

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there are large, brown, tilled agricultural fields with visible furrows. A line of bare trees separates the fields from a bright green grassy area. In the middle ground, a winding river flows through a lush green landscape with many trees. In the background, a small village with houses and more fields is visible under a blue sky with scattered clouds.

Praktische gids

Verpachting door lokale openbare besturen



**BOEREN
BOND**

Inhoud

Inleiding	3
1 Wie is bevoegd voor de openbare verpachting	5
1.1 Gemeente en OCMW.....	5
1.2 Provincie	5
1.3 Kerkbesturen	6
2 Openbare verpachting in vier stappen	7
2.1 Voorbereiding.....	7
2.2 Bericht van verpachting.....	11
2.3 Toewijzing.....	12
2.4 Sluiten schriftelijke pachtovereenkomst en plaatsbeschrijving.....	12
3 Pachtoverdracht.....	14
4 Mondelinge contracten “verschriftelijken”	16
Modellen	17

Inleiding

Met de inwerkingtreding van het Vlaams Pachtdecreet op 1 november 2023 is de procedure voor de verpachting door openbare besturen ingrijpend gewijzigd. Voordien konden de deputaties van de provincieraden normen vaststellen en verplicht stellen voor de gemeenten en de openbare instellingen van de provincie. Elke Vlaamse provincie had van die mogelijkheid ook gebruik gemaakt.

Het principe van de openbare verpachting blijft in het nieuwe decreet overeind. Voortaan moet evenwel elk openbaar bestuur zelf de verpachtingsprocedure, de toewijzingscriteria en de pachtvoorwaarden bepalen. Het decreet bevat een algemeen kader en stelt hierbij expliciet het principe van gelijke behandeling van de kandidaat-pachters tijdens de procedure voorop.

Artikel 24 bepaalt dat de openbare verpachter landeigendommen verpacht bij wijze van inschrijving tegen de maximaal toegestane pacht prijs¹. Daarmee herneemt deze bepaling het principe van artikel 18 van de Pachtwet. De regel is van toepassing op elke nieuwe verpachting, en dus¹:

- bij verpachting van een onroerend goed dat vroeger nog niet verpacht was;
- na een geldige opzegging vanwege de pachter;
- na een minnelijk akkoord van pachtbeëindiging dat geldig werd gesloten tussen het betrokken bestuur of instelling en de pachter;
- na een gerechtelijke verbreking van een vroegere pachtovereenkomst;
- na een geldige opzegging vanwege het bestuur of de instelling, onder voorbehoud van de voorrang van de voormalige pachter van een onteigend goed.²
- Deze verplichting geldt voor alle openbare verpachters, namelijk “de staat, de gewesten, de gemeenschappen, de provincies, de gemeenten en iedere andere publiekrechtelijke rechtspersoon”³, en zodoende

onder meer ook voor de OCMW's, de kerkfabrieken, de agentschappen van de Vlaamse Overheid, autonome gemeentebedrijven, ...⁴ In deze wordt verder ingegaan op de verpachting door lokale openbare besturen.

De verplichting tot openbare procedure geldt niet in geval van overdracht van de pacht. Bij een dergelijke overdracht wordt namelijk geen nieuwe pacht toegestaan, maar wordt het bestaande contract verdergezet door een andere pachter. Omdat er bijzondere regels gelden bij dergelijke overdrachten, wordt hier ook even bij stilgestaan.

Het Vlaams Pachtdecreet voorziet ook regels met betrekking tot het op schrift stellen van een bestaande mondelinge pachtovereenkomst. Voortaan kunnen pachter of verpachter de omzetting van een bestaande mondelinge overeenkomst naar een geschreven pachtcontract afdwingen. Dergelijke omzetting doet geen nieuwe pacht ontstaan.

Deze praktische gids is bedoeld voor lokale bestuurders, ambtenaren, ... met als opzet hen door het proces van openbare verpachting te loodsen. In een eerste deel wordt op hoofdlijnen geschetst welk orgaan nu juist bevoegd is voor de openbare verpachting en welke stappen moeten worden doorlopen in de procedure. Ook de pachtoverdracht en de “verschriftelijking” of formalisering van lopende mondelinge pachten komen kort aan bod.

Het is uitdrukkelijk niet de ambitie om een volledig overzicht te geven van alle regels, maar wel om een leesbare en praktische handleiding aan te reiken voor wie met een openbare verpachting te maken krijgt.

Om dezelfde reden werd er ook voor gekozen om de modellen te beperken tot enkele basisdocumenten.

1 GOTZEN R., Art. 18 Pachtwet n: X., Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer, I. Benoemde overeenkomsten, 1-8 (9 p.) - 01/09/2013

2 Art. 24 § 6 Vlaams Pachtdecreet

3 Art. 3, 10° Vlaams Pachtdecreet

4 Op dit principe bestaat één beperkte uitzondering, met name voor goederen die worden beheerd door de Vlaamse Grondenbank. In het kader van het beheer en in afwachting dat onroerende goederen worden overgedragen, kunnen ze verpacht worden via jaarlijkse contracten. Die verpachtingen zijn niet onderworpen aan de bepalingen van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023.





1 Wie is bevoegd voor de openbare verpachting

1.1 Gemeente en OCMW

Overeenkomstig artikel 56 § 1, 1° en 8°, b) van het Decreet Lokaal Bestuur is het college van burgemeester en schepenen bevoegd voor:

- “daden van beheer over de gemeentelijke inrichtingen en eigendommen, in voorkomend geval binnen de door de gemeenteraad vastgestelde algemene regels”⁵, en
- “verhuring, concessie, pacht, jacht- en visrechten van meer dan negen jaar, behalve het vaststellen van de contractvoorwaarden waarvoor de gemeenteraad bevoegd blijft.”

Artikel 84 § 3, 1° en 8°, b) van het Decreet Lokaal Bestuur geeft dezelfde bevoegdheden aan het vast bureau, met dien verstande dat de algemene regels in dit geval door de raad voor maatschappelijk welzijn kunnen worden vastgesteld.

Het college van burgemeester en schepenen dan wel het vast bureau hebben dus de bevoegdheid om de procedure te voeren, de pacht toe te wijzen en de overeenkomst af te sluiten.

Bij pachtovereenkomsten is het overigens al lang de praktijk dat de gemeenteraad de pachtovereenkomst / het lastenboek goedkeurt en dat het college van burgemeester en schepenen de pacht aan een bepaalde persoon toewijst.⁶

1.2 Provincie

Artikel 57, § 3, 1° en 8°, c) van het Provinciedecreet bepalen dat de deputatie bevoegd is voor:

- “de daden van beheer over de provinciale inrichtingen en eigendommen, binnen de door de provincieraad desgevallend vastgestelde algemene regels”, en
- “verhuring, concessie, pacht, jacht- en visrechten van meer dan negen jaar, behoudens het vaststellen van de contractvoorwaarden waarvoor de provincieraad bevoegd blijft”.

1.3 Kerkbesturen

Overeenkomstig artikel 34 van het Decreet betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten, beslist de kerkraad “over alle handelingen van beheer en van beschikking van de goederen en de gelden die toebehoren aan de kerkfabriek of die ter beschikking zijn gesteld van de eredienst, en stelt de voorwaarden vast volgens welke daden van beheer en van beschikking kunnen worden gesteld”.

De kerkraad heeft dus volheid van bevoegdheid met uitzondering van de aangelegenheden die door het decreet aan andere organen zijn voorbehouden. Inzake patrimoniumbeheer ligt de bevoegdheid aldus bij de kerkraad.⁷

⁵ Een verhuring voor een duur tot en met negen jaar is een dergelijke daad van beheer.

⁶ Parl.St., Vlaams Parl., 1467 (2011-2012) – Nr. 1, 124

⁷ Parl.St., Vlaams Parl., 2100 (2003-2004) – Nr. 1, 14

2 Openbare verpachting in vier stappen

Een openbaar bestuur dat wil verpachten zal de regels van het Vlaams Pachtdecreet moeten volgen. Dat kan in vier stappen.

