

De pachtwet

De huidige wetgeving uitgespit



1. Wanneer is er sprake van pacht ?



2. Welke periodes van pacht zijn er?



3. Hoe bereken je de pachtprijs?



4. Opzegging en einde pacht



5. Het recht van voorkoop uitgelegd



6. Voorstelling dienstbetoonconsulenten

WANNEER IS ER SPRAKE VAN PACHT ?



Oscar Wullepit



BOERENBOND
trouw aan land- en tuinbouw

WELKE PERIODES VAN PACHT ZIJN ER ?

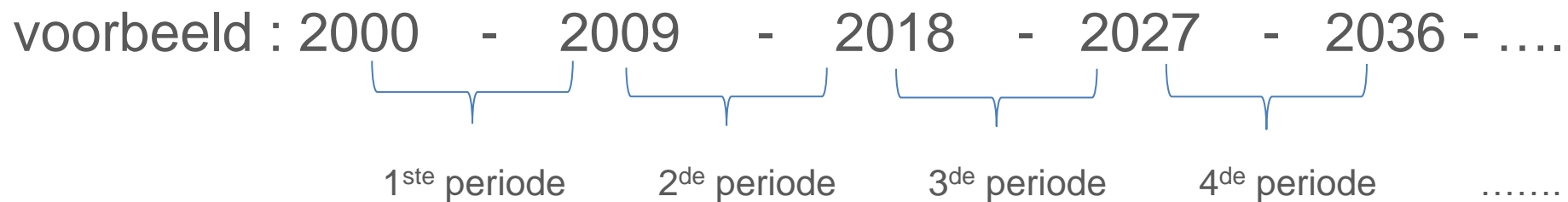


Sandra Werix



BOERENBOND
trouw aan land- en tuinbouw

- **Standaard periode is altijd MINSTENS 9 JAAR: 9 - 9 - 9 - 9 -**



- **Eerste** pachtperiode kan ook meer zijn bv 18 jaar, 27 jaar maar wordt altijd gevolgd door periodes van 9 jaar



-> liefst met authentieke akte

Belangrijk om weten :

De pacht stopt **nooit** automatisch op het einde van een periode :

Bij gebrek aan geldige opzeg aan het einde van de periode volgt automatische verlenging met een volgende periode

! periode 1 en 2 : moeilijker opzegbaar = extra bescherming pachter

Uitzondering : Loopbaanpacht

= een pachtovereenkomst met een vaste duur van minstens 27 jaar met een looptijd van de dag van afsluiten van het contract tot de pachter zijn 65^{ste} verjaardag.

Bv pachter is vandaag 30 jaar.(Hij heeft dus nog minstens 27 jaar carrière voor de boeg.) De loopbaanpacht duurt dus $65 \text{ j} - 30 \text{ j} = 35 \text{ jaar}$ vanaf vandaag tot zijn 65^{ste} verjaardag.

= niet tussentijds opzegbaar

= stopt wel automatisch zonder opzeg van de eigenaar

HOE WORDT DE PACHTPRIJS BEREKEND?



Oscar Wullepit



BOERENBOND
trouw aan land- en tuinbouw

OPZEGGING EN EINDE PACHT



Betty Van Eyken



BOERENBOND
trouw aan land- en tuinbouw

BEEINDIGING VAN DE PACHT



In onderling akkoord



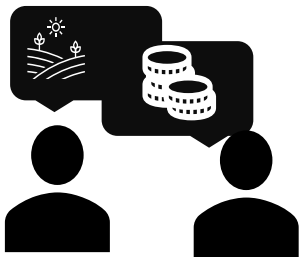
Ingevolge vonnis (rechter): pachtontbinding



Ingevolge opzegging door pachter



Ingevolge opzegging door verpachter

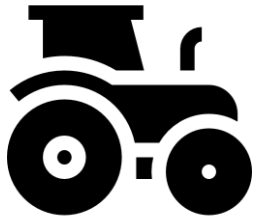


BEEINDIGING VAN DE PACHT

IN ONDERLING AKKOORD

= pachtbeëindiging in der minne

- ✓ Kan niet via onderhandse akte
- ✓ Einddatum vrij af te spreken
- ✓ Voor vrederechter (Proces-verbaal van minnelijke schikking) of
- ✓ Voor notaris (notariële akte van minnelijke pachtbeëindiging)
- ✓ Opgelet: recht van voorkoop vervalt!



