voortbrengen van land- of tuinbouwproducten die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de verkoop. Die exploitatie kan zowel in hoofd- als bijberoep gebeuren. Deze definitie moet ruim worden geïnterpreteerd, zodat ook nieuwe teeltmethodes en activiteiten in land- en tuinbouw de bescherming door het pachtdecreet kunnen genieten. Zo kan de professionele kweek van exotische diersoorten (struisvogels, bizonen ...) worden beschouwd als landbouwactiviteit. Wel blijft er binnen de rechtsleer en de rechtspraak verdeeldheid bestaan over de grondgebondenheid. In een ruime visie moet ook de substraatteelt of de hydrocultuur als een landbouwactiviteit worden beschouwd, hoewel er in dergelijke gevallen géén letterlijke binding meer bestaat met de grond. Nieuwe ontwikkelingen en technieken mogen de bescherming door het pachtdecreet niet in de weg staan.
- Met *hoofdzakelijk* wordt bedoeld we dat de hoofdbestemming van de gronden/gebouwen gelegen is in de land- en tuinbouw.

! Voorbeeld

Politieagent De Boever is een groot paardenliefhebber en zou graag het perceel grond huren dat achter zijn huis is gelegen. De eigenaar van de grond is een goede vriend van De Boever. Op dit moment wordt de grond voor preiteelt gebruikt door Jef De Smet, die in een chemisch bedrijf werkt en slechts in bijberoep landbouwer is. De Boever port zijn vriend aan om De Smet op te zeggen en de grond aan hem ter beschikking te stellen. Omdat De Smet landbouwer is in bijberoep en de grond wordt gebruikt voor het telen van prei die op de veiling wordt verkocht, is er sprake van exploitatie van een goed met het oog op het voortbrengen van land- of tuinbouwproducten die bestemd zijn voor de verkoop. Bijgevolg is het pachtdecreet van toepassing. Het feit dat De Smet slechts

landbouwer in bijberoep is, doet daaraan geen afbreuk. De Smet kan dus de bescherming van het pachtdecreet genieten. Stel dat de grond door de eigenaar zelf werd gebruikt en deze besluit de gronden te verhuren aan De Boever, dan is deze huurovereenkomst geen pachtcontract. De Boever is immers geen landbouwer.

Vruchtgebruik

Als de eigenaar ten voordele van een derde een vruchtgebruik vestigt, onder levenden en voor een bepaalde duur, dan valt die overeenkomst eveneens onder het toepassingsgebied van het pachtdecreet. Dat vruchtgebruik moet uiteraard ook beantwoorden aan de voorwaarden die het decreet oplegt (bedrijfsmatige exploitatie, hoofdbestemming is landbouw, enz.).

Vestiging van een vruchtgebruik bij testament valt dus niet onder de toepassing van het pachtdecreet. Dat is evenmin het geval als het vruchtgebruik door de wet wordt gevestigd. Een voorbeeld hiervan is o.a. het vruchtgebruik dat wordt geërfd door de langstlevende echtgeno(o)t(e).

Opmerking

De vruchtgebruiker heeft het recht om de gronden die hij in vruchtgebruik heeft, te verpachten aan een derde. Voorzichtigheid is hier geboden voor de pachter. De blote eigenaar moet immers na beëindiging van het vruchtgebruik de pachtovereenkomst tussen de vruchtgebruiker en de pachter slechts respecteren voor een resterende duur van drie jaar. De verpachter moet de normale opzegregeling (zie pagina 24) niet volgen.

De resterende looptijd is gewijzigd sinds de invoering van het nieuwe goederenrecht op 01 september 2021. Voorheen was de duur bij beëindiging van het vruchtgebruik beperkt tot maximaal de rest van de lopende pachtperiode van negen jaar.. Alleen als de blote eigenaar zich schriftelijk akkoord verklaart met de pachtovereenkomst, is hij gebonden door het pachtdecreet en moet hij dus de overeenkomst respecteren, ook na het einde van het vruchtgebruik. Sluit je als pachter een overeenkomst met een vruchtgebruiker, dan doe je er dus goed aan de schriftelijke toestemming van de blote eigenaar te vragen.

Erfpacht

De erfpacht houdt het tijdelijke zakelijke recht in om het volle genot te hebben van een onroerend goed in ruil voor een vergoeding aan de erfverpachter. De minimumlooptijd van een erfpacht is 15 jaar, de maximumlooptijd 99 jaar. Bij erfpacht moet een notariële akte worden opgesteld.

Als een eigenaar onroerende goederen ter beschikking stelt voor de hoofdzakelijke exploitatie van een landbouwbedrijf onder de vorm van een erfpachtrecht voor een duur korter dan 27 jaar, dan valt de overeenkomst eveneens onder het toepassingsgebied van het pachtdecreet.

Welke overeenkomsten vallen niet onder het pachtdecreet?

1 Uitdrukkelijk uitgesloten door het pachtdecreet

Verhuring van onroerende goederen die worden gebruikt voor een industrieel opkweekbedrijf onafhankelijk van een landbouwbedrijf.

Het pachtdecreet vermeldt "vetmesterij".

Dat is van toepassing als de dieren worden gekweekt met voeder dat betrokken wordt van derden en volledig van buiten het bedrijf wordt aangevoerd. Als de dieren worden gevoederd met zowel voedsel dat van derden wordt betrokken als voedsel dat op de boerderij wordt gewonnen, dan blijft het pachtdecreet van toepassing.

Het decreet blijft eveneens van toepassing als een landbouwer met een bestaand bedrijf een contract afsluit met een integrator. Vereist is dan wel dat er buiten het opkweken van dieren nog een andere landbouwactiviteit wordt uitgeoefend, bijvoorbeeld aardappelteelt. Alleen wanneer de opkweek geen enkele band meer heeft met een landbouwbedrijf, is het pachtdecreet niet van toepassing.

Cultuurcontracten

Met een cultuurcontract, of seizoenspacht, wordt de verhuring van gronden en weiden voor minder dan een jaar bedoeld. Dergelijke contracten vallen buiten het toepassingsveld van het pachtdecreet, als aan een aantal voorwaarden is voldaan:



- De verhuurder moet een landbouwer in hoofd- of in bijberoep zijn. Dus als een niet-landbouwer een overeenkomst toestaat, kan die regeling nooit als seizoenspacht worden beschouwd.
- De verhuurder moet de voorbereidingswerken uitvoeren.
 - De bemesting is niet langer een voorwaarde.
 - Deze werkzaamheden mogen door loonwerkers worden uitgevoerd.
 - De gebruiker moet daarna kunnen overgaan tot zaaien/planten.
- De verhuring moet voor minder dan een jaar zijn aangegaan.
- Er moet een prijs worden betaald voor de verhuring. In geval van kosteloosheid is er geen pacht, noch een seizoenspacht.
- De verhuring moet betrekking hebben op een bepaalde landbouwteelt. In de overeenkomst wordt dus het best beschreven over welke teelt het gaat.

Belangrijk

- Ook de pachter kan als exploitant een seizoenspacht afsluiten.
- Om bewijsredenen kunnen cultuurcontracten het best schriftelijk worden opgesteld.

Cultuurcontracten voor een periode van maximaal drie jaar

Deze overeenkomsten zijn nieuw en het decreet omschrijft een aantal voorwaarden:

De landbouwer-exploitant staat na de voorbereidingswerkzaamheden het genot van bepaalde gronden en weiden af aan een derde, voor een periode van maximaal drie jaar en voor een bepaalde landbouwteelt. De teelt komt voor op een door de Vlaamse regering vast te stellen lijst. Deze overeenkomst kan slechts eenmaal worden toegepast, er is dus geen reeks van dergelijke overeenkomsten mogelijk.

Vennootschapscontracten

Eigenaar/vruchtgebruiker en uitbater kunnen overeenkomen om het gebruiksrecht en de uitbating van landeigendommen onder te brengen in een door hen opgerichte vennootschap. Het decreet is op deze inbreng niet van toepassing, voor

zover in de vennootschapsovereenkomst is bedongen dat de eigenaar/vruchtgebruiker:

- een inbreng doet van minstens de helft in het materieel;
- een inbreng doet van minstens de helft in de veestapel;
- minstens voor de helft bijdraagt in nieuwe investeringen;
- een aanzienlijk aandeel heeft in de verliezen.

In geval van samenuitbating door ouders met een van de kinderen komt het regelmatig voor dat de ouders de gronden die zij in eigendom hebben, in gebruik geven aan de overnemer. Als in het maatschapscontract voor de gronden in een gebruiksrecht wordt voorzien, dan is het pachtdecreet niet van toepassing, voor zover de ouders een inbreng doen van minstens de helft in de materialen, de veestapel en nieuwe investeringen, en voor zover zij een aanzienlijk aandeel hebben in de eventuele verliezen.

Voorbeeld

Twee broers komen overeen om samen te werken bij de uitbating van een landbouwbedrijf. De ene broer is eigenaar en staat het gebruik van het landbouwbedrijf af aan de andere broer. Die zorgt voor alle werkzaamheden, namelijk bemesting, bezaaiing, bewerking van de grond, de verkoop van de oogst, enz. Bovendien betaalt hij zijn broer jaarlijks 1 500 euro. Na een aantal jaren krijgen de broers ruzie en besluit de broer die eigenaar is, om de samenwerkingsovereenkomst op te zeggen. Op de verhuring van het landbouwbedrijf is echter het pachtdecreet van toepassing. Immers, de broer die het bedrijf in eigendom heeft, heeft geen inbreng gedaan van minstens de helft in het materieel en de veestapel. Hij heeft ook niet voor de helft bijgedragen in nieuwe investeringen en had geen aanzienlijk aandeel in de verliezen. Was dat wel het geval, dan zou dat maatschapscontract buiten het toepassingsgebied van het pachtdecreet vallen.

Vennootschappen, erkend als landbouwonderneming opgericht voor ten minste 27 jaar

De eigenaar en gebruiker richten samen een vennootschap op erkend als landbouwonderneming volgens artikel 8:2 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Het gebruiksrecht en de uitbating van de landeigendommen worden ingebracht. Deze inbreng van gronden en gebouwen

via een overeenkomst tot oprichting van een erkende landbouwonderneming onder de vorm van een vennootschap voor een periode van minstens 27 jaar, valt niet onder de toepassing van het pachtdecreet.

Fruitopbrengst van hoogstamboomgaarden

In principe valt de verhuring van hoogstamboomgaarden, net zoals laagstamboomgaarden, onder het pachtdecreet. Als de overeenkomst alleen betrekking heeft op de fruitopbrengst en niet op het gebruik van de grond, is het decreet eveneens niet van toepassing.

Natuurcontracten

Deze overeenkomsten zijn nieuw en onderworpen aan een aantal voorwaarden. Ze bieden een oplossing voor pachters die hun vee laten grazen in groene bestemmingen die beheerd worden in het kader van een natuurbeheerplan type 3 en 4. Het natuurcontract biedt de mogelijkheid om afspraken te maken over de prijs, de voorwaarden, opzegmogelijkheden enzovoort, zonder dat het pachtdecreet van toepassing is. Er kunnen bepaalde beperkingen worden opgelegd die verband houden met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap. Voldoet de overeenkomst niet aan de voorwaarden van artikel 5,8°, dan kan ze worden omgezet naar een pachtovereenkomst. Er kan geen natuurcontract worden afgesloten voor gronden die zijn verpacht !

2 Andere contracten

Behalve in de uitdrukkelijk door het pachtdecreet uitgesloten gevallen, is er ook geen sprake van pacht als er een overeenkomst van bruikleen wordt opgesteld. Bruikleen houdt in dat er een kosteloos gebruik wordt toegestaan. Aangezien er geen prijs wordt betaald, is het pachtdecreet niet van toepassing. Een dergelijke overeenkomst wordt bij voorkeur schriftelijk opgesteld om bewijsproblemen te vermijden.

Wanneer bijzondere omstandigheden van toepassing zijn, kan een bezetting ter bedde een tijdelijke oplossing bieden. De bezetting ter bedde wordt niet wettelijk geregeld, maar wordt wel erkend en aanvaard door de rechtspraak. De rechter zal in concreto moeten beslissen of een bezetting ter bedde gerechtvaardigd is.

Doordat men spreekt van een uitzonderingscontract mag men in normale omstandigheden een overeenkomst niet kwalificeren als een bezetting ter bedde om te ontsnappen aan de dwingende regels van een ander regime zoals het pachtdecreet. Deze bijzondere omstandigheden, zoals bijvoorbeeld in afwachting van een vonnis, een erfeniskwestie of het bekomen van een vergunning, moeten uitdrukkelijk in de overeenkomst worden vermeld.

! Voorbeeld

Vader Mario wil zijn activiteit als landbouwer stopzetten. Hij bezit 20 ha landbouwgrond. Dochter Laurence, die het bedrijf wil overnemen, is echter nog niet afgestudeerd. Vader Mario heeft de mogelijkheid om zijn gronden via een bezetting ter bedde in gebruik te geven tot zijn dochter is afgestudeerd.

Als er een recht van erfpacht (ook cijnsrecht genoemd) wordt gevestigd voor minstens 27 jaar, dan is het pachtdecreet niet van toepassing. Ook bij erfpacht moet een notariële akte worden opgesteld.

Naast deze contracten bestaan er ook nog specifieke overeenkomsten die niet onder het toepassingsgebied van de pachtregelgeving vallen, bv. bepaalde verkoopovereenkomsten van gras, maïs of inscharringscontracten.

Opgelet: art. 6 in de pachtregelgeving geeft de pachter altijd de mogelijkheid om door alle middelen van bewijs aan te tonen dat er sprake is van pacht, ook al bestaat er een andersluidend geschrift.

Het nieuwe pachtdecreet voorziet eveneens via artikel 73 in een uitdrukkelijk verbod op het omzeilen van de pachtregelgeving. Elke rechtshandeling of geheel van rechtshandelingen of enig nalaten met als doel de toepassing van dit decreet of een van zijn bepalingen te ontwijken, zal niet kunnen worden tegengeworpen aan degene die door dit decreet wordt beschermd. Dit artikel kan zowel door de pachter als de verpachter worden ingeroepen. Dus evengoed in het voordeel van de verpachter bij het opeenvolgend afsluiten van cultuurcontracten, als middel om een verbod op onderpacht te omzeilen, als in het voordeel van de pachter bij het opzetten van constructies door de eigenaar om de pacht te kunnen opzeggen voor eigen gebruik.