2.1 Voorbereiding

Model 1: verpachtingsreglement gronden (verpachtingsprocedure en toekenningscriteria)

Model 2a: pachtcontract (contractuele bepalingen met betrekking tot de pacht)

Elk openbaar bestuur moet voorzien in:

- een verpachtingsprocedure;
- toekenningscriteria;
- contractuele bepalingen met betrekking tot de pacht.

Deze drie elementen mogen echter geen betrekking hebben op de wijze van bebouwing. De Vlaamse Regering kan uitsluitingscriteria opleggen voor de verpachting van openbare onroerende goederen. Die criteria kunnen geen betrekking hebben op de wijze van bebouwing. Een openbare eigenaar kan alleen die uitsluitingscriteria toepassen en dus geen eigen uitsluitingscriteria vaststellen. Vooralsnog heeft de Vlaamse regering geen uitsluitingscriteria bepaald.

De Vlaamse Regering kan ook een lijst vaststellen met minimale toekenningscriteria die de openbare verpachter in acht moet nemen bij de toewijzing. Ze kan ook een wegingsmethode opleggen voor de beoordeling van de toewijzingscriteria. Een openbare eigenaar kan toekenningscriteria vaststellen die aanvullend zijn op de minimale toekenningscriteria die de Vlaamse Regering kan bepalen. Vooralsnog heeft de Vlaamse regering geen minimale toewijzingscriteria of een wegingsmethode bepaald.

Dit betekent dat een openbaar bestuur vooralsnog geen uitsluitingscriteria mag hanteren maar dat het wel vrij de toewijzingscriteria en de eventuele wegingsmethode kan bepalen, evenwel met respect voor de teeltvrijheid.

2.1.1 De verpachtingsprocedure

Een openbaar bestuur moet de nodige maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat iedere kandidaat-pachter tijdens die procedure gelijk behandeld wordt. Het is dus van belang om te voorzien in een procedure die voldoende duidelijk en transparant is.

Alleszins moet de procedure een aantal essentiële elementen bevatten, zoals de goederen die worden verpacht en de modaliteiten waaronder dit gebeurt, de manier waarop er kan worden ingeschreven, de termijn waarbinnen dat moet gebeuren, de manier waarop de pacht zal worden toegewezen,...

2.1.2 De toekenningscriteria

Aangezien ook het Vlaams Pachtdecreet – net zoals voorheen – de pachtprijs plafonneert, zullen er bijkomende criteria moeten worden bepaald om de pacht te

kunnen toewijzen⁸. Doorgaans zullen kandidaten namelijk inschrijven aan de maximaal toegestane pachtprijs. Biedingen boven de maximale pachtprijs zullen noodzakelijkerwijs afgetopt worden.

Het Vlaams pachtdecreet laat een openbaar bestuur nagenoeg volledig vrij om de toewijzingscriteria te bepalen (zij het dus dat ze de teeltvrijheid niet mogen aantasten).

Er zijn verschillende manieren denkbaar om de criteria te bepalen. In Vlaanderen was het lang traditie dat er werd gewerkt met criteria die consecutief werden toegepast: als na de toetsing aan een bepaald criterium meerdere kandidaten overbleven, dan werd het volgende criterium getoetst, totdat finaal nog één kandidaat overbleef. Bij dergelijke werkwijze is het wel van belang om finaal een decisief criterium op te nemen dat sowieso leidt tot het weerhouden van één enkele kandidaat (in de provinciale reglementen was dat “de jongste kandidaat”).

Er zijn ook nog andere manieren denkbaar, bijvoorbeeld de toetsing aan de hand van een puntensysteem (waarbij aan elke kandidaat dan een aantal punten worden toegekend naar gelang of in de mate dat hij voldoet aan een bepaald criterium). De vraag hierbij is dan wel hoe men de pacht dan zou kunnen toewijzen in geval van ex aequo.⁹

Alleszins is het sterk aan te bevelen om toewijzingscriteria te bepalen die voldoende duidelijk zijn en die weinig aanleiding kunnen geven tot interpretatie of vrije appreciatie. Onduidelijke criteria kunnen namelijk aanleiding geven tot discussie en eventuele juridische betwisting van de toewijzingsbeslissing.¹⁰

2.1.3 De verpachtingsvoorwaarden

Een openbaar bestuur dient zelf de contractvoorwaarden vast te leggen, maar is daarbij wel gebonden door de bepalingen van het Vlaams Pachtdecreet die veelal dwingend van aard zijn. Van heel wat bepalingen in het decreet (onder meer rond opzegging, opzeggingstermijnen, vergoedingen, ...) kan in een contract niet worden afgeweken.¹¹ Het decreet laat wel enkele modaliteiten toe (waarvan er enkele verder worden besproken.

⁸ Zie verder.

⁹ Om die reden wordt in het model van verpachtingsreglement voorgesteld om te werken met een systeem van consecutieve toetsing.

¹⁰ Onderaan het model van verpachtingsreglement zijn enkele suggesties opgenomen van toekenningsscriteria.

¹¹ Zie art. 70 Vlaams Pachtdecreet: “Alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend volledig of gedeeltelijk afstand doet van de rechten die artikel 1720, tweede lid, 1721, 1722 en 1755 van het oud Burgerlijk Wetboek hem verlenen, en alle gebruiken in strijd met die bepalingen, worden als niet-bestaand beschouwd. Dit is ook het geval wat betreft de rechten die artikel 7 tot en met 22, 25 tot en met 27, 29 tot en met 36, 39 tot en met 41, 43 tot en met 45, 49 tot en met 51, 54, 57 tot en met 64 en 68 hem verlenen.”

Artikel 6 van het Vlaams Pachtdecreet bepaalt dat een schriftelijke pachtovereenkomst een aantal verplichte minimale vermeldingen moet bevatten.¹²

Hieronder worden twee belangrijke aspecten omtrent de verpachtingsvoorwaarden besproken, namelijk de duur en de prijs.

Duur

Een “klassieke” pachtovereenkomst heeft een eerste pachtperiode van (minstens) negen jaar en wordt – behoudens geldige opzegging – bij het einde van de eerste periode van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar (zelfs als de eerste gebruiksperiode meer dan negen jaar bedroeg)¹³.

Daarnaast zijn er nog enkele bijzondere pachtvormen te vermelden¹⁴:

- Loopbaanpacht:

De loopbaanpacht wordt afgesloten voor een vaste duur van ten minste 27 jaar en eindigt op de dag dat de pachter de wettelijke pensioenleeftijd bereikt. De overeenkomst staat enkel open voor landbouwers die op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst niet ouder zijn dan 40 jaar.

De loopbaanpacht wordt – in tegenstelling tot een klassieke pachtovereenkomst – op het einde niet van rechtswege verlengd. In tegendeel, de overeenkomst heeft een vaste duur en eindigt op de dag dat de pachter de pensioenleeftijd bereikt. Als de pachter na het einde van de loopbaanpacht in het bezit van het goed wordt gelaten, wordt de loopbaanpacht stilzwijgend verlengd van jaar tot jaar.

¹² Namelijk:

1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:

a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;

b) voor rechtspersonen:

1. de maatschappelijke naam;

2. de maatschappelijke zetel;

3. het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht; als er geen ondernemingsnummer is toegekend, bevestigt die partij dat in de pachtovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan op de akte;

4. de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;

2° de begindatum van de pacht;

3° de duur van de pacht, indien een bepaalde duur is overeengekomen, of de duur van de eerste pachtperiode;

4° de kadastrale aanduiding van de percelen, die is opgenomen in het uittreksel uit de kadastrale legger, onder vermelding van minstens de gemeente waar de percelen liggen, de afdeling, de sectie en het perceelnummer;

5° het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van elk perceel, alsook de landbouwstreek waarin elk perceel ligt;

6° de pacht prijs, waarvan het maximumbedrag overeenkomstig hoofdstuk 6 is vastgesteld;

7° de wijze waarop de pacht prijs kan worden betaald en desgevallend het rekeningnummer waarop de pacht prijs moet worden voldaan.