BEEINDIGING VAN DE PACHT

OPZEGGING DOOR DE PACHTER

(art. 14, 2e lid pachtwet)

- ✓ Op ieder ogenblik mogelijk
- ✓ Min. 1 jaar opzegtermijn
- ✓ Via een aangetekende brief
- ✓ Geen opzeggingsreden nodig
- ✓ Opgelet: recht van voorkoop vervalt!



BEEINDIGING VAN DE PACHT

OPZEGGING DOOR DE VERPACHTER

- ✓ Opzeggingsredenen limitatief opgesomd in de pachtwet!
- ✓ Op ieder ogenblik (art. 6) of
- ✓ Bij het einde van elke pachtperiode (art.7) of
- ✓ Gedurende elke pachtperiode met uitsluiting van 1e en de 2e pachtperiode (art. 8 §1)
- ✓ Procedure geldigverklaring pachtopzegging voor de vrederechter



BEEINDIGING VAN DE PACHT

Wettelijke opzegredenen o.a.:

1. Opzegging voor eigen gebruik
2. Opzegging van gepensioneerde pachter
3. Opzegging voor gezinsdoeleinden
4. Opzegging voor bouw- en industriegronden
5. Opzegging van gronden bestemd voor algemeen belang
6. Opzegging van gronden bestemd voor openbaar nut



BEEINDIGING VAN DE PACHT

OPZEGGING VOOR EIGEN GEBRUIK

- Ten gunste van :
 - Eigenaar zelf of echtgenoot
 - Kinderen of aangenomen kinderen van eigenaar of echtgenoot
 - Hun echtgenoten (dus de schoonkinderen)
 - Evt. bloedverwanten tot in de 4^e graad
- Zelf landbouwer zijn
- Niet ouder dan 65 jaar/60 jaar bij verstrijken van opzegtermijn
- Min. 9 jaar zelf exploiteren
- Ook mogelijk voor vennootschappen, niet voor N.V.
- Bloedverwant tot 4^e graad bij opzegging vanaf derde pachtperiode (neven en nichten, kleinkinderen van broers en zussen)
- Indien mede-eigendom, moet helft bezitten of deel verkregen hebben via erfenis of legaat



BEEINDIGING VAN DE PACHT

OPZEGGING VOOR EIGEN GEBRUIK

- Opzegging voor eigen exploitatie: persoonlijke ononderbroken uitbating gedurende minimum 9 jaar.
- Voor eigen gebruik = in het kader van zijn eigen landbouwbedrijf
- Bescherming pachter in hoofdberoep landbouwer:
min. ½ arbeidstijd en min. ½ beroepsinkomen uit actieve uitbating landbouwactiviteit:
"overwegend deel van de beroepsactiviteit"
- Max. rentabiliteitsoppervlakte - Besluit 24/11/2017
(Staatsblad 12/12/2017) in werking 25/11/2017

Prov. Vlaams-Brabant

Zandstreek : 135 ha

Kempen : 120 ha

Zandleemstreek : 145 ha

Leemstreek : 210 ha

Prov. Limburg

Grasstreek: 130 ha

Kempen: 120 ha

Zandleemstreek: 160 ha

Leemstreek: 200 ha

Prov. Antwerpen

Zandstreek: 130 ha

Kempen: 115 ha

Polders: 125 ha

Prov. Oost-Vlaanderen

Zandstreek: 130 ha

Polders: 120 ha

Zandleemstreek: 165 ha

Leemstreek: 215 ha

Prov. West-Vlaanderen

Zandstreek: 125 ha

Polders: 130 ha

Zandleemstreek: 150 ha

Leemstreek: 205 ha

Duinen: 130 ha



BEEINDIGING VAN DE PACTH

OPZEGGING VOOR EIGEN GEBRUIK

I.V.V. LANDBOUWONDERNEMING

- Afschaffing LV sinds 1 mei 2019
- LV laten erkennen als 'landbouwonderneming – LO'
- Overgangperiode tot 31 december 2023 om te laten omvormen
- Verplicht enkele statutaire bepalingen op te nemen
- Pachtwet : uitbating
 - als werkende vennoot in een VOFLO (vennootschap onder firma)
 - als gecommanditeerde vennoot in een Comm VLO (commanditaire vennootschap)
 - als bestuurder in een BVLO of in een CVLO (besloten vennootschap of coöperatieve vennootschap)

Deze vier vennootschapsvormen kunnen erkenning krijgen als LO.

Wordt gelijkgesteld met persoonlijke uitbating pachter.

Dus geen discussie ivm pachtoverdracht.