Vorm en bewijs van de pachtovereenkomst

Vorm van de pachtovereenkomst

De pachtovereenkomst ontstaat zodra partijen akkoord gaan over het voorwerp (welke grond of gebouwen) en de prijs. Een pachtovereenkomst kan zowel mondeling als schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge pachtovereenkomst is geldig, maar kan aanleiding geven tot heel wat bewijsproblemen en zorgt voor veel rechtsonzekerheid bij pachters en verpachters. Daarom beoogt de regelgever via artikel 6 om van de geschreven pachtovereenkomst de norm te maken, niet alleen voor nieuwe, maar ook voor bestaande pachtovereenkomsten.

Bewijs van de pachtovereenkomst

Volgende gegevens moeten minstens in de schriftelijke overeenkomst worden opgenomen.

- identiteit van de contracterende partijen;
- begindatum van de overeenkomst;
- duur van de pacht;
- kadastrale aanduiding van de percelen (gemeente, afdeling, sectie en perceelsnummer);
- het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van elk perceel, evenals de landbouwstreek;
- de pachtprijs, plus de wijze waarop de pacht betaald kan worden, desgevallend het rekeningnummer;
- de plaatsbeschrijving (zie pagina 34).

Er zal een "model" pachtovereenkomst ter beschikking worden gesteld. Het staat de partijen vrij al dan niet gebruik te maken van dat model.

Principe: schriftelijke vaststelling

- Grootste bewijskracht: de authentieke akte
 - schriftelijk vastgelegd door de notaris.
- Grote bewijskracht: de onderhandse akte
 - schriftelijke vaststelling door partijen onderling;
 - verplichting om dergelijke akte te laten registreren, daardoor verkrijgt de overeenkomst een *vaste datum*;
 - opmaken in zoveel exemplaren als er partijen zijn, en dat ook in de overeenkomst vermelden.

Uitzondering: mondeling aangegane pachtovereenkomsten

Om dergelijke overeenkomsten te bewijzen, voert de regelgever de mogelijkheid in om naar de rechter te stappen wanneer een partij zou weigeren om een schriftelijke pachtovereenkomst op te stellen.

Deze mogelijkheid zal gelden zowel voor bestaande pachten als voor nieuwe pachten, reden waarom de mogelijkheid wordt geboden 'op ieder ogenblik'. Op deze manier wordt het op schrift stellen van nog bestaande mondelinge pachtovereenkomsten zo veel als mogelijk in de hand gewerkt.

Er wordt eveneens een sanctiemechanisme ingevoerd voor de partij die weigert haar medewerking te leveren aan een schriftelijk contract. Als de verpachter de onwillige partij is en de vordering van de pachter slaagt, dan zal, ongeacht de aanvangsdatum van de pacht, pachtvernieuwing ontstaan op de datum dat de uitspraak definitief wordt. Er speelt in dat geval een onweerlegbaar vermoeden in het voordeel van de pachter, ongeacht of de pacht daadwerkelijk reeds vroeger een aanvang heeft genomen.

Deze sanctie geldt enkel als de verpachter weigert om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, wat dus impliceert dat er een pachtovereenkomst bestaat tussen de partijen en dat het bewijs daarvan ook geleverd werd. Weigert de pachter om een geschreven contract op te stellen, dan kan de verpachter de ontbinding van de overeenkomst vragen.

Als er geen discussie is over de vraag tot het opstellen van een geschrift, maar wel over de inhoud ervan, dan zullen de vermelde sancties niet gelden. In dat geval zal de rechter op basis van de gewone bewijsregels oordelen op welk moment de pacht een aanvang heeft genomen, zo nodig op grond van vermoedens.

Bewijs door de verpachter

In geval van mondelinge pacht staat de verpachter machteloos. Het decreet biedt hem geen mogelijkheden om de overeenkomst te bewijzen. Hij moet zich dus altijd kunnen beroepen op een schriftelijk document.

Bewijs door de pachter

De pachter kan het bestaan van de pacht en de toepasselijke voorwaarden met alle middelen bewijzen. Dus ook aan de hand van getuigenverklaringen, vermoedens of betalingskwijtschriften. Voorwaarde is wel dat de pachter het eigen-
dom daadwerkelijk exploiteert.

Speciale procedure: bewijs van persoonlijk aanbod van betaling van pachtgeld

Dit houdt in dat de pachter door overschrijving of storting via een financiële instelling of per postassignatie, postcheque op naam of postwissel de pachtprijs stort op rekening van de verpachter, van een van de verpachters of van hun gemachtigden.

Dat aanbod tot pacht moet binnen 15 dagen worden bevestigd door een aangetekende brief van de pachter waarin het bestaan van een pacht wordt vermeld, aangevuld met het jaar en het perceel waarop de betaling betrekking heeft.

Deze brief moet uitdrukkelijk het woord 'pacht' en het jaartal vermelden en eveneens dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen zes maanden na de dag van het persoonlijke aanbod tot betaling reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter.

! Voorbeeld

Weduwe Calis laat sinds 2014 een stuk grond gebruiken door Louis Moens. Er bestaat geen geschreven overeenkomst. Moens stort elk jaar via zijn KBC-bankrekening een afgesproken bedrag op rekening van mevrouw Calis. In 2016 is Moens, in het gezelschap van zijn buurman, het bedrag persoonlijk aan mevrouw Calis gaan betalen. Nu blijkt dat mevrouw Calis drie maanden geleden de grond heeft verkocht aan een loonwerker. Moens was daarvan niet op de hoogte en is zeer ontgoocheld dat hem het recht van voorkoop niet werd aangeboden. Weduwe Calis stelt dat er geen pachtovereenkomst bestaat en dat zij hem bijgevolg geen voorkooprecht moest aanbieden. Moens wil het daar niet bij laten en overweegt een schadevergoeding te vorderen. Kan hij aantonen dat er een pachtovereenkomst bestaat?

Aangezien er geen schriftelijk document voorhanden is, moet Moens zich beroepen op andere bewijsmiddelen. Hij kan aantonen dat er wel degelijk sprake is van pacht door de betalingsbewijzen voor te leggen. Ideaal was geweest dat hij die had gecombineerd met een aangetekend schrijven met daarin de verplichte vermeldingen inzake aanbod van betaling. Dat had een volledig bewijs opgeleverd. Moens kan ook zijn buurman als getuige oproepen. Die was immers aanwezig op het moment dat Moens het pachtgeld betaalde aan mevrouw Calis. Bovendien willen de eigenaars van de rondom gelegen velden een verklaring ondertekenen waarin zij bevestigen dat Moens de grond al sinds 2014 in gebruik heeft. Aan de hand van die gegevens kan Moens voldoende aantonen dat het om een pachtovereenkomst gaat.

Duur van de pachtovereenkomst

Minimumpachtduur

Het pachtdecreet stelt dat de minimumduur 9 jaar bedraagt. Het is dus niet mogelijk om een pacht voor minder dan 9 jaar af te sluiten. Als dat toch gebeurt, bijvoorbeeld een pacht voor 5 jaar, dan wordt die automatisch verlengd tot 9 jaar.

Er mag wel een pachtovereenkomst worden afgesloten voor een langere periode dan 9 jaar. Zo kan een pacht worden afgesloten voor een periode van 15 jaar. Er worden geregeld pachtovereenkomsten afgesloten met een duur van 18 jaar. Deze periode mag dan niet worden beschouwd als twee opeenvolgende periodes van 9 jaar.

Als geen termijn werd bedongen, dan geldt de eerste periode automatisch voor 9 jaar.

Geen automatische beëindiging

Tenzij bij een pacht aangegaan door een kleine eigenaar of bij loopbaanpacht, eindigt de pacht niet automatisch aan het einde van de afgesproken periode. De pacht eindigt wel als er een geldige opzeg is gebeurd door de verpachter.

Ook kan de pacht bij minnelijk akkoord worden beëindigd, waarbij als voorwaarde geldt dat dit akkoord moet worden vastgelegd bij authentieke akte of door de vrederechter.

De pachter kan altijd een einde maken aan de pacht, op voorwaarde dat hij een opzeggingsperiode van minstens een jaar in acht neemt.

Wel automatische verlenging

Als er geen geldige opzegging wordt gegeven, dan wordt de pacht automatisch verlengd met opeenvolgende periodes van negen jaar, zelfs als de eerste periode werd aangegaan voor langer dan negen jaar.

! Voorbeeld

Op 25 december 2000 werd een pachtovereenkomst afgesloten voor een periode van 18 jaar. Gedurende die periode werd er geen geldige opzegging gedaan door de verpachter, noch door de pachter. Op 24 december 2018 liep de eerste periode ten einde. Op 25 december 2018 werd de pacht automatisch verlengd met een tweede periode van negen jaar, dus tot 24 december 2027.

Pacht door de kleine eigenaar voor een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare

Voor eigenaars van een eerder beperkte oppervlakte wordt de mogelijkheid gecreëerd om eenmalig te verpachten voor een vaste duur van 9 jaar of meer mits de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- schriftelijke overeenkomst;
- geen opzegging vereist, de pacht eindigt automatisch;
- de pachtovereenkomst heeft betrekking op gronden die nog niet verpacht waren;
- de verpachter mag enkel zakelijke rechten hebben op een of meerdere goederen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1,5 ha;
- de verpachter is geen rechtspersoon.

Loopbaanpacht

Wat is loopbaanpacht?

Zoals de naam het zegt, wordt deze pacht afgesloten voor de duur van de te verwachten loopbaan van de pachter. Het decreet stelt vast dat de duur van de overeenkomst gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter de pacht aangaat en het jaar waarin de pachter de wettelijke pensioenleeftijd bereikt. Een pachter ouder dan 40 jaar kan geen loopbaanpacht meer afsluiten.

! Voorbeeld

Als de pachter bij de aanvang van de pacht 25 jaar is, dan kan de duur van de loopbaanpacht 42 jaar bedragen als hij op

67 jaar met pensioen gaat. Bij loopbaanpacht kan de verpachter een hogere pacht prijs vragen. De loopbaanpacht eindigt automatisch aan het einde van de overeengekomen periode. Er is dus geen opzegging vereist. Toch moet de verpachter akkoord gaan om het goed terug te nemen. Als de pachter op het goed wordt gelaten, wordt de overeenkomst namelijk telkens stilzwijgend verlengd met een jaar.

De voor- en nadelen voor de pachter

Loopbaanpacht geeft de pachter een zeer grote bedrijfszekerheid. Hij weet dat hij het pachtgoed gedurende een vaste duur kan betrekken en kan al naargelang daarvan investeren. Voor de pachter is er echter ook een nadeel aan verbonden. De loopbaanpacht eindigt automatisch en de verpachter mag na beëindiging met het goed doen wat hij wil (bv. verkopen of verpachten aan een andere boer). Dat kan problemen opleveren bij de bedrijfsoverlating. Onderpacht en pachtoverdracht aan een of meerdere bevoorrechte familieleden zijn mogelijk zonder dat de oorspronkelijke vaste duur overschreden kan worden. Er is dus geen pachtvernieuwing mogelijk. Een eenzijdige opzegging door de verpachter gedurende de pacht kan evenmin, tenzij in minnelijk akkoord.

De voordelen voor de verpachter

De eigenaar kan profiteren van hogere pacht prijzen. Het decreet bepaalt dat verpachters die loopbaanpacht toestaan, een pacht prijs mogen vragen die 50% hoger ligt dan de normale maximumpacht prijs voor gronden. Voor gebouwen mag een verhoging van 25% worden gevraagd. Bovendien zijn de pachtgelden slechts belastbaar ten belope van de onroerende voorheffing. Een ander voordeel voor de verpachter is dat hij aan het einde van de loopbaan pacht automatisch de beschikking krijgt over zijn goederen.

Lange pacht voor minstens 18 jaar

Wat is een lange pacht?

Een lange pacht is een pachtvereenkomst voor minstens 18 jaar. De leeftijd van de pachter speelt hierbij geen rol. De periode van minstens 18 jaar geldt als eerste pachtperiode. Als er geen geldige opzegging is, loopt de pacht daarna verder met opeenvolgende periodes van negen jaar. De lange pacht

wordt het best bij authentieke akte vastgelegd. Daardoor wordt de pachtvereenkomst tegenstelbaar tegenover derden. Bovendien kan de verpachter dan een verhoging van de pacht prijs vragen op basis van de termijn. Bovendien beschikt de verpachter over een bijzondere opzeggingsmogelijkheid. Naast de gewone redenen kan hij binnen bepaalde termijnen en onder bepaalde voorwaarden (zie verder) opzeggen om het pachtgoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden.

Voordeel voor de pachter

Door de lange pacht heeft de pachter een grote bedrijfszekerheid.

Voordeel voor de verpachter

De verpachter kan tijdens de eerste gebruikperiode van de pacht een hogere pacht prijs krijgen. Die pacht prijs is slechts belastbaar ten belope van de onroerende voorheffing, als het om notariële pacht gaat die alleen voor gronden werd aangegaan voor een periode van minstens 18 jaar. Die fiscale stimulans geldt dus niet voor verpachting van gebouwen.

Verschil met loopbaanpacht:

- De lange pacht loopt niet automatisch ten einde.
- Het extra fiscale voordeel geldt alleen voor lange pacht met betrekking tot gronden.

Lange pacht voor minstens 27 jaar

Hier geldt dezelfde regeling als voor lange pacht voor minstens 18 jaar. Bovendien beschikt de verpachter over een bijzondere opzeggingsmogelijkheid. Naast de gewone redenen kan hij binnen bepaalde termijnen (zie verder) opzeggen om het pachtgoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Het begrip vervreemden omvat onder meer de gehele of gedeeltelijke verkoop, ruil, schenking of inbreng in een vennootschap.