¹³ De modellen 2a en 2b gaan uit van een “klassieke” pacht.

¹⁴ Er zijn nog andere bijzondere contractsvormen (vb. pacht voor een vaste duur van minstens 9 jaar voor “kleine eigenaars”), maar de bespreking is beperkt tot de vormen die relevant zijn voor openbare besturen.

De loopbaanpacht is niet tussentijds opzegbaar (behalve als het gaat over de pacht van een grond die na het sluiten van de pachtovereenkomst is verkregen op grond van een onteigeningsbesluit).

Voor een loopbaanpacht mag de maximaal toegestane pachtprijs verhoogd worden met 50 procent voor gronden en met 25 procent voor gebouwen.

- **Pacht van 27 jaar**

De partijen kunnen een pachtovereenkomst van minstens 27 jaar sluiten.

Op het einde van de pacht kan de verpachter de volledige pacht of een gedeelte ervan opzeggen om de goederen te vervreemden.

Prijs

De pachtprijs is decretaal geplaffoneerd.

Die maximaal toegestane pachtprijs wordt bekomen door het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen te vermenigvuldigen met de toepasselijke pachtprijscoëfficiënt. Die coëfficiënt wordt driejaarlijks per provincie en per landbouwstreek opnieuw vastgesteld door de pacht Prijzencommissie.¹⁵

Voor pachtovereenkomsten die zijn opgesteld bij authentieke akte, kan de pachtprijs evenwel worden verhoogd¹⁶:

- met 36 procent voor gronden en met 18 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 18 jaar bedraagt;
- met 42 procent voor gronden en met 21 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 21 jaar bedraagt;
- met 48 procent voor gronden en met 24 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 24 jaar bedraagt;
- met 50 procent voor gronden en met 25 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 25 jaar of meer bedraagt.

Na de eerste gebruiksperiode wordt de pachtprijs teruggebracht tot de gewone maximaal toegestane pachtprijs.

2.2 Bericht van verpachting

De opening van de verpachtingsprocedure moet bekendgemaakt worden via een bericht van verpachting. Het decreet bepaalt dat dit moet gebeuren via diverse publiek toegankelijke verspreidingskanalen. Deze kanalen zijn in het bijgevoegd modelreglement opgenomen.

Het bericht moet minstens volgende elementen bevatten:

1. de goederen die worden verpacht;
2. de verpachtingsprocedure, inclusief de wijze van inschrijving;
3. de toekenningscriteria;

Model 3: model van bericht van verpachting

¹⁵ De coëfficiënten zijn te raadplegen op de website van het Agentschap voor Landbouw en Zeevisserij: <https://lv.vlaanderen.be/voorlichting-info/pachtprijzen/pachtprijscoefficienten>

¹⁶ Art. 30 Vlaams Pachtdecreet

4. de minimuminformatie die de inschrijving moet bevatten;
5. de uiterste ontvangstdatum van de inschrijvingen. Deze datum bedraagt minstens dertig dagen te rekenen vanaf de dag die volgt op de bekendmaking van het bericht van verpachting in het eerst gekozen verspreidingskanaal.

Omwille van deze verplichte vermeldingen zal het bericht van verpachting relatief omvangrijk zijn. Het decreet bepaalt dat er moet voorzien in een “gepaste openbaarmaking ... “door het bericht van de verpachting worden via diverse publiek toegankelijke verspreidingskanalen bekend te maken.”

De regelgeving voorziet verder niet in bepaalde vormvoorwaarden. In dat opzicht lijkt het niet verboden om het bericht van verpachting via een website of via aanplakking bekend te maken en op andere informatiekanalen de openbare verpachting kernachtig aan te kondigen met verwijzing naar het bericht van verpachting en de plaats waar dat kan worden geraadpleegd.

2.3 Toewijzing

Model 4: toewijzingsbeslissing

Model 5: kennisgeving toewijzingsbeslissing

Het decreet bepaalt uitdrukkelijk dat alle kandidaten gelijk moeten worden behandeld.

Wanneer een goed dat om redenen van algemeen nut verworven of onteigend was, opnieuw wordt verpacht, dan krijgt de voormalige pachter altijd voorrang tegen de maximaal toegestane pacht prijs.

Na de toewijzing, moet de toewijzingsbeslissing ter kennis worden gebracht aan alle kandidaat-pachters die een bod hebben ingediend

Op dat moment wordt de pacht overeenkomst ook gesloten met de kandidaat die weerhouden werd.

Artikel II.21 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 schrijft voor dat bij kennisgeving van een beslissing of een administratieve handeling van individuele strekking die rechtsgevolgen heeft voor een gebruiker, wordt vermeld of beroep tegen de beslissing kan worden ingesteld, bij welke instantie en binnen welke termijn.

2.4 Sluiten schriftelijke pachtovereenkomst en

plaatsbeschrijving

Model 2a: Onderhandse pachtovereenkomst

Model 2b: Onderhandse pachtovereenkomst (omzetting mondelinge overeenkomst)

Model 2c: Plaatsbeschrijving

De pachtovereenkomst wordt gesloten zodra de toewijzingsbeslissing betekend is. Die overeenkomst moet de contractvoorwaarden bevatten die eerdere werden vastgesteld.

Samen met de geschreven overeenkomst moet ook een plaatsbeschrijving worden opgesteld. Het decreet bepaalt enkel dat de plaatsbeschrijving “tegensprekelijk, omstandig en gedetailleerd” moet zijn en zo nauwkeurig mogelijk de staat van het goed bij aanvang moet omschrijven.¹⁷

Voor gronden zal echter die plaatsbeschrijving niettemin relatief eenvoudig kunnen blijven: een korte omschrijving van de ligging van het perceel, de algemene staat en de korte omschrijving van specifieke elementen (afsluiting, hagen, bomen, drainages, schuilhokken, ..) lijkt te kunnen volstaan.

De plaatsbeschrijving moet worden opgesteld voor de ingenottreding door de pachter.

Als de partijen het onderling niet eens worden over de plaatsbeschrijving, kan de rechter een deskundige aanstellen om de plaatsbeschrijving op te maken.



3 Pachtoverdracht

Wanneer de pachter zijn bestaande pacht overdraagt is er geen verplichting om over te gaan tot openbare verpachting. Er wordt namelijk geen nieuwe overeenkomst gesloten, maar de bestaande pachtovereenkomst wordt verdergezet door een nieuwe exploitant. Het Vlaams Pachtdecreet heeft onderscheiden regels, naar gelang het soort overdracht:

3.1 “Gewone” pachtoverdracht

De pachter die zijn pacht wil overdragen aan een derde die geen bevoorrecht familielid¹⁸ is moet daarvoor een schriftelijke toestemming bekomen van de verpachter.

Dergelijk verzoek moet op straffe van nietigheid een aantal gegevens bevatten.¹⁹

In principe staat het de verpachter vrij om zijn toestemming al dan niet te verlenen. Een openbaar bestuur is echter ook onderworpen aan de formele en de materiële motiveringsplicht. De beslissing waarbij al dan niet een akkoord gegeven wordt moet op een aan de zaak aangepaste wijze doen blijken op grond van welke redenen dat akkoord gegeven of geweigerd wordt.²⁰

3.2 Overdracht naar bevoorrechte familieleden

Wanneer het gaat om een overdracht naar één of meer bevoorrechte familieleden dan is er geen toestemming van de verpachter vereist. De pachter moet die overdracht niet eens melden. In dat geval is er dus geen enkele tussenkomst of beslissing van de verpachter mogelijk.

18 Bevoorrechte familieleden zijn de verwanten die zijn opgesomd in artikel 3 van het decreet:
Voor echtgenoten en wettelijk samenwonenden geldt dat ze minstens 2 jaar gehuwd of wettelijk samenwonend moeten zijn, behoudens bijzondere omstandigheden
de echtgenoot of echtgenote;
de wettelijk samenwonende;
de afstammelingen of geadopteerde kinderen en hun echtgenoten of wettelijk samenwonenden;
de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot, echtgenote of wettelijk samenwonende en hun echtgenoten of wettelijk samenwonenden;

19 Die gegevens zijn opgesomd in artikel 39 § 2 van het decreet:
1° de identiteit van alle betrokkenen, namelijk:
a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats, de burgerlijke staat en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
b) voor rechtspersonen: als die gegevens bekend zijn, de benaming, de maatschappelijke zetel, het producentennummer en ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, alsook de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;
2° de datum waarop de pachtoverdracht of onderpacht ingaat;
3° indien een geschrift voorhanden is, de kadastrale aanduiding van de percelen, vermeld in de geschreven pachtovereenkomst;
4° de vermelding dat bij gebrek aan reactie op het verzoek tot toestemming binnen drie maanden na ontvangst, dat stilzwijgen zal gelden als toestemming.

20 RvS 23 juni 2003, nr. 120.798

3.3 Bevoorrechte pachtoverdracht

Een bevoorrechte pachtoverdracht is een bijzondere vorm van familiale pachtoverdracht. De pachter meldt dan wel de bevoorrechte pachtoverdracht via beveiligde zending (doorgaans aangetekend schrijven) binnen de drie maanden na de ingenottreding door de overnemer.

In dat geval ontstaat pachtvernieuwing: er begint een nieuwe eerste pachtperiode te lopen op de verjaardag van de ingenottreding volgend op de kennisgeving.

Tegen die pachtvernieuwing (en enkel daartegen; dus niet tegen de overdracht op zich) is verzet mogelijk bij de bevoegde rechter. Dat verzet is alleen maar mogelijk om de volgende limitatief opgesomde ernstige redenen:

- het feit dat de verpachter vóór de kennisgeving van de overdracht een geldige opzegging heeft gedaan;
- het voornemen van de verpachter om het gepachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden;
- zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de overnemer tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;
- veroordeling van de overnemer voor daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen tussen de verpachter en zijn nieuwe pachter onmogelijk kunnen maken;
- het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of dat hij niet over de nodige materiële middelen beschikt om het gepachte goed behoorlijk te exploiteren;
- het voornemen van de openbare verpachter om het gepachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar voor doeleinden van algemeen belang aan te wenden.

Het verzet moet worden aangetekend door de vroegere en de nieuwe pachter binnen drie maanden na de kennisgeving van de overdracht voor de rechter te dagvaarden.

Als de rechter het verzet gegrond verklaart vindt er pachtoverdracht, maar geen pachtvernieuwing plaats.

Het is nog op te merken dat ook bij een pachtoverdracht een plaatsbeschrijving moet worden opgesteld, uiterlijk vier maanden na de ingenottreding van de overnemer.

4 Mondelinge contracten “verschriftelijken”

Model 2b: pacht-
contract (omzetting
mondelinge pacht)

Het Vlaams Pachtdecreet bepaalt dat zowel de pachter als de verpachter op elk moment kunnen vragen dat er van een bestaande mondelinge pacht een schriftelijke overeenkomst wordt opgesteld.

Als één van beide partijen zijn medewerking zou weigeren, dan kan die schriftelijke overeenkomst zelfs voor de rechter worden afgedwongen. Eerst zal dan wel een formele ingebrekestelling worden gestuurd en moet een wachttijd van minstens 30 dagen worden gerespecteerd.

Na die wachttermijn kan de rechter worden gevat. Als een partij ook tijdens die juridische procedure blijft weigeren om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, dan kan de rechter de onwillige partij veroordelen. In dat geval gelden er wel zware sancties:

- Als het de pachter is die blijft weigeren, kan de rechter de pacht ontbinden
- Blijft de verpachter zijn medewerking weigeren, dan zal er pachtvernieuwing ontstaan.

Dat betekent dat er een nieuwe eerste pachtperiode begint te lopen.

Belangrijk is wel dat de procedure enkel kan worden gebruikt om bestaande mondelinge contracten om te zetten naar een geschrift. De procedure kan niet worden gebruikt om nieuwe clausules of bijkomende voorwaarden af te dwingen. Zo is het bijvoorbeeld niet mogelijk om via deze procedure een bestaande mondelinge overeenkomst aan te vullen met bijkomende opzegclausules (vb. opzegging om te vervreemden).

Concreet betekent dit ook dat in de geschreven overeenkomst de aanvangsdatum van de pacht noodzakelijkerwijs in het verleden zal liggen. Omdat er bij mondelinge pachten doorgaans geen bijzondere afspraken werden gemaakt (en het alleszins bijzonder moeilijk is om het bewijs daarvan te leveren), zal de omzetting erop neerkomen dat enkel de noodzakelijke bepalingen in de overeenkomst worden opgenomen.



Model 1: Verpachtingsreglement gronden

Juridisch kader

- [Decreet lokaal bestuur / Eredienstendecreet /]
- Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023
- Besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2024 tot uitvoering van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023

Relevante documenten

.....

Feiten, context, argumentatie

Het is wenselijk om tot de openbare verpachting over te gaan van volgende landbouwgoederen om reden dat

.....

Financiële gevolgen

.....

Beraadslaging

.....

Besluit

Artikel 1:

Onder de in dit besluit vastgestelde voorwaarden en lasten wordt overgegaan tot verpachting van navolgende loten landbouwgrond:

Lot nr. 1: [perceel/percelen] [weiland/bouwland]
..... gelegen te [gemeente], kadastraal gekend
[kadastrale gegevens]

Lot nr. 2: [perceel/percelen] [weiland/bouwland]
..... gelegen te [gemeente], kadastraal gekend
[kadastrale gegevens]

Lot nr. 3: [perceel/percelen] [weiland/bouwland]
..... gelegen te [gemeente], kadastraal gekend
[kadastrale gegevens]

.....

Overeenkomstig artikel 24§ 6 van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023, heeft de voormalige pachter een recht van voorrang tegen de maximaal toegestane pacht prijs als goederen die om redenen van algemeen nut verworven of onteigend zijn, opnieuw verpacht worden. In dat geval zal er eerst een aanbod worden gedaan aan de voormalige pachter. Als deze het aanbod aanvaardt wordt overgegaan tot verpachting uit de hand overeenkomstig artikel 7.

In alle andere gevallen gebeurt de verpachting bij wijze van inschrijving tegen de

maximaal toegestane pacht prijs overeenkomstig artikel 24 van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2024 en overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 tot en met 8 van dit besluit.

Artikel 2:

Per inschrijver wordt slechts één geschreven aanbod voor één of meerdere loten toegestaan. De aangeboden prijs wordt in euro uitgedrukt.

Het aanbod moet uiterlijk op [datum], bij aangetekende zending en ondertekende brief verstuurd worden naar [adres]; de poststempel op de enveloppe geldt als bewijs hiervan.

Rechtspersonen, die de exploitatie van een land- en tuinbouwbedrijf tot maatschappelijk doel hebben, kunnen zich kandidaat stellen mits de bestuurder of zaakvoerder de leiding heeft van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd en daadwerkelijk arbeid verricht op het land- of tuinbouwbedrijf.

De aangeboden jaarlijkse pacht prijs moet in cijfers en voluit in letters geschreven worden, tenzij wordt aangeboden om de maximaal wettelijke toegelaten prijs te betalen.

De inschrijver voegt bij zijn bod op straffe van niet ontvankelijkheid de volgende bewijsstukken:

1. Uittreksel uit geboorteakte en kopie van de identiteitskaart
2. Attest van gezinssamenstelling
3. Laatste aanslagbiljet van de belastingen
4. Uittreksel van de Kruispuntbank van ondernemingen
5. Kopie van de meest recente verzamelaanvraag
6. Voor rechtspersonen: stukken die aantonen dat de rechtspersoon aan de gestelde voorwaarden voldoet
7. Eventueel: bewijsstukken ter staving van de aangevoerde reden van voorrang en ten minste, wanneer deze redenen worden ingeroepen:
 - bewijsstukken van gebruik van aanpalende gronden en/of erfdienstbaarheden (+ schets)
 - bewijsstukken betreffende de onteigening, bijzondere wettelijke uitbatingbeperkingen, ruiling van gronden.