De pachtprijs

Principes

Een essentieel bestanddeel van de pachtovereenkomst is de betaling van de prijs door de pachter. Als er geen pachtprijs wordt betaald, dan is er geen pacht. De pachtprijs mag niet belachelijk laag zijn. In dat geval is het pachtdecreet niet van toepassing.

De vordering tot betaling van de pachtprijs verjaart na verloop van vijf jaar.

Het bewijs van de pachtprijs

De betaling van de pacht kan aanleiding geven tot heel wat bewijsproblemen, vooral als de pacht wordt betaald in baar geld. In dergelijke gevallen is de verpachter volgens het decreet verplicht een kwijtschrift te verlenen.

Veel minder bewijsproblemen zijn er als de betaling gebeurt via de bank (per overschrijving of storting). Andere mogelijkheden zijn: per postassignatie, per postcheque op naam of per postwissel. De pachter heeft dan altijd een bewijs van de betaling.

Als er geen kwijtschriften werden verleend, of als de betalingsbewijzen niet meer terug te vinden zijn, hoe kan de pachter dan bewijzen dat de pacht toch werd betaald? Het pachtdecreet staat de pachter toe om zijn betaling te bewijzen door alle mogelijke middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

! Voorbeeld

De heer Coens, akkerbouwer in West-Vlaanderen, betaalt zijn pacht altijd contant aan de verpachter. Deze laatste heeft hem echter nooit een kwijtschrift bezorgd. Nu heeft de verpachter de grond aan een derde verkocht, zonder het voorkooprecht aan Coens aan te bieden. De verpachter stelt dat er geen pacht bestond, aangezien hij nooit betalingen heeft ontvangen. Bij de laatste betaling was er gelukkig een buurman aanwezig die duidelijk heeft gezien dat Coens de verpachter contant betaalde voor de pacht. Bij een procedure

kan Coens een beroep doen op deze getuige om te bewijzen dat er wel degelijk een pachtprijs werd betaald.

De maximumpachtprijzen

Pachter en verpachter komen de pachtprijs vrij overeen. De verpachter mag echter niet meer vragen dan wat het Vlaams pachtdecreet heeft bepaald als wettelijke maximumpachtprijs.

De regel is dat de maximumpachtprijs voor gronden en gebouwen gelijk is aan het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen (KI) van de grond of het gebouw, vermenigvuldigd met een bepaalde coëfficiënt die verschilt per landbouwstreek en per provincie. De coëfficiënt voor gronden is verschillend van die voor gebouwen. Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van de grond staat op de bijlage van het aanslagbiljet van onroerende voorheffing van de eigenaar of kan worden opgevraagd bij het kadaster.

Deze coëfficiënten worden om de drie jaar aangepast. Voor de meest recente coëfficiënten kun je terecht op de site [Pachtprijscoëfficiënten | Landbouw en Visserij \(vlaanderen.be\)](https://pachtprijscoefficienten.landbouw-en-visserij.vlaanderen.be).

! Voorbeeld

Stel dat een boerderij wordt gepacht met 1 ha weide. Het KI van de boerderij bedraagt 1 000 euro, het KI van de grond bedraagt 80 euro. Het bedrijf is gelegen in de West-Vlaamse zandstreek. De coëfficiënt in 2023 voor die regio is 8,45 voor gronden en 7,53 voor gebouwen. De maximumpachtprijs die de verpachter mag vragen, bedraagt dus: $1\,000 \times 7,53 + 80 \times 8,45 = 8.206$ euro..

Wat als de pachtprijs boven de wettelijke maximumprijs ligt?

In dat geval hoeft de pachter geen rekening te houden met deze pachtprijs. Dat gedeelte van de overeenkomst wordt dan voor niet-geschreven gehouden. De pachter kan dus niet verplicht worden deze pachtprijs te betalen. Betaalde de pachter al jaren te veel, dan kan hij het te veel betaalde bedrag terugvorderen met terugwerkende kracht tot maximaal vijf jaar.

Wat als de pachtprijs onder de wettelijke maximumprijs ligt?

De verpachter heeft het recht een verhoging te vorderen tot het wettelijk toegestane maximum. Dat moet wel gebeuren bij aangetekende brief. De herziening heeft geen terugwerkende kracht en geldt alleen voor de toekomst. De pachtverhoging is dus van toepassing op de pachtgelden die vervallen ná de datum van de aangetekende brief waarmee de verhoging wordt meegedeeld.

Wanneer gelden de maximumpachtprijzen niet?

De maximumpachtprijzen gelden niet voor de verhuur van hoogstamboomgaarden. Bovendien is er volgens vaste rechtspraak geen pachtprijsbeperking bij de verpachting van laagstamaanplantingen. Ook de verpachting van glastuinbouwbedrijven valt volgens sommige rechtspraak buiten het toepassingsgebied van de maximumpachtprijzen.

De pachtprijs voor lange pachten

Als er een pachtovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van 18 jaar of langer, geniet de pachter een grote bedrijfszekerheid. De verpachter heeft daarbij het voordeel een hogere pachtprijs te kunnen vragen. Voorwaarde is wel dat de pacht bij authentieke akte wordt vastgelegd.

Eerste gebruiksperiode	Verhoging voor gronden	Verhoging voor gebouwen
Ten minste 18 jaar	36%	18%
Ten minste 21 jaar	42%	21%
Ten minste 24 jaar	48%	24%
Ten minste 25 jaar of langer	50%	25%
Loopbaanpacht	50%	25%

Voorbeeld

Als we opnieuw het voorgaande voorbeeld nemen, dan mag de verpachter voor een normale pachtperiode van 9 jaar maximaal 8 206 euro per jaar vragen. Als er echter een pacht van 25 jaar wordt afgesloten, dan mag de verpachter een verhoging van 25% vragen voor de gebouwen en van 50% voor de gronden.

Dat geeft dan $(7\,530 + 1\,882,50) + (676 + 338) = 10\,426,50$ euro, of een meerprijs van 2 220,50 euro per jaar. Over de volledige periode van 25 jaar betekent dat toch een meeropbrengst van meer dan 55 512,50 euro.

De prijsverhoging is gekoppeld aan de maximumpachtprijzen. Als de coëfficiënten worden gewijzigd, dan wordt dat meegerekend in de totale pachtprijsberekening.

Notariële pachtovereenkomsten voor een periode van 18 jaar of langer kunnen bovendien fiscale stimuli genieten. De pachtprijs is dan fiscaal vrijgesteld als het om een pacht gaat die alleen voor gronden werd aangegaan. Deze fiscale stimulans geldt dus niet voor de verpachting van gebouwen. Alleen in het geval van loopbaanpacht is de pacht fiscaal vrijgesteld voor zowel grond als gebouwen.

De exploitatie van het gepachte goed

Vrijheid van exploitatie

In principe geniet de pachter de vrijheid van exploitatie. Het decreet kent aan de pachter een grote vrijheid toe wat de uitbating betreft. Zo is hij vrij in de keuze van bebouwing van de gepachte grond. Hij bepaalt zelf welke teelten en gewassen hij verbouwt en op welke manier. Het enige criterium daarbij is dat de pachter moet handelen als een goede huisvader.

- De verpachter heeft dus niet het recht de pachter te dwingen bepaalde producten te telen of bepaalde dieren te fokken, want dat is strijdig met het principe van vrijheid van bebouwing.
- Omdat braaklegging voorkomt in de normale bedrijfsvoering van een landbouwbedrijf, kan worden geopteerd om grond braak te laten liggen, waarbij de pachtregeling toch van toepassing blijft.

Vrijheid van exploitatie houdt ook in dat de pachter vrij beschikt over de hoeveelproducten. De verpachter kan je niet verplichten de opbrengsten te verkopen aan een bepaalde afnemer of op een bepaalde markt.

De pachter beschikt ook over de vrijheid andere goederen te pachten. Een beding dat stelt dat de pachter geen andere goederen in pacht mag nemen dan die waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft, is dus ongeldig.

De exploitatievrijheid strekt zich bovendien uit tot het oprichten van gebouwen en het uitvoeren van werkzaamheden. Die moeten nuttig zijn voor de bewoonbaarheid van het goed of dienstig voor de exploitatie, en stroken met de bestemming ervan.

Oprichting van gebouwen of uitvoering van bepaalde werkzaamheden

De toestemming van de verpachter is niet verplicht, maar als de pachter in het kader van de uitbating wil overgaan tot de oprichting van gebouwen of de uitvoering van bepaalde werkzaamheden, dan kan hij daarvoor het best de schriftelijke toestemming van de verpachter vragen. In dat geval ontvangt de pachter aan het einde van de pacht een hogere vergoeding.

Krijgt de pachter geen toestemming van de verpachter om bepaalde werkzaamheden uit te voeren of om te bouwen, dan kan hij zich wenden tot de vrederechter om machtiging te vragen voor de beoogde werkzaamheden. Machtiging van de vrederechter wordt immers gelijkgeschakeld met toestemming van de verpachter. Daardoor worden in elk geval aan het einde van de pacht discussies vermeden over het nut van de werkzaamheden en de te betalen vergoeding.

Opdat de gebouwen die de pachter gedurende de pacht opricht ook effectief zijn eigendom zouden zijn, wordt het best gewerkt met een recht van opstal. Dat recht wordt dan bij authentieke akte door de grondeigenaar toegekend aan de pachter. Opgelet: voor de aanplanting van laagstammige fruitbomen gelden bijzondere voorwaarden.

Welke vergoeding krijgt de pachter als hij gebouwen opricht zonder toestemming van de verpachter of zonder machtiging van de vrederechter?

Het bedrag van de vergoeding mag niet hoger liggen dan de meerwaarde, met als grens datgene wat de pachter tijdens de jongste drie jaar aan pacht heeft betaald, ongeacht op wiens initiatief de pacht werd beëindigd. Er wordt ook geen rekening gehouden met de kostprijs.

! Voorbeeld

Kostprijs	200 000 euro
Meerwaarde	150 000 euro
3 jaar pacht	7 500 euro
De pachter heeft recht op 7 500 euro.	

Welke vergoeding krijgt de pachter als hij gebouwen opricht met toestemming van de verpachter of met machtiging van de vrederechter?

1. Wordt de pacht beëindigd op initiatief van de verpachter, dan heeft de pachter **maximaal** recht op een vergoeding die gelijk is aan de meerwaarde.

Minimaal heeft hij recht op een vergoeding die gelijk is aan de kosten, met aftrek van een forfaitaire afschrijving van 4% per jaar.

! Voorbeeld 1

Als de pachter voor 250 000 euro gebouwen oprichtte en de pacht eindigt na 5 jaar, dan wordt rekening gehouden met een afschrijving van 4% gedurende 5 jaar, of 20%. De vergoeding is minimaal gelijk aan de werkelijk gedragen kosten min het afschrijvingsbedrag per jaar, dus: $250\ 000 - 50\ 000 = 200\ 000$ euro.

! Voorbeeld 2

Stel dat de werkelijke waarde van de gebouwen uit voorbeeld 1 hoger ligt dan de gemaakte kosten verminderd met de afschrijving, dan moet de werkelijke waarde in rekening worden gebracht. Bedraagt de werkelijke waarde 225 000 euro, dan moet er 225 000 euro worden uitbetaald.

2. Eindigt de pacht op initiatief van de pachter dan ontvangt hij dezelfde vergoeding als wanneer de verpachter een einde maakt aan de pacht maar enkel op voorwaarde dat de pachter hier ernstige redenen voor heeft (bijvoorbeeld onvoorziene gezondheidsproblemen of een sterfgeval);

Beëindigt de pachter de pacht zonder ernstige redenen dan bedraagt de eindpachtvergoeding maximaal de totale pachtprijs van de afgelopen vijf jaar.

! Voorbeeld 3

Als de pachter voor 250 000 euro gebouwen oprichtte en de pacht zonder ernstige reden zelf beëindigt na 15 jaar, dan bedraagt de eindpachtvergoeding maximaal het bedrag van de pacht van de laatste vijf jaar. Stel dat de betaalde pacht over de laatste vijf jaar 7 500 euro bedroeg, dan is dit bedrag de vergoeding die hij als pachter zal ontvangen.

Geeft de pachter na 15 jaar opzeg met ernstige reden dan wordt rekening gehouden met een afschrijving van 4% gedurende 15 jaar, of 60%. De vergoeding is dan gelijk aan de werkelijk gedragen kosten min het afschrijvingsbedrag per jaar, dus: $250\ 000 - 150\ 000 = 100\ 000$ euro.

Onderpacht en pachtoverdracht

Onderpacht

Wat bedoelen we met onderpacht?

Als de pachter het pachtgoed geheel of gedeeltelijk in huur geeft aan een derde, dan spreken we van onderpacht. Het pachtdecreet verbiedt de pachter om een onderpacht af te sluiten. Slechts onder bepaalde omstandigheden is onderpacht mogelijk.

Wanneer is onderpacht mogelijk?

De pachter kan het pachtgoed slechts in onderpacht geven als de hij de verpachter schriftelijk om toestemming vraagt.

Het verzoek tot toestemming van de verpachter moet de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit van alle betrokkenen;
- de datum van ingang overdracht of onderpacht en de eventuele duur;
- de kadastrale aanduiding van de percelen;
- de vermelding dat bij gebreke aan reactie binnen de drie maanden, stilzwijgen geldt als toestemming.

Deze voorwaarden zijn door het decreet op straffe van nietigheid opgelegd. Dat wil zeggen dat een onderpacht die wordt afgesloten zonder de schriftelijke toestemming van de verpachter, nietig is.

Uitzondering

Voor onderpacht van het gehele pachtgoed aan de bevoorrechte familieleden van de pachter is geen toestemming van de verpachter nodig. Zie pagina 40 voor de definitie van bevoorrechte familieleden. Het pachtdecreet wordt gender- en samenlevingsneutraal gemaakt. Opgelet, feitelijk samenwonende partners worden niet gerekend tot de bevoorrechte familieleden. Voor hen is onderpacht zonder voorafgaande toestemming van de verpachter dus niet toegelaten.

In twee situaties is er trouwens zelfs geen sprake van onderpacht.