De aanbiedingen worden op [datum] om [uur] in de [zaal + adres], in openbare zitting geopend en voorgelezen. Onregelmatige of laattijdige aanbiedingen worden als niet ontvankelijk beschouwd.

Artikel 3:

De maximale jaarlijkse pacht prijs overeenkomstig overeenkomstig artikel 29 van het Vlaams Pachtdecreet per perceel bedraagt (kadastraal inkomen vermenigvuldigd met maximumcoëfficiënt):

Lot 1: [MAXIMALE PACHTPRIJS IN EURO]

Lot 2: [MAXIMALE PACHTPRIJS IN EURO]

...

Artikel 4:

Wanneer alle aanbiedingen beneden de maximum pacht prijs zijn, kan worden beslist om ofwel de percelen niet te verpachten ofwel om over te gaan tot een nieuwe inschrijving.

Wanneer er meerdere aanbiedingen zijn tegen dezelfde maximale pacht prijs of wanneer er aanbiedingen zijn hoger dan de maximale toegelaten prijs zal de pacht uit de hand gebeuren onder de inschrijvers overeenkomstig de in art. 6 van dit besluit vastgestelde toewijzingscriteria.

Artikel 5:

Met toepassing van de hierna bepaalde toewijzingscriteria gebeuren de verpachtingen steeds

aan de maximaal toegelaten pachtprijs en dus zonder dat daarom de voorkeur wordt gegeven aan degene die bij de inschrijving een hoger bod heeft gedaan.
Enkel die kandidaten komen in aanmerking die aan de openbare inschrijving hebben deelgenomen.

Artikel 6

De hierna volgende toewijzingscriteria gelden voor de toewijzing uit de hand van de pacht onder de inschrijvers.

In geval een rechtspersoon zich kandidaat-pachter stelt, dienen de toewijzingscriteria steeds gerealiseerd te zijn in hoofde van de zaakvoerder of bestuurder die de leiding heeft van de activiteit in de vennootschap en daadwerkelijk arbeid verricht op een land- of tuinbouwbedrijf. Indien er meerdere zaakvoerders of bestuurders zijn die de leiding hebben en daadwerkelijk arbeid verrichten, dienen de toewijzingscriteria of voorwaarden gerealiseerd te zijn in hoofde van minstens één van hen.

Deze worden consecutief toegepast. Indien de toetsing aan een norm niet mocht resulteren in een onderscheid tussen twee of meer kandidaten, zal bijgevolg getoetst worden aan de eerstvolgende voorkeurnorm tot er slechts één kandidaat overblijft.

[OF: Aan elk toewijzingscriterium wordt een gewicht toegekend, uitgedrukt in punten. De pacht wordt toegewezen aan de kandidaat met de meeste punten. (Deze werkwijze is echter niet gebruikelijk en sluit niet uit dat er nog een ex aequo zou zijn)]

De toewijzingscriteria zijn de volgende:

[*ZIE VOORBEELDEN VAN CRITERIA ONDERAAN]

Artikel 7.

De pacht wordt aangegaan voor een termijn van 9 jaar die een aanvang neemt op [DATUM]
..... De verpachting gebeurt volgens de contractuele bepalingen die zijn opgenomen in de modelovereenkomst die als bijlage gevoegd zijn bij dit besluit.

[Indien de leeftijd van de pachter dit toelaat en de pachter hiervoor kiest, wordt er een loopbaanpacht van minstens 27 jaar afgesloten. Deze overeenkomst zal minstens de contractuele bepalingen van modelovereenkomst in de bijlage bevatten, behalve wat betreft de duur, die zal worden bepaald overeenkomstig artikel 12 §3 van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023 en wat de pachtprijs betreft, die met 50 procent zal worden verhoogd overeenkomstig artikel 30 van hetzelfde decreet.]

Artikel 8:

De aankondiging van de openbare verpachting gebeurt via:

[AANPLAKKING TER PLAATSE AAN DE STRAATZIJDE]

[PUBLICATIE OP DE WEBSITE]

[PUBLICATIE IN EEN MAANDBLAD/WEEKBLAD MET VERWIJZING NAAR HET BERICHT VAN VERPACHTING DAT KAN GERAADPLEEGD WORDEN VIA DE WEBISTE/TER PLAATSE]

*VOORBEELDEN VAN TOEWIJZINGSCRITERIA

CRITERIUM	TOELICHTING (niet mee op te nemen in het reglement zelf; eventueel wel bij de toelichting)
De kandidaat is land- of tuinbouwer en voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 4, eerste lid het Besluit van de Vlaamse Regering over steun voor productieve investeringen en opstartverrichtingen in de landbouw zoals de tekst ervan is vastgesteld op 21 april 2023. Indien de kandidaat een vennootschap met rechtspersoonlijkheid is, dan is deze vennootschap erkend als landbouwonderneming overeenkomstig artikel 8:2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen [OF de kandidaat is land- of tuinbouwer toont op grond van een bedrijfsplan aan dat hij binnen een periode van vijf jaar zal voldoen aan deze voorwaarden.]	Dit criterium geeft in eerste instantie voorrang aan landbouwers in hoofdberoep aangezien hier landbouwers worden bedoeld die een voldoende hoge standaardverdien capaciteit hebben om beroep te kunnen doen op VLIF-steun (20.000 euro) Men zou er ook voor kunnen kiezen om zijinstromers toe te laten die dan binnen een bepaalde termijn landbouwer in hoofdberoep moeten kunnen worden.
De bedrijfszetel van de pachter bevindt zich op een afstand van minder dan [X] kilometer van het te verpachten lot..	Dergelijk afstandscriterium is te verantwoorden vanuit rationeel landgebruik wat overigens zorgt voor minder voertuigkilometers. Door te werken met een objectief afstandscriterium worden juridische discussies rond ongelijke behandeling beter vermeden.
De kandidaat heeft, wat het te verpachten perceel betreft, de wettelijke pensioenleeftijd nog niet bereikt in de volgende gevallen: - als het lot niet grenst aan de huiskavel van het bedrijf van de kandidaat: op het einde van de tweede pachtperiode, of op het einde van de eerste pachtperiode, indien deze minstens achttien jaar bedraagt. - als het lot wel grenst aan de huiskavel: In afwijking van het eerste lid, indien het te verpachten lot grenst aan de huiskavel van het bedrijf van een kandidaat: op het einde van de eerste pachtperiode. Indien een vennootschap zich kandidaat stelt en meerdere zaakvoerder of bestuurders heeft die de leiding hebben van de activiteit in de rechtspersoon en daadwerkelijk arbeid verrichten op een land- of tuinbouwbedrijf, wordt dit criterium toegepast in hoofde van de jongste zaakvoerder of bestuurder. Indien de kandidaat, of in geval van een vennootschap, de jongste zaakvoerder of bestuurder, onder zijn bevoorrechte familieleden als vermeld in artikel 3, 3° van het Vlaams Pachtdecreet een opvolger kan aanduiden die reeds op het bedrijf meewerkt, wordt dit criterium toegepast in hoofde van de opvolger.	Dit criterium geeft voorrang aan landbouwers die nog een voldoende lange beroeps carrière in het vooruitzicht kunnen stellen. Er wordt wel een onderscheid gemaakt tussen percelen die niet grenzen aan de huiskavel (dan is nog 18 jaar tot aan de pensioenleeftijd vereist) of percelen die wel grenzen aan de huiskavel (dan is negen jaar voldoende). Voor vennootschappen wordt gekeken naar de beroeps carrière van de jongste zaakvoerder of bestuurder. Als er een opvolger is die al op het bedrijf meewerkt, dan wordt de carrière van die opvolger in aanmerking genomen.