1. Ruil met het oog op het betalen van pachtgoederen wordt niet als onderpacht beschouwd. Twee pachters kunnen dus overeenkomen om het genot van de door hen gepachte goederen te ruilen. Deze ruilpacht heeft geen invloed op de rechten van de verpachter. Er moet geen toestemming worden gevraagd aan de verpachter.
2. Gemeenschappelijke uitbating met anderen wordt niet als onderpacht beschouwd. Er is dus ook geen toestemming nodig van de verpachter.

Pachtoverdracht

Wat bedoelen we met pachtoverdracht?

Met pachtoverdracht bedoelen we de overeenkomst waarbij de pachter het pachtgoed geheel of gedeeltelijk overdraagt aan een derde. Het pachtdecreet verbiedt de pachter om zonder toestemming van de verpachter het pachtgoed over te dragen. Slechts in bepaalde gevallen is de overdracht mogelijk zonder toestemming van de verpachter.

Wanneer is pachtoverdracht mogelijk?

De pachter kan het pachtgoed slechts overdragen als hij de schriftelijke toestemming bekomt van de verpachter.

Deze voorwaarde is door het pachtdecreet op straffe van nietigheid opgelegd. Dat wil zeggen dat een pachtoverdracht die wordt afgesloten zonder de schriftelijke toestemming van de verpachter, nietig is.

Deze voorwaarden zijn door de pachtregelgeving op straffe van nietigheid opgelegd. Dat wil zeggen dat een pachtoverdracht die wordt afgesloten zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verpachter, nietig is. Belangrijk is te weten dat bij toegestane pachtoverdracht de overnemer in alle rechten en verplichtingen van de overdrager treedt. Bovendien blijft de overdrager hoofdelijk gehouden tot alle verplichtingen die uit de pachtovereenkomst voortvloeien. De verpachter kan de betaling van de pacht prijs dus nog altijd van de overdrager eisen.

Uitzondering

In twee gevallen is pachtoverdracht toegestaan zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming:

- De pachter draagt de pacht van het gehele pachtgoed over aan zijn bevoorrechte familieleden. Ook hier worden feitelijk samenwonende partners uitgesloten van deze regeling. De overnemer treedt in alle rechten en verplichtingen van de oorspronkelijke pachter, de overdrager blijft evenwel hoofdelijk gehouden tegenover de verpachter. De pachter mag het pachtgoed dus niet verdelen door de pacht aan verschillende kinderen afzonderlijk over te dragen, wel kan hij aan verschillende kinderen samen de pacht overdragen.
- Bij gemeenschappelijke uitbating van een pachtgoed door verschillende pachters kan, bij stopzetting door een van hen, de pacht worden overgedragen aan de anderen. Er is dan geen toestemming nodig van de verpachter.

Bevoorrechte pachtoverdracht: pachtvernieuwing

Drie voorwaarden moeten vervuld zijn om te kunnen spreken van een bevoorrechte pachtoverdracht die een pachtvernieuwing met zich meebrengt:

- De pachter draagt de pacht van het gehele pachtgoed over aan zijn bevoorrechte familieleden. Opgelet, feitelijk samenwonende partners komen niet in aanmerking.
- De kennisgeving aan de verpachter gebeurt door de oorspronkelijke pachter én binnen drie maanden na de ingenottreding, met vermelding van de identiteit van de overnemers, de datum van de ingenottreding en eventueel de kadastrale aanduiding van de percelen.
- Er geen geldige opzegging is gegeven.

Deze kennisgeving moet gebeuren per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Gebeurt de kennisgeving door middel van een gewone brief, dan blijft de pachtoverdracht geldig, maar is er geen pachtvernieuwing.

Bovendien is de termijn van drie maanden vanaf de ingenottreding zeer strikt te interpreteren. Gebeurt de kennisgeving voor of na deze periode, dan blijft de pachtoverdracht geldig, maar is er geen sprake van een pachtvernieuwing. Het gaat met andere woorden om een vervaltermijn.

! Voorbeeld

Akkerbouwer Dewitte laat zijn bedrijf over aan zoon Ruben. Ook de pachtcontracten moeten worden overgedragen. Dewitte heeft gehoord van de mogelijkheid van pachtvernieuwing en wil daarvan gebruikmaken. De effectieve ingenottreding van het bedrijf door Ruben is gebeurd op 1 mei 2023. Door drukke bezigheden heeft Dewitte de verpachter pas op 10 augustus 2023 in kennis gesteld van de overdracht. Deze overdracht heeft geen pachtvernieuwing tot gevolg, omdat de kennisgeving niet tijdig gebeurde. Ze had de verpachter immers uiterlijk op 1 augustus 2023 moeten bereiken.

Opgelet: als slechts een deel van de gepachte goederen wordt overgedragen, dan heeft dat geen pachtvernieuwing tot gevolg.

Het begrip pachtvernieuwing houdt in dat er een nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar ontstaat ten voordele van de overnemer. Deze nieuwe pachtperiode begint op de eerste vervaldag die volgt op de kennisgeving.

! Voorbeeld

De pacht van akkerbouwer Dewitte is ingegaan op 25 december 1985. Op 1 mei 2023 nam zoon Ruben het bedrijf daadwerkelijk over, samen met de gepachte gronden. De verpachter werd op de gepaste wijze in kennis gesteld, zijnde ten laatste op 31 juli 2023. In dat geval gaat de pachtvernieuwing ten voordele van Ruben in op 1 mei 2023, de nieuwe eerste pachtperiode begint te lopen vanaf 25 december 2023.

De verpachter kan zich verzetten tegen de bevoorrechte pachtoverdracht binnen drie maanden na kennisgeving. Hij moet daartoe een procedure voeren voor de vrederechter. De redenen waarop de verpachter zich kan beroepen, zijn door het decreet beperkt tot deze zes:

- een geldige opzegging door de verpachter vóór de kennisgeving van de bevoorrechte pachtoverdracht door de pachter;
- het voornemen van de verpachter om het gehele pachtgoed binnen een termijn van minder dan vijf jaar zelf uit te baten of

de uitbating over te dragen aan zijn bevoorrechte familieleden. Ook hier zijn feitelijk samenwonenden uitgesloten;

- zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de overnemer tegenover de verpachter;
- veroordeling van de overnemer voor daden die het vertrouwen van de verpachter kunnen schaden;
- gebrek aan de vereiste beroepsbekwaamheid of de nodige materiële middelen van de kant van de overnemer;
- gebruik van de verpachte goederen voor algemene doeleinden binnen een termijn van minder dan 5 jaar als de verpachter een openbaar bestuur is.

Recht op informatie voor de eigenaar

De verpachter heeft recht om aan de pachter te vragen wie het pachtgoed op een bepaald ogenblik exploiteert. De pachter moet binnen de twee maanden antwoorden wie het goed exploiteert of heeft geëxploiteerd.

In het kader van andere wetgeving is al bepaald dat de eigenaar kan opvragen wie zijn percelen aangeeft in de verzamelaanvraag. De overheid zal daarvoor een digitaal loket ontwikkelen, zodat eigenaars op een eenvoudige wijze te weten kunnen komen wie hun eigendom bewerkt.



Het recht van voorkoop

Wat houdt het recht van voorkoop in?

Het recht van voorkoop houdt in dat de pachter op de hoogte moet worden gebracht als de verpachter zou overgaan tot de verkoop van het geheel of een gedeelte van het pachtgoed. Bovendien heeft de pachter de voorrang op andere kandidaat-kopers bij een gelijk bod.

De pachter kan bij het afsluiten van de pachtovereenkomst geen afstand doen van zijn recht van voorkoop. Gedurende de pacht kan de pachter wel afzien van zijn voorkooprecht, hetzij bij notariële akte, hetzij door een verklaring voor de vrederechter. De pachter kan wel zijn voorkooprecht overdragen.

Uitoefening van het recht van voorkoop bij een onderhandse verkoop (verkoop uit de hand)

Procedure

Bij een verkoop uit de hand is de notaris verplicht de pachter ervan te verwittigen dat een akte werd opgesteld en dat hij een voorkooprecht heeft. Meestal stuurt de notaris een kopie door van de authentieke akte waarin alleen de gegevens van de kandidaat-koper zijn weggelaten.

De pachter heeft dan 30 dagen de tijd om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Die termijn begint te lopen de dag ná de kennisgeving. Als de pachter zijn recht van voorkoop wil gebruiken, dan moet hij dat doen per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, gericht aan de notaris.

De pachter kan ook zijn voorkooprecht uitoefenen voor rekening van een of meerdere bevoorrechte familieleden, die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen. Dit moet dan uitdrukkelijk worden vermeld. De verkoop komt dan immers tot stand ten voordele van die bevoorrechte familieleden. Als de pachter zijn recht van voorkoop niet uitoefent, gaat de verkoop tussen de kandidaat-koper en de eigenaar wel door. De verkoop wordt geacht te zijn afgesloten op de dag waarop de akte is opgesteld.

Verplichtingen voor de pachter

Als de pachter gebruikmaakt van zijn voorkooprecht en dus eigenaar wordt, mag hij toch nog niet vrij over zijn eigendom beschikken. Zo moet hij het gekochte goed gedurende minstens vijf jaar uitbaten. Bovendien mag hij het goed niet overdragen aan derden, tenzij aan zijn bevoorrechte familieleden. Feitelijk samenwonende partners zijn uitgesloten van deze regeling.

De beperking van de overdracht geldt niet wanneer de pachter die gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt.

Sanctie

Als de pachter niet aan zijn verplichtingen voldoet, kan de verkoper een schadevergoeding eisen van 20% van de koopsom.

Uitoefening van het recht van voorkoop bij een openbare verkoop

Geen recht van hoger bod

De notaris moet na het laatste bod in het openbaar aan de pachter vragen of hij zijn voorkooprecht wil uitoefenen tegen de geboden prijs. Er zijn dan verschillende mogelijkheden:

- Als de pachter zijn voorkooprecht op dat moment uitoefent, wordt het goed aan hem toegewezen.
- Als de pachter niet aanwezig is, zich stilhoudt of weigert, wordt de verkoop gewoon voortgezet en wordt het goed toegewezen aan de hoogste bieder.
- Als de pachter bedenktijd wil, gebeurt er een toewijzing onder opschortende voorwaarde. De pachter krijgt dan een bedenktijd van tien dagen. Als hij wil kopen, moet hij de notaris daarvan binnen die periode van tien dagen op de hoogte brengen per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.
- Als hij geen gebruik maakt van zijn voorkooprecht gedurende de bedenktijdperiode, dan wordt het goed toegewezen aan de laatste bieder.

Verkoop met recht van hoger bod

De notaris is bij een dergelijke verkoop niet verplicht om aan de pachter te vragen of hij zijn recht van voorkoop wil uitoefenen. De openbare verkoop vindt gewoon plaats en het goed wordt onder opschortende voorwaarde toegewezen aan de hoogste bieder. Er wordt niets gevraagd aan de pachter, hij moet zelfs niet aanwezig zijn.

Komt er een hoger bod, dan zal de notaris dat melden aan de pachter. Vervolgens vindt er opnieuw een zitting plaats waarbij de regels van de gewone openbare verkoop gelden. Komt er geen hoger bod, dan zal de notaris het laatste bod betekenen aan de pachter en hem vragen of hij zijn recht van voorkoop wil gebruiken. De pachter heeft vervolgens tien dagen bedenktijd.

Uitoefening van het recht van voorkoop bij een gedematerialiseerde verkoop (bijvoorbeeld via Biddit)

De notaris moet vijftien dagen voordien de pachter verwittigen van de dag van aanvang en van sluiting van de biedingen. Tijdens het biedingsproces hoeft de pachter niets te doen en zal de notaris toewijzen onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het voorkooprecht door de pachter. De pachter heeft dan tien dagen bedenktijd nadat de notaris hem een uittreksel uit de akte van toewijzing bezorgde, en kan zich dan in de plaats stellen van de laatste bieder.

Een openbaar bestuur dat een bod uitbrengt met de bedoeling het pachtgoed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang, moet dit kenbaar maken bij het uitbrengen van het bod. De pachter zal deze informatie tijdens de biedingen kunnen raadplegen.

Normaal heeft de pachter geen zicht op de bidders, daarom wordt uitdrukkelijk bepaald dat als een openbaar bestuur een bod uitbrengt om te verwerven voor algemeen belang, het dat kenbaar moet maken. Daardoor is de pachter op de hoogte van het bod.

Afstand van het voorkooprecht

Principe

De pachter mag zijn recht van voorkoop overdragen aan een of meer derden. De pachter mag zijn voorkooprecht afstaan voor het gehele pachtgoed, maar ook voor een gedeelte daarvan, op voorwaarde dat hij het voorkooprecht voor het overige zelf uitoefent. De afstand van het voorkooprecht moet zowel bij de onderhandse verkoop, als bij de openbare verkoop worden gemeld.

Gevolgen voor de pachter

- 1 Als de pachter zijn recht van voorkoop heeft overgedragen aan een derde en als het goed aan die derde wordt verkocht, dan ontstaat van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter. Er ontstaat dus een nieuwe eerste pachtperiode, die begint op de verjaardag van de oorspronkelijke pacht, die volgt op de datum van aankoop door de derde.
- 2 De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen aan een derde, mag gedurende de eerste pachtperiode de uitbating niet overdragen aan een derde, tenzij aan bevoorrechte familieleden. Doet de pachter dat toch, dan kan de verkoper een schadevergoeding eisen die 50% bedraagt van de verkoopprijs van de betrokken percelen.

NIEUW: de veilige koper (art 61 §2)

De pachter kan zijn voorkooprecht niet overdragen wanneer de kandidaat-koper, die een natuurlijke persoon is, schriftelijk bevestigt dat de pachter mag blijven pachten aan dezelfde voorwaarden en dat hij het pachtgoed niet zal opeisen gedurende minstens 18 jaar.

Sancties bij de verkoop door de verpachter met miskenning van het voorkeepsrecht

Als de verpachter het pachtgoed verkoopt zonder het recht van voorkoop aan de pachter aan te bieden, dan heeft de pachter de keuze:

- ofwel een schadevergoeding te vorderen (20% van de verkoopprijs). Hij moet dan zijn vordering instellen tegen de verkoper;
- ofwel een indeplaatsstelling te vorderen. Hij moet dan zijn vordering instellen tegen de verkoper én de koper.

De pachter moet deze vorderingen instellen binnen bepaalde termijnen:

- binnen drie maanden na kennisgeving van de verkoop aan de pachter als het goed onderhands werd verkocht;
- binnen drie maanden vanaf de datum van toewijzing als het goed openbaar werd verkocht.

GevalLEN waarin de pachter geen voorkeepsrecht heeft

- Bij gebrek aan persoonlijke exploitatie of exploitatie door bevoorrechte familieleden;
- Bij verkoop aan een of meerdere bevoorrechte familieleden van de eigenaar of van een mede-eigenaar;
- Bij verkoop aan een mede-eigenaar, voor zover de mede-eigendom ontstaan is:
 - door erfenis of testament;
 - door aankoop in onverdeeldheid, waarbij de pachter zijn voorkeepsrecht niet uitoefende;
 - voordat de pacht tot stand kwam;
- Bij verkoop van onteigende grond, grond in ontginningsgebied, bouw- of industriegrond (al dan niet bouwrijp);
- Bij machtiging door de vrederechter om ernstige redenen;
- Bij verkoop aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk persoon om het goed zo snel mogelijk aan te wenden voor concrete doeleinden van algemeen belang;
- Bij een verkoopbelofte die dateert van voor het afsluiten van de pacht;
- Bij aankoop om te bebossen of voor opname in een natuurbeheerplan binnen de drie jaar;
- Als de pachter de wettelijke pensioenleeftijd heeft bereikt én

een pensioen geniet, en wanneer hij, bij bevraging, niet binnen twee maanden kan aantonen nog steeds actief te zijn én geen pensioen geniet. Of als hij, bij bevraging, binnen twee maanden geen één of meerdere bevoorrechte familieleden kan aanduiden die zijn exploitatie kunnen verderzetten;

- Bij inbreng van het goed in een vennootschap;
- Bij verkoop van vruchtgebruik;
- Bij de vestiging van een zakelijk recht zoals erfpacht of opstal;
- Als de pachter al heeft opgezegd of als er een minnelijke beëindiging tot stand was gekomen.

Samenloop met andere voorkeepsrechten

Naast het voorkeepsrecht van de pachter bestaan er nog andere voorkeepsrechten:

- De Vlaamse Landmaatschappij heeft een voorkeepsrecht bij ruilverkavelingen. Is er ook een pachter bij betrokken, dan gaat het voorkeepsrecht van de pachter voor op dat van de VLM.
- Meer recent is het voorkeepsrecht van het Vlaams Gewest in het kader van het decreet op het natuurbehoud. Dat voorkeepsrecht is van toepassing in specifiek aangeduide groene gebieden. In bepaalde gevallen kan er ook hier een samenloop ontstaan tussen het voorkeepsrecht van de pachter en dat van de overheid. Het voorkeepsrecht van de pachter heeft echter altijd voorrang.

In 2007 heeft de Vlaamse overheid een harmonisatiedecreet uitgevaardigd dat de samenloop tussen de voorkeepsrechten regelt. Daarin wordt duidelijk gesteld dat de Vlaamse voorkeepsrechten níet van toepassing zijn:

- als de pachter zijn recht van voorkoop uitoefent overeenkomstig het pachtdecreet;
- in geval van verkoop aan de huidige pachter, op voorwaarde dat die kan bewijzen dat hij al minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopovereenkomst vaste datum heeft verkregen.

! Voorbeeld

Pachter Vermeiren pacht al jaren verschillende percelen in een gebied dat recent werd ingekleurd als VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) en waar een voorkooprecht van de overheid geldt. De eigenaars, een onverdeeldheid van zes kinderen na het overlijden van hun ouders, hebben contact gezocht met de pachter met de vraag of hij geïnteresseerd is te kopen. Aangezien de voorgestelde prijs hem beviel, is de pachter overgegaan tot de aankoop en werd een overeenkomst opgesteld. Nadat het dossier aan de notaris werd bezorgd, werd vastgesteld dat het Vlaams Gewest een voorkooprecht heeft op de verkochte gronden. Aangezien Vermeiren al meer dan een jaar pachter is, is het Vlaamse voorkooprecht evenwel niet van toepassing.

Of het voorkooprecht van de overheid al dan niet van toepassing is, kun je nagaan op de website van de VLM.



Einde van de pacht

De minnelijke beëindiging

Artikel 21 van het Vlaams Pachtdecreet geeft aan partijen de mogelijkheid om in onderlinge overeenstemming een einde te maken aan een lopende pachtovereenkomst. Die overeenstemming moet worden vastgesteld bij authentieke akte (= notariële akte) of door de vrederechter.

De minnelijke beëindiging moet dus voldoen aan een aantal formele vereisten. Is daar niet aan voldaan, dan speelt de relatieve nietigheid. Dat betekent dat wanneer de pachtbeëindiging alleen onderhands werd vastgesteld, uitsluitend de beschermde partij, namelijk de pachter, die nietigheid kan invoeren.

De minnelijke beëindiging kan alleen worden overeengekomen als de pachtovereenkomst al een aanvang heeft genomen. Het is dus onmogelijk om een dergelijke clausule op te nemen in de pachtovereenkomst.

In de overeenkomst van pachtbeëindiging kunnen allerlei voorwaarden aan de beëindiging worden gekoppeld (bv. de inachtneming van een opzeggingstermijn of de datum van beëindiging).

Voorbeeld

Pachter en verpachter kunnen tijdens het derde jaar van de pacht een notariële akte laten opstellen waarin een minnelijke pachtbeëindiging wordt overeengekomen. Het is mogelijk dat in die authentieke akte wordt gesteld dat de pachtbeëindiging pas geldig is, als de verpachter een opzeggingstermijn van drie jaar respecteert. Het betreft hier alleen de vaststelling van een voorwaarde van de pachtbeëindiging. Hierover kunnen de partijen in alle vrijheid overeenkomen.

Opzegging door de pachter

De pachter heeft het recht om op ieder moment volledig of ten dele een einde te maken aan de pachtovereenkomst. Hij is niet verplicht om een reden op te geven. De enige verplichting die de pachter moet naleven, is het in acht nemen van

een opzeggingstermijn van minstens een jaar.

Opzegging door de verpachter

1. Om te bouwen

Het pachtdecreet maakt een onderscheid tussen bouwrijpe en niet-bouwrijpe bouwgrond:

- Op bouwrijpe bouwgrond moet onmiddellijk kunnen worden gebouwd, zonder dat er vooraf wegenwerken moeten worden uitgevoerd.
- Niet-bouwrijpe bouwgrond is grond die een bestemming heeft van bouwgrond, maar waarop nog niet kan worden gebouwd omdat er nog wegenwerken moeten worden uitgevoerd.

De verpachter heeft het recht de pacht op te zeggen als hij op de verpachte gronden wil bouwen.

De verpachter moet dan in het bezit zijn van een omgevingsvergunning als het om niet-bouwrijpe bouwgronden gaat.

De opzeggingstermijn die wordt vermeld, kan telkens door de vrederechter worden verlengd om de pachter in staat te stellen de vruchten te oogsten.

De volgende mogelijkheden doen zich voor:

- 1 Bouwgrond die bouwrijp is bij het ingaan van de pachtovereenkomst en als dusdanig beschreven staat in de pachtovereenkomst. Voor deze grond kan altijd een opzegging worden gedaan. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden. Er is geen bijkomende vergoeding verschuldigd.
- 2 Bouwgrond die op het moment van opzegging bouwrijp is. Voor deze grond kan altijd een opzegging worden gedaan. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden. Er kan een bijkomende vergoeding worden gevorderd.
- 3 Bouwgrond die bouwrijp is aan het einde van de lopende pachtperiode. Voor deze grond kan een opzegging worden gedaan bij

het verstrijken van elke pachtperiode. De verpachter moet in het bezit zijn van een omgevingsvergunning. De opzeggingstermijn bedraagt eveneens drie maanden en de pachter kan een bijkomende vergoeding vorderen.

4. Opzeggingsmogelijkheden voor niet-bouwrijpe bouwgrond

A Grond die bij aanvang van de overeenkomst de hoedanigheid van bouwgrond heeft en ook zo beschreven staat in de pachtovereenkomst. Voor deze grond kan altijd een opzegging worden gedaan. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden en er is een bijkomende vergoeding verschuldigd..

B Grond die bij de verlenging van de pacht kan worden beschouwd als niet-bouwrijpe bouwgrond.

- Voor deze grond kan altijd een opzegging worden gedaan als de verpachter minstens drie maanden voor het einde van de voorbije pachtperiode de pachter in kennis heeft gesteld (per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot) van het feit dat de bestemming van de grond gewijzigd is in bouwgrond. De wijziging van de hoedanigheid van de grond heeft dan uitwerking vanaf de eerste dag van de volgende pachtperiode.
- Gebeurt er geen kennisgeving, dan kan de verpachter in de volgende pachtperiode geen gebruik maken van deze opzeggingsmogelijkheid.

Een bijkomende vergoeding is verschuldigd.

2. Voor gezinsdoeleinden

De verpachter kan op ieder moment een einde maken aan de pachtovereenkomst als het gaat om een perceel dat:

- bij zijn woning aansluit;
- niet groter is dan 20 are;
- wordt gebruikt voor gezinsdoeleinden (tuin, speelterrein, enz.). Dit kan eenmalig.

De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, eventueel te verlengen om de pachter in staat te stellen de vruchten te oogsten.

3. Voor bebossing of natuurrealisatie

Voor bebossing of natuurrealisatie worden twee nieuwe opzeggingsmogelijkheden gecreëerd. De opzeg kan voor beide mogelijkheden op elk moment met een opzeggingstermijn van drie maanden. De pachter heeft dan recht op een bijzondere uittredingsvergoeding.

Overheden en private eigenaars kunnen opzeggen voor bebossing of natuurrealisatie voor gronden met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 0,5 hectare, die gelegen zijn in bosgebied of natuurgebied volgens een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg. De aanwending voor bebossing moet gedurende een periode van minstens 24 jaar worden aangehouden. Bovendien mag de bebossing niet gebeuren in het kader van de verplichting tot compensatie.

Daarnaast kunnen alleen gemeenten opzeggen voor bebossing of natuurrealisatie in alle bestemmingen, mits volgende voorwaarden cumulatief vervuld te zijn. De bebossing of natuurrealisatie heeft betrekking op gronden met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 0,5 hectare en wordt aangehouden voor een periode van minstens 24 jaar. Bovendien moet de bebossing of natuurrealisatie worden goedgekeurd door de gemeenteraad en mogen de gronden niet door de verpachter zelf aangeduid zijn als agrarisch gebied in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De bebossing mag evenmin gebeuren in het kader van de verplichting tot compensatie.

Voor de opzegging voor bebossing of natuurrealisatie, maar ook bij opzegging voor algemeen belang zijn bijzondere regels van toepassing ter bescherming van de pachter. De rechter kan de geldigverklaring van de opzegging beperken tot bepaalde percelen of bepaalde oppervlaktes of zelfs de opzegging geheel of gedeeltelijk weigeren, wanneer de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering van de pachter ernstig in het gedrang komt. Het financiële aspect is daarbij belangrijk, maar is niet het enige aspect. In een aantal gevallen wordt onweerslegbaar vermoed dat de leefbaarheid door de opzegging wordt gestoord.

Dat is het geval als:

1. de percelen betrekking hebben op de huiskavel;
2. de oppervlakte van de percelen die worden opgezegd groter is dan 20% van de totale bedrijfsoppervlakte.
Ook opzeggingen tot 27 jaar terug voor bebossing of natuurbehoud tellen mee.
3. de pachter de opzeggingsreden zelf realiseert of zich ertoe verbindt deze uit te voeren binnen een jaar;
4. de pachter vrijwillig beheersmaatregelen of beheersovereenkomsten enz. toepast of zich er toe verbindt om deze binnen een periode van één jaar na de opzegging toe te passen op voorwaarde dat de maatregelen een overwegende oppervlakte van het gepachte goed beslaan en worden toegepast in het kader van een meerjarige verbintenis.
5. de pachter jonger is dan 40 jaar;
6. de pachter onder zijn bevoorrechte familieleden een opvolger kan aanwijzen jonger dan 40 jaar
7. de opzegging niet gegeven wordt in het kader van een land- of natuurinrichtingsproject of ruilverkaveling, en waarbij het kwaliteitsvolle gronden betreft, of gronden gelegen in agrarisch gebied of door de overheid bestemd agrarisch gebied; ofwel worden verpacht door een openbare verpachter en door de verpachter herbevestigd zijn als bestemd voor landbouw
8. het bedrijf een brutobedrijfsresultaat heeft van minder dan 40.000 euro bruto/jaar/bedrijfsleider, of dat daalt met meer dan 10% ten gevolge van de opzegging;
9. de pachter een biobedrijf uitbaat.

Bij niet realisatie van de bebossing of natuur binnen drie jaar kan de pachter het recht op terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of alleen een schadevergoeding vorderen.

OPGELET

- In geval van opzegging voor gronden gelegen in bos- en natuurgebieden zijn de criteria 4 tot en met 9 niet van toepassing.
- In geval van opzegging voor het realiseren van instandhoudingsdoelinstellingen in speciale beschermingszones door een particuliere pachter, is het criterium 6, zijnde een opvolger kunnen aanduiden die jonger dan 40 jaar is, niet van toepassing.

4. Om zelf te exploiteren

De meest voorkomende opzeggingsreden is de opzegging voor eigen gebruik. De verpachter kan gedurende de eerste en tweede pachtperiode alleen tegen het einde van elke pachtperiode (negen jaar of meer) gebruikmaken van deze mogelijkheid. Als de pacht zich in de derde of een verdere pachtperiode bevindt, kan de verpachter elk jaar opzeggen.