CRITERIUM	TOELICHTING (niet mee op te nemen in het reglement zelf; eventueel wel bij de toelichting)
De huiskavel van het bedrijf van de kandidaat paalt aan het te verpachten lot. De huiskavel is het perceel (of de percelen) die met de bedrijfsgebouwen een ononderbroken ruimtelijk geheel vormt (vormen). Aangrenzende percelen of percelen die slechts gescheiden zijn door een weg of een waterloop en die van die aard en rechtstoestand zijn dat zij een gezamenlijke exploitatie niet in de weg staan, worden als ‘aanpalend’ of ‘één ononderbroken ruimtelijk geheel vormend’ beschouwd.	Dit criterium geeft voorrang aan de kandidaat die met zijn huiskavel paalt aan het te verpachten perceel.
Het dichtstbij gelegen vergund of vergund geacht bedrijfsgebouw (gemeten vanaf de buitenste rand van het gebouw) van de bedrijfszetel van de kandidaat is gelegen op een afstand van minder dan tweehonderdvijftig meter van het te verpachten lot.	Dit criterium installeert een nabijheidscriterium, opnieuw ingegeven door rationele bedrijfsvoering en het vermijden van voertuigkilometers.
De kandidaat exploiteert een perceel dat grenst aan het te verpachten lot waarvoor hij over een duurzaam gebruiksrecht beschikt. Onder een duurzaam gebruiksrecht wordt begrepen een persoonlijk of zakelijk recht met een duur van minstens negen jaar. Wanneer de kandidaat zich beroept op een pachtovereenkomst kan het bewijs daarvan geleverd worden door een geschrift of door de voorlegging van het bewijs van betaling van de pacht voor de laatste drie jaar of door gebruik gedurende drie aaneensluitende jaren voorafgaand aan de publicatie van de openbare verpachting.	Dit criterium geeft voorrang aan de landbouwer die beschikt over een perceel (niet noodzakelijk zijn huiskavel) dat grenst aan het te verpachten perceel. Het moet wel gaan over een perceel waarover hij een duurzaam gebruiksrecht heeft.
De exploiteerbare gepachte oppervlakte van het bedrijf van de kandidaat is in een periode van 5 jaar voorafgaand aan de publicatie van de openbare verpachting, verminderd, dan wel zal binnen een termijn van 5 jaar na de publicatie van de openbare verpachting zeker worden verminderd om redenen van algemeen belang of openbaar nut op welke manier dan ook, onder meer door onteigening, pachtopzegging, vestiging van een erfdienstbaarheid van openbaar nut, De vermindering betreft minstens [X] hectare.	Dit criterium geeft voorrang aan de kandidaat die geconfronteerd was of wordt met de onteigening van een ander perceel
De totale oppervlakte van het bedrijf van de kandidaat is niet groter dan de maximale rendabiliteitsoppervlakte als vermeld in artikel 19 § 8 van het Vlaams Pachtdecreet. Voor het vaststellen van de geëxploiteerde oppervlakte van het bedrijf van de kandidaat pachter wordt de meest recente verzamelaanvraag, zoals vermeld in artikel 1, 4° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 februari 2007 houdende bepalingen tot inrichting van een gemeenschappelijke identificatie van landbouwers, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid, in aanmerking genomen.	Dit criterium geeft voorrang aan kandidaten die nog geen bedrijf hebben dat groter is dan de maximale rendabiliteitsoppervlakte zoals bedoeld in het decreet.

CRITERIUM	TOELICHTING (niet mee op te nemen in het reglement zelf; eventueel wel bij de toelichting)
De kandidaat heeft nog geen gerechtelijke veroordeling voor het niet naleven van de wetten en decreten vermeld in artikel 16,1,1, van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, in de periode van 5 jaar voorafgaand aan de bekendmaking van de verpachting.	Dit criterium geeft voorrang aan een kandidaat die nog geen veroordelingen voor milieumisdrijven heeft opgelopen.
De kandidaat heeft nog geen gronden in pacht of in gebruik van de openbare verpachter.	Dit criterium spreekt voor zich
De kandidaat is de jongste kandidaat.	Dit criterium is steeds onderscheidend.

Model 2a: Onderhandse pachtovereenkomst (summier)

Pachtovereenkomst

(overeenkomstig artikel 6 en 8 van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023)

Tussen:

[Gemeente / OCMW / Kerkfabriek / Provincie]
met ondernemingsnummer [ONDERNEMINGSNUMMER]
met zetel te [ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL]
vertegenwoordigd door [NAAM VERTEGENWOORDIGER]
Hierna genoemd “**de eigenaar**”

En:

dhr. /Mevr [NAAM PACHTER]
met rijksregisternummer [RIJSREGISTERNUMMER]
wonende te [ADRES]

De [vennootschap], met ondernemingsnummer
[ONDERNEMINGSNUMMER]
met zetel te [ADRES]

Hierna genoemd “**de pachter**”

Is overeengekomen wat volgt :

1. De eigenaar verpacht aan de pachter [PERCELEN GROND / EEN HOEVE]
..... met een totale oppervlakte van [OPPERVLAKTE]
..... en met hiernavolgende kadastrale aanduiding en niet-geïndexeerd kadastraal inkomen:

Parafen:

 - Een perceel gelegen te [gemeente],
kadastraal gekend [afdeling, sectie, perceelnummer]
 - Een perceel gelegen te [gemeente],
kadastraal gekend [afdeling, sectie, perceelnummer]
 -
2. De pacht is aangegaan voor een eerste pachttermijn van [AANTAL,
MINSTENS 9] jaar en neemt een aanvang op [DATUM]
3. De pacht prijs bedraagt [BEDRAG] euro na termijn
betaalbaar via overschrijving op rekeningnummer [REKENINGNUMMER]
..... en voor de eerste maal op [DATUM]
4. De pachter moet het gepachte goed voorzien van de dieren en het gereedschap die nodig zijn voor
het landbouwbedrijf en moet bij de bebouwing handelen als een voorzichtig en redelijk persoon.
De pachter mag het gepachte goed niet aanwenden voor een ander doel dan dat waarvoor het
bestemd is. De pachter moet het gepachte goed onderhouden en de gewone huurherstellingen
uitvoeren.
5. Zonder schriftelijke toelating is het de pachter verboden de verpachte goederen geheel of

- gedeeltelijk onder te verpachten of de pacht over te dragen aan andere personen dan hun bevoorrechte familieleden vermeld in art. 3 van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023.
6. De pachter moet bij het einde van de pacht, het goed teruggeven in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bevond bij de ingenottreding.
7. Het jachtrecht is niet begrepen in dit pachtcontract.
8. De verpachter is verplicht om deze overeenkomst te registreren. Het is de pachter evenwel ook toegelaten om de overeenkomst te laten registreren. De kosten van registratie vallen ten laste van de verpachter.

Aldus opgemaakt in zoveel exemplaren als partijen en na ondertekening een exemplaar aan iedere partij overgemaakt te [DATUM],
op [PLAATS]

Handtekeningen (voorafgegaan door met de hand geschreven “gelezen en goedgekeurd”):

De eigenaar

De pachter

Model 2b: Onderhandse pachtovereenkomst (omzetting mondelinge overeenkomst)

Pachtovereenkomst

(overeenkomstig artikel 6 en 8 van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023)

Tussen:

[Gemeente / OCMW / Kerkfabriek / Provincie]
met ondernemingsnummer [ONDERNEMINGSNUMMER]
met zetel te [ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL]
vertegenwoordigd door [NAAM VERTEGENWOORDIGER]
Hierna genoemd “de eigenaar”

En:

dhr. /Mevr [NAAM PACHTER]
met rijksregisternummer [RIJKSREGISTERNUMMER]
wonende te [ADRES]

De [vennootschap], met ondernemingsnummer
[ONDERNEMINGSNUMMER]
met zetel te [ADRES]

Hierna genoemd “de pachter”

Overwegende dat:

Parafen:

Tussen de partijen bestaat reeds een mondelinge pachtovereenkomst die een
aanvang nam op [DATUM] Zij wensen
deze pachtovereenkomst om te zetten naar een schriftelijke overeenkomst met
toepassing van artikel 6 § 1 van het Vlaams Pachtdecreet