Opzeggingstermijn

De opzeggingstermijn bedraagt minimaal twee en maximaal vier jaar. Dat wil zeggen dat de verpachter op zijn vroegst vier jaar en op zijn laatst twee jaar vóór het einde van de lopende pachtperiode moet opzeggen. Bij jaarlijkse opzegging vanaf de derde pachtperiode bedraagt de opzeggingstermijn minimaal drie en maximaal vier jaar.

Voorwaarde

De verpachter moet het goed persoonlijk, werkelijk en minstens gedurende negen jaar uitbaten.

Persoonlijk

Het is een recht dat aan de verpachter toekomt. Hij kan het goed geheel of gedeeltelijk zelf exploiteren of het goed geheel of gedeeltelijk overdragen aan een of meerdere bevoorrechte familieleden. De uitbating moet dan gebeuren door diegene die in de opzeggingsbrief wordt genoemd. Voor feitelijk samenwonende partners geldt deze mogelijkheid niet.

Ingeval het pachtgoed een mede-eigendom is van verscheidene personen, kan aan de overeenkomst een einde worden gemaakt voor persoonlijke exploitatie van een mede-eigenaar, of één of meerdere bevoorrechte familieleden van een mede-eigenaar, voor zover die ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed in eigendom heeft.

Als wordt opgezegd ten voordele van een rechtspersoon, dan moet die over een erkenning als landbouwonderneming beschikken en moeten de bestuurders, zaakvoerders de uitbating verzorgen. Een NV of naamloze vennootschap komt voor deze opzeggingsmogelijkheid nooit in aanmerking. Bovendien moet de overnemer persoonlijk geschikt zijn om het goed over te nemen. Deze bekwaamheidsvereiste houdt in dat de overnemer ofwel:

- een getuigschrift/diploma van landbouwonderwijs voorlegt;
- landbouwer is;
- minstens een jaar landbouwer is geweest in de voorbije vijf jaar;
- minstens een jaar aan een landbouwexploitatie heeft deelgenomen.

De verpachter kan zich niet meer op deze opzeggingsregel beroepen als hij de wettelijke pensioenleeftijd heeft bereikt bij het verstrijken van de opzeggingstermijn. Die leeftijdsgrens wordt verlaagd tot 60 jaar voor iemand die geen landbouwer is geweest gedurende minstens drie jaar.

Werkelijk

De verpachter moet het goed daadwerkelijk uitbaten. Als de pachter landbouwer is in hoofdberoep, dan moet de uitbating van het landbouwbedrijf een overwegend deel van de beroepsactiviteit gaan uitmaken van diegene die volgens de opzegging de landbouwexploitatie gaat voortzetten. Als er voor eigen gebruik wordt opgezegd door een vennootschap, dan geldt deze voorwaarde voor de bestuurders of zaakvoerders van de vennootschap.

Worden niet beschouwd als een geldige exploitatie:

- de aanplanting van kerstbomen;
- het in bewaring nemen van dieren;
- het verkopen van gras of de te velde staande oogst.

Minstens gedurende negen jaar uitbaten

Als de overnemer de exploitatie niet heeft aangevat binnen zes maanden na overname, kan de vroegere pachter de terugkeer op het pachtgoed en/of een schadevergoeding eisen. Hetzelfde geldt als de exploitatie niet gedurende negen jaar wordt voortgezet.

5. Andere opzeggingsmogelijkheden

Opzegging op elk moment: opzeggingstermijn drie maanden

- opzegging voor industriegronden (meestal conform de opzegging voor bouwgronden);
- opzegging voor onteigende gronden;
- opzegging voor gronden in ontginningsgebied (met toestemming tot ontginnen of ontginningsmachtiging);
- opzegging voor concrete doeleinden van algemeen belang;

- opzegging voor gronden vergund voor opslag van koolstofdioxide, winning van aardwarmte of koolwaterstoffen.

Opzegging na het verstrijken van elke pachtperiode: opzeggingstermijn 3 maanden

- opzegging voor concrete doeleinden van algemeen belang
- opzegging voor gebruik door de overheid van haar onteigende percelen
- opzegging voor bebouwde en onbebouwde grond die bouwrijp is op het einde van de pachtperiode of gelijkaardige nijverheidsgrond

Opzegging na het verstrijken van elke pachtperiode: opzeggingstermijn minimaal twee jaar, maximaal vier jaar

- opzegging om percelen samen te voegen;
- opzegging om de gepachte percelen te ruilen;
- opzegging om bedrijven te splitsen, hetzij om ernstige en economische redenen, hetzij om sociale en familieredenen;
- opzegging door een grondige wijziging in de gezinssamenstelling van de pachter;
- opzegging door waardevermindering van het pachtgoed;
- opzegging wegens zware belediging en kennelijke vijandigheid;
- opzegging door veroordeling van de pachter;

Opzegging na het verstrijken van elke pachtperiode met uitsluiting van de eerste (tenzij deze 18 jaar loopt): opzeggingstermijn minimaal twee, maximaal vier jaar

opzegging om het pachtgoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden onder de volgende voorwaarden:

- Deze mogelijkheid moet opgenomen zijn in de pachtovereenkomst.
- Kan zowel na de eerste pachtperiode wanneer deze minstens 18 jaar loopt, na de tweede, derde of latere periode.
- Geeft het recht aan de verpachter om het goed te verkopen, vrij van pacht.
- De authentieke akte met betrekking tot de verkoop moet uiterlijk op de laatste dag van de lopende pachtperiode verleden zijn. De pachter behoudt evenwel zijn voorkeepsrecht.
- Er volgt een sanctie als dit niet is gebeurd: recht op terugkeer met schadevergoeding of enkel schadevergoeding.

Wat bij overlijden van de pachter of verpachter?

Overlijden van de pachter

Regel

Bij overlijden van de pachter loopt de pachtovereenkomst verder in het voordeel van zijn erfgenamen.

Bij discussie geldt een volgorde wie de exploitatie mag verderzetten:

- 1 de echtgenote of de wettelijk samenwonende partner;
- 2 diegene die door de overleden pachter werd aangewezen;
- 3 diegene die al geregeld deelnam aan de exploitatie zonder noodzakelijkerwijze op de hoeve te verblijven;
- 4 diegene die door het lot is aangewezen.

Bij kennisgeving aan de verpachter ontstaat voor de bevoorrechte erfgenaam die het goed verderzet na het overlijden een pachtvernieuwing. Deze kennisgeving dient te gebeuren binnen de drie maanden na het akkoord of vonnis betreffende de overname. De pachtvernieuwing begint op de dag van het overlijden van de vorige pachter.

Uitzondering

De verpachter kan opzeggen bij overlijden van de pachter als die mogelijkheid in het pachtcontract is opgenomen, maar enkel als de overleden pachter geen bevoorrechte familieleden heeft. De verpachter moet dan binnen een jaar na het overlijden opzeggen en moet dan nog een opzeggingstermijn van twee jaar in acht nemen.

Overlijden van de verpachter

De pachtovereenkomst wordt door het overlijden van de verpachter niet ontbonden. De erfgenamen worden de nieuwe verpachters. Het nieuwe pachtdecreet bepaalt dat de erfgenamen binnen de drie maanden na het overlijden van de verpachter schriftelijk de identiteit van alle betrokken partijen (de opvolgers van de verpachter), de datum waarop de verandering van verpachter ingaat en de kadastrale aanduiding van de percelen moeten meedelen aan de pachter. Bovendien moeten ze meedelen op welke wijze en aan wie de pachtprijs moet worden betaald.

Bijzondere gevallen

Loopbaanpacht

In het geval van loopbaanpacht eindigt de pacht automatisch als de pachter de pensioenleeftijd bereikt. Er is dus geen opzegging vereist.

Gepensioneerde pachter

Bij het bereiken van de wettelijke pensioenleeftijd, kan de pachter gevraagd worden of hij een pensioen geniet. Als hij niet binnen de twee maanden antwoordt, dan wordt hij geacht een pensioen te genieten. De bewijslast werd hier omgekeerd. Als de pachter na het bereiken van de wettelijke pensioenleeftijd een rust- of overlevingspensioen geniet, kan de verpachter op elk moment opzeggen voor eigen gebruik, om zelf te exploiteren of voor gebruik door een of meerdere bevoorrechte familieleden.

Bovendien kan hij opzeggen om het goed te verpachten of te vervreemden aan een levensvatbaar bedrijf of aan een bedrijf met een ontwikkelingsplan. De opzeggingstermijn bedraagt minstens een en hoogstens vier jaar.

De pachter kan de opzegging "ontwijken" mits er een overdracht gebeurt naar een bevoorrecht familielid. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat de exploitatie binnen de termijn van een jaar moet zijn aangevat door de aangeduide opvolger.

Lange pacht op 27 jaar

De lange pacht met een eerste gebruikperiode van 27 jaar heeft een bijzondere opzeggingsmogelijkheid. Aan het einde van deze periode kan de verpachter opzeggen voor eigen gebruik of om het opgezegde goed te vervreemden.

De opzeggingstermijn bedraagt minstens drie en hoogstens vier jaar.

Opzeggingsmogelijkheden door de verpachter:

- Een pachtcontract komt nooit ten einde zonder formele opzegging (twee uitzonderingen: loopbaanpacht en pacht met een looptijd van 9 jaar voor een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare).
- De opzeggingstermijn is wettelijk geregeld.
- Het tijdstip is wettelijk geregeld en afhankelijk van de motivatie tot opzegging.

Hieronder sommen we de meest voorkomende opzeggingsmogelijkheden voor de verpachter op en we vermelden ook de vergoeding.

Opzegging door VERPACHTER		Opzeggings- termijn	Bijkomende voorwaarden: vergoedingen
Op ieder ogenblik	Bouwgronden, onbebouwd of bebouwd, bouwrijp mits vermeld in pacht:	3 maanden	Gewone vergoeding
	Industriegrond mits vermeld in pacht mits later gebruik als industriegrond	3 maanden	Gewone vergoeding
	Onbebouwde grond als bouwgrond te beschouwen op ogenblik van opzegging Moet bouwrijp zijn (verschil met 1 is dat het hier enkel om onbebouwde gronden gaat en dat de bijkomende vergoeding is verschuldigd omdat er geen vermelding gebeurde in de pachtovereenkomst)	3 maanden	Gewone vergoeding + bijkomende vergoeding
	Als industriegrond te beschouwen bij de verlenging van de pacht mits voorafgaande melding aan pachter	3 maanden	Gewone vergoeding + bijkomende vergoeding
	Gronden bestemd als bouwgronden en als industriegronden mits opname in pachtovereenkomst mits voorafgaande melding bij verlenging (van toepassing in de volgende pachtperiode)	3 maanden	Gewone vergoeding + bijkomende vergoeding
	Onteigening (openbare besturen)	3 maanden	Gewone vergoeding + bijkomende vergoeding
	Voor bebossing of natuurrealisatie • in groene gebieden door overheden en private personen • in alle bestemmingen door gemeenten	3 maanden	Gewone vergoeding + bijkomende vergoeding
	Gezinsdoeleinden	3 maanden	Gewone vergoeding + bijkomende vergoeding
	Gebruik door de overheid van haar onteigende percelen	3 maanden	Gewone vergoeding
Bij verstrijken van elke pachtperiode, mits ernstige reden ¹	Eigen exploitatie	Minimaal 2 -> maximaal 4 jaar	Gewone vergoeding
	Om te verpachten aan andere pachter mits : voordeel voor de ene mits geen leefbaarheidsprobleem voor andere pachter	2 -> 4 jaar	Gewone vergoeding
	Om de gepachte percelen te ruilen in kader van herverkavelde bedrijven	2 -> 4 jaar	Gewone vergoeding
	Wegens splitsing van bedrijven	2 -> 4 jaar	Gewone vergoeding
	Grondige wijzigingen in samenstelling van het gezin van de pachter, zodat exploitatie in gevaar komt	2 -> 4 jaar	Gewone vergoeding
	Waardevermindering door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het onderhoud door de pachter	2 -> 4 jaar	Gewone vergoeding
	Zware belediging	2 -> 4 jaar	Gewone vergoeding
	Veroordeling	2 -> 4 jaar	Gewone vergoeding
	Voor concrete doeleinden van algemeen belang	3 maanden	Gewone vergoeding + bijkomende vergoeding
	Bebouwde en onbebouwde grond die bouwrijp is op het einde van de pachtperiode of gelijkaardige nijverheidsgrond	3 maanden	Gewone vergoeding + bijkomende vergoeding

¹De opzeggingsperiode moet beëindigd zijn tegen het einde van de lopende pachtperiode.

Opzegging door VERPACHTER		Opzeggings- termijn	Bijkomende voorwaarden: vergoedingen
Bij verstrijken 2e pachtperiode, tenzij eerste pachtperiode van 18 jaar	Voor vervreemding, mits vermeld in overeenkomst, vrij van pacht, authentieke akte te verlijden voor het einde van de lopende pachtperiode	Minimaal 2 -> maximaal 4 jaar	Gewone vergoeding
Op elk moment na de tweede pachtperiode	Eigen exploitatie	Minimaal 3 -> maximaal 4 jaar	Gewone vergoeding
Lange pacht op 27 jaar	Voor eigen exploitatie of voor vervreemding	Minimaal 3 -> maximaal 4 jaar	Gewone vergoeding
Pachter is pensioen-gerechtigd geniet pensioen geen opvolgers	Opzegging voor eigen exploitatie of om opnieuw te verpachten of te verkopen aan een ander leefbaar bedrijf of een bedrijf dat werkt binnen ontwikkelingsplan	Minimaal 1 -> maximaal 4 jaar	Gewone vergoeding

*Speciale regeling wanneer eigendom verkregen werd door ruil: opzegging slechts voor eigen exploitatie, maar lopende periode moet gerespecteerd worden + daarna opzeggingstermijn van zes jaar.

Bouwrijp: grond is bebouwbaar (geen wegenwerken nodig)

Niet bouwrijp: nog wegenwerken nodig

Besluiten met het oog op verkoop van verpachte landbouwgronden aan derden:

- tegen het einde van elke pachtperiode;
- op elk tijdstip na de tweede pachtperiode;
- bij gepensioneerde pachter bewijslast omgekeerd
- onbebouwde grond als bouwgrond te beschouwen (hiermee wordt bedoeld bouwrijp) op moment van opzegging (bebouwde grond kan enkel als dat vermeld was in de pachtovereenkomst). Anders moet men wachten tot het einde van de lopende periode om te kunnen opzeggen.