Is overeengekomen wat volgt:

De eigenaar verpacht aan de pachter [PERCELEN GROND / EEN HOEVE]
..... met een totale oppervlakte van [OPPERVLAKTE]
en met hiernavolgende kadastrale aanduiding en niet-geïndexeerd kadastraal inkomen:

- Een perceel gelegen te [gemeente],
kadastraal gekend [afdeling, sectie, perceelnummer]
- Een perceel gelegen te [gemeente],
kadastraal gekend [afdeling, sectie, perceelnummer]
-

1. De pacht is aangegaan voor een eerste pachttermijn van [AANTAL, MINSTENS 9]
..... jaar en heeft een aanvang genomen op [DATUM]
.....
2. De pachtprijs bedraagt [BEDRAG] euro na termijn
betaalbaar via overschrijving op rekeningnummer [REKENINGNUMMER]
..... en voor de eerste maal op [DATUM]
3. De pachter moet het gepachte goed voorzien van de dieren en het gereedschap die nodig zijn
voor het landbouwbedrijf en moet bij de bebouwing handelen als een voorzichtig en redelijk
persoon. De pachter mag het gepachte goed niet aanwenden voor een ander doel dan dat
waarvoor het bestemd is. De pachter moet het gepachte goed onderhouden en de gewone
huurherstellingen uitvoeren.
4. Zonder schriftelijke toelating is het de pachter verboden de verpachte goederen geheel of
gedeeltelijk onder te verpachten of de pacht over te dragen aan andere personen dan hun
bevoorrechte familieleden vermeld art. 3 van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023.
5. De pachter moet bij het einde van de pacht, het goed teruggeven in een staat van wisselbouw,
vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bevond bij de
ingenottreding.
6. Het jachtrecht is niet begrepen in dit pachtcontract.
7. De verpachter is verplicht om deze overeenkomst te registreren. Het is de pachter evenwel ook
toegelaten om de overeenkomst te laten registreren. De kosten van registratie vallen ten laste
van de verpachter.

Aldus opgemaakt in zoveel exemplaren als partijen en na ondertekening een exemplaar aan iedere
partij overgemaakt te [DATUM]
op [PLAATS]

Handtekeningen (voorafgegaan door met de hand geschreven “gelezen en
goedgekeurd”):

De eigenaar

De pachter

MODEL 2c: PLAATSBSCHRIJVING

PLAATSBSCHRIJVING

(overeenkomstig artikel 7 van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023)

Tussen:

[Gemeente / OCMW / Kerkfabriek / Provincie]
met ondernemingsnummer [ONDERNEMINGSNUMMER]
met zetel te [ADRES MAATSCHAPPELIJKE ZETEL]
vertegenwoordigd door [NAAM VERTEGENWOORDIGER]
Hierna genoemd “de eigenaar”

en:

dhr. /Mevr [NAAM PACHTER]
met rijksregisternummer [RIJSREGISTERNUMMER]
wonende te [ADRES]

De [vennootschap], met ondernemingsnummer
[ONDERNEMINGSNUMMER]
met zetel te [ADRES]

Hierna genoemd “de pachter”

Partijen hebben op [DATUM] een pachtovereenkomst
gesloten voor de hiernavolgende kadastrale percelen:

- Een perceel gelegen te [gemeente],
kadastraal gekend [afdeling, sectie, perceelnummer]
- Een perceel gelegen te [gemeente],
kadastraal gekend [afdeling, sectie, perceelnummer]
-

Er wordt door de partijen vastgesteld dat het gehuurde goed zich in volgende staat bevindt:

Algemene beschrijving

[vb. Het betreft een perceel akkerland, weiland, plantage, ...; het perceel is wel/niet in goede
algemene staat van onderhoud; ...]

Uitrusting

Op het gepachte goed zijn volgende bomen, hoogstammige fruitbomen, boomrijen, bosjes, struiken, waterlopen, grachten, hagen, poelen of andere natuurlijke uitrustingen aanwezig:

.....

Op het gepachte goed is volgende uitrusting aanwezig:

[omheining, weidepomp, waterput, drainage]

Aanwezige bebouwingen

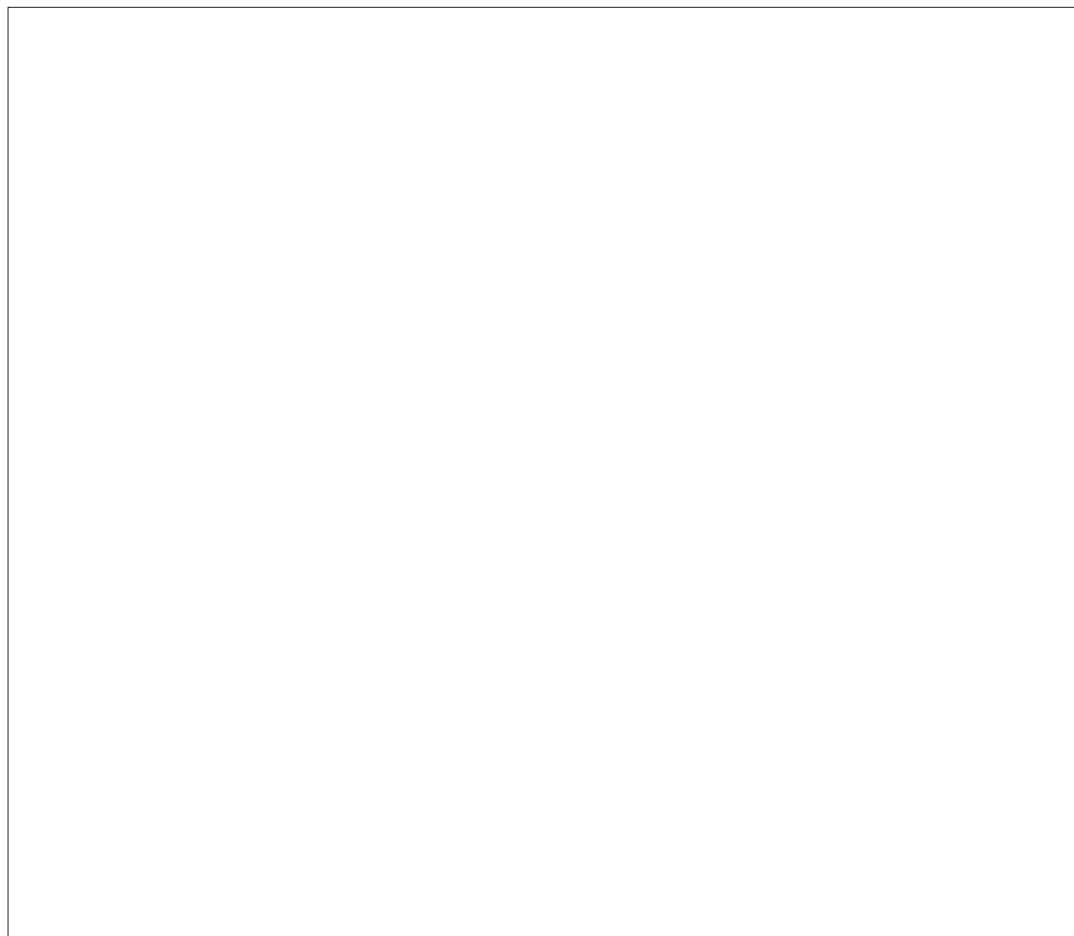
Op het gepachte goed zijn de volgende bebouwingen aanwezig:

[schuilhok, schuur, ...]

Bijzondere opmerkingen

[eventueel de resultaten van een bodemanalyse als partijen die wensen; andere specifieke elementen]

BIJLAGE: Fotodossier



MODEL 3: BERICHT VAN VERPACHTING

Bericht van openbare verpachting

Overeenkomstig het Vlaams Pachtdecreet van 30 juni 2023 en het Uitvoeringsbesluit van 15 maart 2024 heeft [de gemeente, het OCMW, de kerkfabriek,...] beslist om over te gaan tot verpachting van de hierna omschreven onroerende goederen:

Lot nr. 1: [perceel/percelen] [weiland/bouwland] gelegen te
[gemeente], kadastraal gekend [kadastrale gegevens]
.....