Schematisch overzicht van de belangrijkste procedureregels

Minnelijke beëindiging

De minnelijke beëindiging moet worden vastgelegd bij authentieke (of notariële) akte. Willen de partijen geen notariële akte laten opstellen, dan moet het akkoord tussen pachter en verpachter worden bevestigd door een verklaring bij de vrederechter.

Sanctie: relatieve nietigheid.

Opzegging door de pachter

De opzegging moet gebeuren per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. De pachter is niet verplicht enige reden voor de opzegging te geven.

Opzeggingstermijn: minstens een jaar.

Opzegging door de verpachter

1 Door de verpachter te vervullen formaliteiten

De opzegging moet gebeuren per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot en moet gericht zijn aan de pachter (of aan elk van de pachters als er verschillende zijn). De opzegging moet op straffe van nietigheid het volgende bevatten:

- de reden van de opzegging;
- voor natuurlijke personen: de naam, de eerste voornaam, het rijksregisternummer (of de geboorteplaats en datum), de woonplaats van de aanstaande exploitanten, en indien gekend hun producentennummer of ondernemingsnummer;
- voor rechtspersonen: de maatschappelijke naam, maatschappelijke zetel, ondernemingsnummer, vertegenwoordigers;
- de vermelding dat, als de pachter 30 dagen na verzending van de opzegging zijn schriftelijke instemming niet aangetekend heeft meegedeeld, de verpachter de geldigheid van de opzegging voor de vrederechter zal vorderen.

2 Reactie van de pachter binnen 30 dagen

Als de pachter zijn instemming met de opzegging verklaart per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, dan is de opzegging geldig. De verpachter moet er dan wel voor zorgen dat de pachter na het einde van de pacht niet meer in het bezit is van het goed. Dat kan immers worden

beschouwd als een afzien van de opzegging.

3 Geen reactie van de pachter binnen 30 dagen; vordering tot geldigverklaring van de opzegging

De verpachter moet de geldigverklaring van de opzegging vorderen binnen drie maanden na de verzending van de opzegging. Dat moet gebeuren in verschillende stappen:

- Oproeping in verzoening
De verpachter moet eerst een verzoekschrift tot oproeping in verzoening indienen. Dat moet gebeuren binnen drie maanden na de verzending van de opzegging.

Komt er op de zitting een akkoord tot stand met betrekking tot de opzegging, dan wordt die als geldig beschouwd. De verpachter moet er dan wel voor zorgen dat de pachter na het einde van de pacht niet meer in het bezit is van het goed. Dat kan immers worden beschouwd als een afzien van de opzegging.

Komt er geen minnelijke regeling tot stand, dan moet de verpachter verder procederen.

- Dagvaarding bij deurwaardersexploot

De dagvaarding van de pachter moet binnen drie maanden na de verzending van de opzegging gebeuren.

De vrederechter zal de opzegging ofwel regelmatig/gegrond, ofwel onregelmatig/ongegrond verklaren:

- Regelmatig naar vorm en inhoud

De opzegging vindt daadwerkelijk plaats. De verpachter moet er dan wel voor zorgen dat de pachter na het einde van de pacht niet meer in het bezit is van het goed.

Dat kan immers worden beschouwd als een afzien van de opzegging.

- Onregelmatig naar de vorm

Er kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan voor er minstens een jaar is verstreken na de kennisgeving van de opzegging die onregelmatig is verklaard naar de vorm.

- Onregelmatig naar de inhoud

Er kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan voor er minstens drie jaar zijn verstreken na de kennisgeving van de opzegging die onregelmatig is verklaard naar de inhoud.

Vergoedingen einde pacht

Naast de vergoeding voor gebouwen en aanplanting kan de pachter aan het einde van de pacht recht hebben op twee soorten vergoedingen: de gewone (de prijsij) en de bijkomende vergoeding.

De gewone vergoeding of prijsij

Elementen van de gewone vergoeding

- 1 De prijsij is de gewone vergoeding voor het stro, de mest, de navette. Als de pachter stro en stalmest achterlaat, moet hij daarvoor een vergoeding ontvangen. Met navette bedoelen we de vruchtbaarmakende stoffen die niet werden opgenomen door het laatst verbouwde gewas en die in de grond achterblijven zodat zij ten goede komen aan het volgende gewas..
- 2 De al uitgevoerde bebouwingen en verbeteringen aangebracht aan de gronden wat hun staat van zuiverheid betreft, aan de afsluitingen, de sloten en de exploitatiewegen. Dat heeft onder meer betrekking op de grondbewerking, bemesting, onkruidbestrijding, kosten van zaad- en pootgoed en alle andere kosten die werden gemaakt voor de komende oogst.

De berekening

De schriftelijk aangegane overeenkomst kan voorzien in een forfaitaire vergoeding voor het stro, de mest, de navette, de bij voorraad gedane bebouwingen en de verbetering aan de grond. Deze vergoeding kan niet lager zijn dan drie maal toegelaten pachtprijs..

Als er géén forfaitaire berekening is opgenomen in de schriftelijke overeenkomst of er geen geschrift is, dan is de vergoeding in principe gelijk aan de waarde aan het einde van de pacht, met als maximum de door de pachter gemaakte kosten. De exacte berekening is vrij ingewikkeld. Een goede leidraad hierbij is het prijsijbarema dat werd uitgewerkt door de Provinciale Landbouwkamer van Oost-Vlaanderen. [Prijsijbarema's en pachtprijscoëfficiënten \(oost-vlaanderen.be\)](#) Veel regio's hebben zo hun eigen forfaitair bedrag per hectare, dat is gegroeid uit het gewoonterecht. Pachter en verpachter kunnen het best overeenstemming proberen te

bereiken over de prijsij, omdat de waarde van de vergoeding nauwelijks opweegt tegen de kosten van een gerechtelijke procedure.

Mogelijkheid tot afstand van het recht op prijsij

De pachter kan maar afstand doen van zijn recht op de gewone pachtervergoeding nadat er opzegging is gedaan en als dat is vastgelegd in een authentieke akte of blijkt uit een verklaring die is afgelegd voor de vrederechter.

Het is daarom niet mogelijk om bij aanvang in de pachtovereenkomst afstand te doen van het recht op de eindpachtervergoeding.

Plaatsbeschrijving

Als er bij de vaststelling van de omvang van de prijsij discussie rijst, moeten de partijen hun standpunt bewijzen. Een efficiënt middel daartoe is de plaatsbeschrijving.

Voor de ingenottreding van de pachter of uiterlijk 4 maanden na de ingenottreding van de overnemer die een bevoorrechte overdracht heeft genoten, maken de partijen een tegensprekelijke, omstandige plaatsbeschrijving op waarvan ze samen de kosten dragen. Deze wordt als verplichte bijlage bij de schriftelijke pachtovereenkomst gevoegd. Bij onenigheid kan de rechter een deskundige aanstellen die de plaatsbeschrijving opmaakt.

Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving of geschrift bepaalt het decreet dat het goed zich aan het einde van de pacht in dezelfde staat bevindt als aan het begin ervan.

De bijkomende uittredingsvergoeding

Wanneer is deze vergoeding verschuldigd?

De bijkomende uittredingsvergoeding is verschuldigd in een zevental gevallen. Kenmerkend hierbij is dat het telkens gaat om situaties die bij het afsluiten van het pachtcontract niet te voorzien waren. Deze beëindiging komt dan ook als een verrassing voor de pachter. Daarom heeft hij recht op een bijkomende vergoeding.

Dat is onder andere het geval bij opzegging voor bouwgronden en industrieterreinen, tenzij de grond al bouwgrond/industrieterrein was bij het aangaan van de pacht en dat de overeenkomst daar ook naar verwijst.

Geven eveneens aanleiding tot een bijkomende vergoeding:

- onteigening na het sluiten van de pachtovereenkomst;
- opzegging voor gezinsdoeleinden;
- gebruik voor doeleinden van algemeen belang.

Berekening van de bijkomende uittredingsvergoeding

Bij de berekening van deze vergoeding moeten we rekening houden met de volgende elementen:

De genotsderving

Dat is het inkomen dat de pachter moet derven omdat hij de opbrengst niet meer kan hebben van de grond of bedrijfsgebouwen gedurende de jaren die nog moesten verlopen vóór het einde van de pachtovereenkomst. We moeten minimaal twee en maximaal vier jaar in aanmerking nemen. Voor de berekening neemt men boekhoudkundige gegevens of, bij gebrek daaraan, de cijfers van het landbouwforfait.

Bedrijfsverlies aan dieren en materieel

Wordt berekend op basis van het gedeelte van de oppervlakte dat aan het bedrijf wordt onttrokken. Bij verlies aan grond moet de landbouwer ofwel minder dieren gaan houden, ofwel ruwvoeder vervangen door krachtvoeder. Er wordt gewoonlijk een vergoeding in aanmerking genomen die 20% bedraagt van de marktwaarde van alle dieren van het bedrijf, vermenigvuldigd met de verhouding tussen de opgezegde gronden en de totale bedrijfsoppervlakte.



Voorbeeld

Een bedrijf van 35 ha dat wordt opgezegd voor 6 ha. De geschatte waarde van de dieren bedraagt 100 000 euro.

De vergoeding wordt als volgt berekend:

$100\,000 \times 20\% \times 6/35 = 3\,428$ euro of 571 euro per ha.

Voor verlies aan materieel wordt dezelfde berekeningswijze gehanteerd, met dat verschil dat er gewoonlijk 30% in aanmerking wordt genomen.

Bedrijfsontreddering gebouwen en werkzaamheden

De kans bestaat dat een aantal gebouwen die werden opgericht door de pachter nutteloos worden omdat er een gedeelte van de grond verloren gaat. Daarvoor wordt gewoonlijk een forfaitair bedrag per hectare genomen. Soms wordt ook dezelfde berekeningswijze toegepast als voor bedrijfsverlies aan materieel.

Bedrijfserschending

De pachter kan worden verplicht zijn wijze van uitbating grondig te veranderen, wat extra kosten en investeringen kan vergen.

Diverse schadeposten

- het verlies van een voordelige pacht;
- kosten voor het leegmaken en verhuizen van de gebouwen;
- mogelijk verlies van privacy en stijging van de risico's;
- verlies van bedrijfszekerheid door een lange pacht;
- mogelijk verlies van een drempelvergoeding (chapeau);
- mogelijk verlies van premies;
- mogelijk verlies van mogelijkheden inzake mestafzet.

Hieruit kunnen we besluiten dat de berekening van een bijkomende uittredingsvergoeding geen eenvoudige aangelegenheid is.

Provisionele vergoeding bij betwisting

Als er betwisting bestaat over het bedrag van de bijkomende vergoeding, dan is de verpachter verplicht een provisionele vergoeding te betalen aan de pachter. Die vergoeding is gelijk aan de pacht prijs die nog verschuldigd zou zijn vóór het verstrijken van de pachtovereenkomst. Er moet minimaal vier en maximaal acht jaar in rekening worden gebracht.

Betaalt de verpachter niet, dan mag de pachter op het pachtgoed blijven..

Het Vlaams pachtobservatorium

Het is de bedoeling de pachtregelgeving sneller aan verschillende evoluties aan te passen als er daartoe van onderuit een nood wordt gedetecteerd.

Door de creatie van een Vlaams pachtobservatorium wordt in een dergelijk platform voorzien.

Aangezien het belangrijk is dat er doorstroming is naar de landbouwadministratie, zodat er met de conclusies van het observatorium ook effectief iets kan gebeuren, wordt ook het voorzitterschap van dit overlegorgaan vanuit de landbouwadministratie opgenomen.

Er wordt met ingang van het decreet een Vlaams pachtobservatorium opgericht met als opdracht:

- 1° de beslissingen van de pacht prijzencommissie voor te bereiden;
- 2° de evolutie van de grondprijzen op te volgen;
- 3° de toepassing van de pachtwetgeving te bespreken.

Het Vlaams pachtobservatorium bestaat minstens uit de leden van de pacht prijzencommissie en vergadert jaarlijks minstens twee keer.

Fiscale gevolgen voor de verpachter

Fiscaal gunstig regime voor de verpachter

De pacht prijs die de verpachter ontvangt, is een onroerend inkomen. De fiscus stelt dat het netto-inkomen bij pacht gelijk is aan het kadastraal inkomen. Dat is een uitzondering op het principe dat bij verhuring voor beroepsdoeleinden de werkelijke huurinkomsten in aanmerking worden genomen..

Om dit fiscaal gunstige regime te genieten, moet de eigenaar verhuren volgens de pachtregelgeving. Dat impliceert dat de maximumpachtprijzen moeten worden gerespecteerd. Gebeurt dat niet, dan wordt de verpachter op de netto-huurprijs belast.

! Voorbeeld

- 1 ha landbouwgrond, gelegen in de leemstreek in West-Vlaanderen (coëfficiënt 2023 = 5,20)
 - KI = 70 euro, maximumpachtprijs = 364 euro
- Geval 1:
- betaalde pacht prijs = 364 euro
 - belastbaar inkomen = 70 euro
 - opbrengst na belasting tegen een tarief van 50%: 364 euro – 35 euro = 329 euro

Geval 2:

- betaalde pacht prijs = 400 euro
- belastbaar inkomen = 360 euro (kosten = 10% aftrek)
- opbrengst na belasting tegen een tarief van 50%: 400 euro – 180 euro = 220 euro

Opgelet: er moet nog wel onroerende voorheffing worden betaald.

Extra fiscale stimulans voor de verpachter om loopbaanpacht of lange pacht af te sluiten

In geval van loopbaanpacht of lange pacht (minimaal voor 18 jaar) is het netto-inkomen van de betreffende onroerende goederen voor de verhuurder vrijgesteld. Bij een lange pacht moet de pacht overeenkomst dan wel notarieel zijn vastgelegd.. Het voordeel voor lange pachten geldt als het gaat om de verpachting van grond, niet van gebouwen. Bij loopbaanpacht kan dit zowel op grond als op gebouwen betrekking hebben..