Lot nr. 2: [perceel/percelen] [weiland/bouwland] gelegen te
[gemeente], kadastraal gekend [kadastrale gegevens]
.....

Lot nr. 3: [perceel/percelen] [weiland/bouwland] gelegen te
[gemeente], kadastraal gekend [kadastrale gegevens]
.....

De maximale jaarlijkse pacht prijs overeenkomstig van artikel 29 van het Vlaams Pachtdecreet per perceel bedraagt (kadastraal inkomen vermenigvuldigd met maximumcoëfficiënt):

Lot 1: [maximale pacht prijs in euro]

Lot 2: [maximale pacht prijs in euro]

Lot 3: [maximale pacht prijs in euro]
.....

Per inschrijver wordt slechts één geschreven aanbod voor één of meerdere loten toegestaan. De aangeboden prijs wordt in euro uitgedrukt.

Het aanbod moet uiterlijk op [datum] bij aangetekende zending en ondertekende brief verstuurd worden naar [adres]; de poststempel op de enveloppe geldt als bewijs hiervan.

Rechtspersonen, die de exploitatie van een land- en tuinbouwbedrijf tot maatschappelijk doel hebben, kunnen zich kandidaat stellen mits de bestuurder of zaakvoerder de leiding heeft van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd en daadwerkelijk arbeid verricht op het land- of tuinbouwbedrijf.

De aangeboden jaarlijkse pacht prijs moet in cijfers en voluit in letters geschreven worden.

De inschrijver voegt bij zijn bod op straffe van niet ontvankelijkheid de volgende bewijsstukken:

- Uittreksel uit geboorteakte en kopie van de identiteitskaart
- Attest van gezinssamenstelling
- Laatste aanslagbiljet van de belastingen

- Uittreksel van de Kruispuntbank van ondernemingen
- Kopie van de meest recente verzamelaanvraag
- Voor rechtspersonen: stukken die aantonen dat de rechtspersoon aan de gestelde voorwaarden voldoet
- Eventueel: bewijsstukken ter staving van de aangevoerde reden van voorrang en ten minste, wanneer deze redenen worden ingeroepen:
- bewijsstukken van gebruik van aanpalende gronden en/of erfdienstbaarheden (+ schets)
- bewijsstukken betreffende de onteigening, bijzondere wettelijke uitbatingbeperkingen, ruiling van gronden.

De aanbiedingen worden op [datum] om [uur]
 in de [zaal + adres], in openbare zitting geopend en voorgelezen.
 Onregelmatige of laattijdige aanbiedingen worden als niet ontvankelijk beschouwd.

Wanneer alle aanbiedingen beneden de maximum pacht prijs zijn, kan worden beslist om ofwel de percelen niet te verpachten ofwel om over te gaan tot een nieuwe inschrijving.

Wanneer er meerdere aanbiedingen zijn tegen dezelfde maximale pacht prijs of wanneer er aanbiedingen zijn hoger dan de maximale toegelaten prijs zal de pacht uit de hand gebeuren onder de inschrijvers.

De hierna volgende toekenningscriteria gelden voor de toewijzing uit de hand van de pacht onder de inschrijvers.

In geval een rechtspersoon zich kandidaat-pachter stelt, dienen de toewijzingscriteria steeds gerealiseerd te zijn in hoofde van de zaakvoerder of bestuurder die de leiding heeft van de activiteit in de vennootschap en daadwerkelijk arbeid verricht op een land- of tuinbouwbedrijf. Indien er meerdere zaakvoerders of bestuurders zijn die de leiding hebben, dienen de toewijzingscriteria of voorwaarden gerealiseerd te zijn in hoofde van minstens één van hen.

Deze toekenningscriteria worden consecutief toegepast. Indien de toetsing aan een norm niet mocht resulteren in een onderscheid tussen twee of meer kandidaten, zal bijgevolg de rangorde worden opgemaakt aan de hand van een toetsing aan de eerstvolgende voorkeurnorm.

De toewijzingscriteria zijn de volgende:

[TOEKENNINGSSCRITERIA UIT HET REGLEMENT VAN VERPACHTING]

.....

MODEL 4: TOEWIJZINGSBESLISSING

Bij beslissing van [DATUM] van [de gemeenteraad, de raad voor maatschappelijk welzijn, de kerkraad, ...] werd beslist om over te gaan tot openbare van [OMSCHRIJVING LOT]

[AANTAL] inschrijvers hebben zich kandidaat gesteld voor de verpachting van [OMSCHRIJVING LOT]

Er zijn aldus meerdere kandidaten verpachting en bijgevolg dient een toewijzing te gebeuren overeenkomstig de vastgestelde toewijzingscriteria.

De toewijzingscriteria werden consecutief toegepast. Indien de toetsing aan een norm niet mocht resulteren in een onderscheid tussen twee of meer kandidaten, werd bijgevolg getoetst aan de eerstvolgende voorkeurnorm tot er slechts één kandidaat overblijft.

De hierna volgende kandidaten, die een ontvankelijke kandidatuur hebben ingediend, voldoen aan de toewijzingscriteria als volgt:

- criterium 1: [AANTAL] kandidaten, te weten
[NAMEN KANDIDATEN]
- criterium 2: [AANTAL] kandidaten, te weten
[NAMEN KANDIDATEN]
- criterium 3: [AANTAL] kandidaten, te weten
[NAMEN KANDIDATEN]
- criterium 4: [AANTAL] kandidaten, te weten
[NAMEN KANDIDATEN]
-
- Criterium [NUMMER]: 1 kandidaat, te weten
[NAAM]

Bijgevolg wordt de pacht toegewezen aan [NAAM]

MODEL 5: KENNISGEVING TOEWIJZINGSBESLISSING

Geachte mevrouw, mijnheer,

U stelde zich kandidaat voor de openbare verpachting van [LOT]

Na toepassing van de toewijzingscriteria vermeld in

[VERPACHTINGSREGLEMENT],

werd beslist om de pacht toe te wijzen aan [KANDIDAAT]

In de bijlage vindt u een kopie van de toewijzingsbeslissing.

Met oprechte hoogachting,

.....

.....

Wat als u niet akkoord bent met deze beslissing?

Tegen deze beslissing kan u een verzoek tot schorsing en/of vernietiging indienen bij de Raad van State binnen een termijn van 60 dagen na de betekening van deze beslissing.

[VERMELD EVENTUEEL OOK NOG DE MOGELIJKHEID TOT BESTUURLIJK TOEZICHT, INDIEN VAN TOEPASSING]

Relevante wetgeving

- Decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten
- Provinciedecreet van 9 december 2005
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017
- Bestuursdecreet van 7 december 2018
- Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023
- Besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2024 tot uitvoering van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023

Auteurs

Kris Peeters, Adviseur Boerenbond

Stefanie De Schrijver, Juridisch adviseur Boerenbond

Karolien Vermeulen, Dienstbetoonconsulent Boerenbond

Dirk Vermander, Dienstbetoonconsulent Boerenbond

Vormgeving, Fotografie

Basiel Dehasselair, Boerenbond

Verantwoordelijke uitgever

Loes Lysens, algemeen secretaris Boerenbond

Diestsevest 40, 3000 Leuven

Niets uit deze brochure mag op welke wijze dan ook verveelvoudigd of overgenomen worden door middel van druk, fotokopie, elektronische drager of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Disclaimer

Deze brochure is opgesteld met een duidelijke informatieve opdracht. De verstrekte informatie is enkel bedoeld als een eerste algemene toelichting die de behandelde materie wil situeren in grote lijnen, zonder volledig noch juridische precisie na te streven. Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. De redactie streeft naar betrouwbaarheid van de gepubliceerde informatie. De uitgever noch de auteur kan aansprakelijk gesteld worden voor foutieve of onvolledige gegevens of enige schade die zou voortvloeien uit acties die op basis van deze informatie worden genomen.