Het fiscale voordeel houdt in dat de onroerende voorheffing bevestigend is. Nog het KI, noch de huuropbrengsten moeten worden aangegeven.

! Voorbeeld

- KI van de verpachte grond bedraagt 60 euro.
- Gelegen in Stekene (de Oost-Vlaamse zandstreek: coëfficiënt 2023 = 5,69)
- Loopbaanpacht: verhoging met 50%
- Huurprijs = $(60 \text{ euro} \times 5,69) \times 1,5 = 512,10 \text{ euro}$
- Onroerende voorheffing = 43,38 euro
- Deze heffing zal bevrijdend zijn als eindbelasting..

Fiscale verplichting tot registratie van de pachtovereenkomst

Om fiscaal in orde te zijn, moeten de pachtovereenkomsten in principe binnen vier maanden na hun dagtekening ter registratie worden aangeboden. Er is een registratierecht van 0,20% verschuldigd op de samengevoegde pachtprijs van de voorziene pachtperiode, met een minimum (het vast recht) van 50 euro.

! Voorbeeld

- Pachtprijs = 250 euro/ha voor 9 jaar
- Fiscale kosten: registratierecht: $0,20\% \text{ op } 2\,250 \text{ euro} = 4,50 \text{ euro}$
Minimum is echter het vast recht van 50 euro.
Totaal: 50 euro

Als de overeenkomst niet binnen de eerste vier maanden wordt geregistreerd, dan is een boete verschuldigd gelijk aan het verschuldigde registratie- en zegelrecht.

Fiscaal gezien zijn beide partijen tot registratie verplicht. Als de verpachter geen registratie wil, dan kan de pachter alleen voor registratie zorgen.



Het Vlaamse pachtdecreet en andere reglementeringen

Het pachtdecreet en de vennootschapswetgeving

Een vennootschap als pachter

Als onroerende goederen worden verhuurd aan een vennootschap die de exploitatie van een land- of tuinbouwbedrijf tot doel heeft, dan is de pachtregelgeving eveneens van toepassing. Een vennootschap kan dus pachter zijn.

Dat impliceert dat ook de beperking van de maximumpachtprijzen van toepassing is.

Het is vereist dat de exploitatie gebeurt door de bestuurders van de vennootschap, die tevens over een kwalificatie als landbouwer moeten beschikken..

Deze mogelijkheid bestaat voor alle vennootschapsvormen.

Omschakeling naar vennootschapsvorm door de pachter: pachtoverdracht

Als de landbouwer of tuinder zijn exploitatie wil voortzetten in de vorm van een vennootschap, dan moet hij rekening houden met een pachtoverdracht aan de vennootschap. De vennootschap wordt immers de nieuwe exploitant.

Pachtoverdracht aan een vennootschap vereist de schriftelijke toestemming van de verpachter. Gebeurt de overdracht zonder die toestemming, dan kan de verpachter de verbreking van de pacht vorderen wegens onwettige pachtoverdracht. De weigering van de verpachter om toestemming tot pachtoverdracht te verlenen, kan de overstap naar een vennootschapsstructuur dus belemmeren.

Uitzondering: als de pachter beslist om zijn activiteiten voort te zetten in de vorm van een vennootschap met de erkenning als landbouwonderneming, dan wordt dit beschouwd als een verderzetting van het persoonlijk gebruik.

Vennootschappen erkend als landbouwonderneming

Sinds 1 mei 2019 kunnen geen nieuwe landbouwvennootschappen meer worden opgericht. Ten laatste op 1 januari 2024 dienden de huidige landbouwvennootschappen met enkel werkende vennoten te worden omgevormd naar een VOFLO, of een vennootschap onder firma met erkenning als landbouwonderneming. De bestaande landbouwvennootschappen waar naast werkende vennoten ook stille vennoten inzitten, werden een CommVLO of commanditaire vennootschap met een erkenning als landbouwonderneming. Voor bestaande landbouwvennootschappen werd de exploitatie als werkende vennoot gelijkgesteld met een persoonlijke exploitatie. In antwoord op de afschaffing van deze vennootschapsvorm heeft de regelgever voorzien in een 'erkenning als landbouwonderneming'. Enkel de BV (besloten vennootschap), de CV (coöperatieve vennootschap), de VOF (vennootschap onder firma) en de CommV (commanditaire vennootschap) kunnen als landbouwonderneming erkend worden. Zij worden dan respectievelijk BVLO, CVLO, VOFLO en CommVLO. De belangrijkste voorwaarden om erkend te worden als landbouwonderneming zijn:

- Het doel van de vennootschap moet hoofdzakelijk een landbouwactiviteit zijn.
- De vennoten zijn allemaal natuurlijke personen.
- De beherende vennoten spenderen minstens 50% van hun tijd aan landbouwuitbating. Bijkomend halen ze minstens de helft van hun beroepsinkomen uit het landbouwbedrijf.
- Er is een wettelijk voorkeepsrecht op aandelen voor beherende vennoten.
- De erkenning moet administratief aangevraagd worden. Bovendien controleert de FOD Economie de bepalingen op regelmatige basis. De bestaande landbouwvennootschappen verwierven de erkenning automatisch.

Opzegging voor eigen gebruik door een vennootschap als verpachter: beperkingen

Enkel vennootschappen erkend als landbouwonderneming kunnen opzeggen voor eigen gebruik. Een NV kan dus nooit gebruikmaken van die opzeggingsregel.

De exploitatie moet dan daadwerkelijk en persoonlijk gebeuren door een of meer zaakvoerders of bestuurders van de vennootschap. Ze dienen landbouwer te zijn in hoofdberoep..

Het pachtdecreet en het mestdecreet (MAP)

Bij de berekening van de mestafzet mag rekening gehouden worden met de tot het bedrijf behorende landbouwgronden. Dat zijn de gronden die op 1 januari van het kalenderjaar tot de exploitaties behoren die deel uitmaken van het bedrijf. Pachtgronden zijn uiteraard landbouwgronden die tot het bedrijf behoren.

Pacht en het decreet op het natuurbehoud

Alle rechten die in de pachtregelgeving worden omschreven, blijven onveranderd van kracht binnen de gebieden die worden geregeld door het Natuurdecreet. De rechten van de pachter en verpachter blijven behouden. Zo kan de pacht maar worden beëindigd overeenkomstig de regels van het Vlaams Pachtdecreet. Het Vlaams pachtdecreet voorziet in een aantal bijkomende opzeggingsmogelijkheden voor private eigenaars en overheden in groene gebieden op het ruimtelijk uitvoeringsplan aangeduid als "bosgebieden", "groengebieden", "natuurgebieden", "natuurgebieden met wetenschappelijke waarde" "natuurontwikkelingsgebieden" of "natuurreservaat" en in de Habitatrichtlijngebieden, waar de instandhoudingsdoelstellingen moeten worden gerealiseerd. Daarnaast kan de overheid die eigenaar is van gronden in alle gebieden, tegen het einde van de lopende periode van negen jaar opzeggen voor doeleinden van algemeen belang.

Men kan ook als pachter, zoals bepaald in de pachtregelgeving, vrijwillig afstand doen van zijn rechten. Een vergoeding voor pachtbeëindiging in het VEN gebeurt volgens de bepalingen van het decreet, zoals die ook buiten het VEN gelden. Het decreet op het natuurbehoud voorziet ook in de mogelijkheid om beheersovereenkomsten af te sluiten. Deze mogelijkheid staat ook open voor pachters. Voor de cultuurgronden gelegen in gebieden waar nultbemesting van toepassing is, kan voor gepachte percelen een volledige vergoeding worden gevraagd, als het bewijs wordt voorgelegd dat de pacht werd beëindigd. De

vergoeding wordt berekend overeenkomstig de bepalingen in het pachtdecreet. De rechten van de pachter blijven ook behouden als de verpachter een natuurprojectovereenkomst afsluit. Een natuurproject kan immers niet meer beperkingen opleggen aan de pachter dan die die al zijn vervat in een natuurbeheerplan.

In het VEN heeft de overheid een voorkeepsrecht. Dat heeft evenwel geen voorrang op het voorkeepsrecht van de pachter.

Pacht en huwelijksvermogensrecht

Wie mag een overeenkomst als verpachter afsluiten?

Als de partners getrouwd zijn onder het wettelijke stelsel, dan moeten ze beiden toestemmen om een pachtovereenkomst af te sluiten met betrekking tot een gemeenschappelijk goed. Gaat het om een eigen goed van een van de echtgenoten (bv. een geërfd stuk landbouwgrond), dan mag die echtgenoot alleen optreden. In geval van scheiding van goederen treedt elke echtgenoot alleen op met betrekking tot zijn eigen goederen. Zijn er toch gemeenschappelijke goederen, dan moeten beide echtgenoten hun medewerking verlenen.

Wie mag een overeenkomst als pachter afsluiten?

Een gehuwde pachter kan alleen optreden als hij alleen het bedrijf uitbaat. Wordt het bedrijf door beide echtgenoten uitbaat, dan mag de pachtovereenkomst door een van de echtgenoten afgesloten worden. Gaat het echter om een overeenkomst met een eerste periode die langer loopt dan 9 jaar, dan moeten in de regel beide echtgenoten optreden.

Feitelijk of wettelijk samenwonend?

Elke pachtoverdracht aan een feitelijk samenwonende partner is nietig! In een gemeenschappelijke uitbating met de overlaters onder de vorm van een maatschap stelt dit probleem zich niet.

Definities en begrippen in het Vlaamse pachtdecreet

Bedrijfsleider: de natuurlijke persoon, landbouwer die de leiding heeft van het landbouwbedrijf, of de vennoot van de maatschap die het landbouwbedrijf exploiteert of de beherende vennoot, zaakvoerder of bestuurder van de rechtspersoon die het landbouwbedrijf exploiteert.

Beveiligde zending: een van de volgende betekeningswijzen: een aangetekende brief, een afgifte tegen ontvangstbewijs, een gerechtsdeurwaardersexploot, elke andere door de Vlaamse regering toegestane betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Bevoorrechte familieleden:

Met bevoorrechte familieleden bedoelt de regelgever:

1. de echtgenoot of echtgenote ,
2. de wettelijk samenwonenden;
3. de afstammelingen of aangenomen kinderen en hun echtgenoten of wettelijk samenwonenden;
4. de afstammelingen of aangenomen kinderen van de echtgenoot, echtgenote of wettelijk samenwonende en hun echtgenoten of wettelijk samenwonenden;

Echtgenoten: de gehuwden, vermeld in artikel 143 van het Burgerlijk Wetboek, die gedurende een ononderbroken periode van minstens twee jaar gehuwd zijn, behoudens bijzondere omstandigheden;

Hoofdberoep in de landbouw: de exploitatie van een landbouwbedrijf als vermeld in artikel 4, 1°, ongeacht de aard van de landbouwactiviteit, waarbij de arbeidstijd die aan de landbouwactiviteit wordt besteed, groter is dan de arbeidstijd die aan andere beroepsactiviteiten wordt besteed. Als de exploitant van een landbouwbedrijf minstens 50 procent van zijn totale inkomen genereert uit het landbouwbedrijf, wordt de exploitant weerlegbaar vermoed meer arbeidstijd te besteden aan de landbouwactiviteit dan aan andere beroepsactiviteiten.

Huiskavel: een of meer kadastrale percelen die tot het landbouwbedrijf behoren, of die ofwel bij de vergunde woning, ofwel bij de stal of stallen van het landbouwbedrijf behoren en die samen met de vergunde woning, stal of stallen

een ononderbroken ruimtelijk geheel vormen. De begrenzing van de huiskavel vindt plaats op basis van een duidelijk herkenbaar, specifiek gebruik of op basis van een in het landschap duidelijk herkenbaar element.

Landbouwbedrijf: de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop.

Lokale overheid: één van de lokale overheden als vermeld in artikel 1.3, 5°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Onteigeningsbesluit: een besluit dat is verkregen op grond van een koninklijk besluit of een besluit van de Vlaamse regering en dat de onteigening van algemeen nut beveelt of toestaat.

Openbare verpachter: de staat, de gewesten, de gemeenschappen, de provincies, de gemeenten en iedere andere publiekrechtelijke rechtspersoon.

Project, plan of programma: een ander project, plan of programma dan een landinrichtingsproject met betrekking tot de planning, de inrichting of het beheer van een gebied dat is goedgekeurd door de Vlaamse regering.

Verzamelaanvraag: het geospatiale en diergebonden aanvraagstelsel dat wordt beschreven in artikel 65, lid 4, a), van verordening (EU) 2021/2116, vermeld in het ministerieel besluit van 23 juni 2015 houdende vaststelling van de verzamelaanvraag en de nadere regels voor de gemeenschappelijke identificatie van percelen, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid.

Werkdag: alle andere dagen dan wettelijke feestdagen, zondagen en zaterdag.

Wettelijk samenwonenden: de wettelijk samenwonenden, vermeld in artikel 1475 van het Burgerlijk Wetboek, die gedurende een ononderbroken periode van minstens twee jaar samenwonen, behoudens bijzondere omstandigheden.

KBC Agro – KBC Bank & Verzekering

Agro West

Ter Reigerie 1, 8800 Roeselare – Tel. 051 26 11 10 – agro.west@kbc.be

Agro Oost

Kleinhoefstraat 11, 2440 Geel – Tel. 03 317 10 30 – agro.oost@kbc.be

SBB Accountants & Adviseurs

Diestsevest 32 bus 1a – 3000 Leuven – Tel. 016 24 64 85 – legal@sbb.be

Boerenbond

Diestsevest 40 – 3000 Leuven – Tel. 016 28 61 61 – advies@boerenbond.be

Deze brochure is een initiatief van
KBC in samenwerking met Boerenbond en SBB.

Jaar van uitgave:

2024

Auteurs:

Caroline Tack (KBC) en Ben Vermeiren (KBC)

Verantwoordelijk uitgever:

KBC Global Services NV, Havenlaan 2, 1080 Brussel,
België. BTW BE 0772.332.707, RPR Brussel. www.kbc.be

een initiatief van



in samenwerking met