BEEINDIGING VAN DE PACTH

OPZEGGING VOOR EIGEN GEBRUIK – OPZEGTERMIJNEN

Pacht 1e en 2e periode

opzegbaar tegen het einde:
min. 2 jaar,
max 4 jaar op voorhand

Pacht 3e periode en later

op ieder ogenblik
mits opzegtermijn drie jaar
evt. ivv
bloedverwanten 4e graad

Bij ruiling

in de pachtperiode
volgend op de periode
waarin de ruil plaats
vond.



BEEINDIGING VAN DE PACHT

OPZEGGING VOOR EIGEN GEBRUIK

- Geldigverklaring opzegging voor de vrederechter
 - ✓ Streng gecontroleerd door de vrederechter ingeval discussie
 - ✓ Onrechtmatige opzeg voor eigen gebruik?
Pachter mag terugkeren
geldigheid van de opzeg is te bewijzen door de opzeggende verpachter
 - ✓ Indien rechter opzegging onregelmatig verklaart, 1 jaar wachttijd
 - ✓ Indien rechter opzegging ongegrond verklaart: 3 jaar wachttijd



BEEINDIGING VAN DE PACHT

OPZEGGING GEPENSIONEERDE PACHTER

Voorwaarden :

- In hoofde van de pachter:
 - Pensioengerechtigde leeftijd
 - Geen opvolgers onder de 'bevoorrechte' personen
 - Rust- of overlevingspensioen genieten
- In hoofde van de verpachter:
 - Opzegging :
 - Voor eigen exploitatie
 - Om te vervreemden of
 - Om te verpachten aan een ander leefbaar landbouwbedrijf
- Opzegtermijn : min 1 jaar (max. 4 jaar)



BEEINDIGING VAN DE PACT

OPZEGGING VOOR GEZINSDOELEINDEN

- ✓ Opzeggingsmogelijkheid voor particuliere eigenaar
- ✓ Op ieder ogenblik
- ✓ Voor perceel aansluitend aan zijn woonhuis
- ✓ Niet groter dan 20 aren
- ✓ Opzegtermijn drie maanden, evt. verlengd om de wassende vruchten te oogsten
- ✓ Bijzondere uittredingsvergoeding verschuldigd



BEEINDIGING VAN DE PACTH

OPZEGGING BOUW- EN INDUSTRIEGRONDEN

- ✓ Opzeggingsmogelijkheid voor particulier/ondernemer
- ✓ Opzegtermijn drie maanden, evt. verlengd om de wassende vruchten te oogsten
- ✓ Bouw- of verkavelingsvergunning voorhanden
- ✓ Bijzondere uittredingsvergoeding verschuldigd (1 uitzondering!)



BEEINDIGING VAN DE PACTH

OPZEGGING VOOR DOELEINDEN VAN ALGEMEEN BELANG

- ✓ Door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon
- ✓ Tegen het einde van een lopende pachtperiode
- ✓ Opzegtermijn min. 3 maanden
- ✓ Recht op bijzondere uittredingsvergoeding
- ✓ Bv voor natuurontwikkeling



BEEINDIGING VAN DE PACHT

OPZEGGING VOOR OPENBAAR NUT

- ✓ Door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon
- ✓ Op ieder ogenblik
- ✓ Opzegtermijn min. 3 maanden, evt verlengd oogst
- ✓ Recht op bijzondere uittredingsvergoeding
- ✓ Bv voor aanleg fietspad, uitbreiding begraafplaats

HET RECHT VAN VOORKOOP UITGELEGD



Sandra Werix



BOERENBOND
trouw aan land- en tuinbouw

RECHT VAN VOORKOOP

Principe = de pachter heeft **altijd** voorkeur bij verkoop van zijn pachtgrond

Hoe? Na het opstellen van de **compromis** krijgt de pachter deze **aangetekend** aangeboden met de vraag of hij wil kopen aan dezelfde voorwaarden.



Optie 1: Uitoefenen van recht van voorkoop

= het goed kopen
= eigenaar én gebruiker worden

! De prijs uit het aanbod is de definitieve prijs

Optie 2: Niet-uitoefenen van recht van voorkoop

- pachter tekent recht van voorkoop officieel af

- pacht loopt verder en koper "koopt pachter mee"



RECHT VAN VOORKOOP

Verkoop uit de hand

- Verkoopsovereenkomst wordt schriftelijk overgemaakt aan pachter door de verkopende notaris (bedenktijd 30 d)
- Eigenaar mag niet onder andere voorwaarden aan derden verkopen zonder pachter te kennen
- Aanvaarding via aangetekende brief aan notaris

RECHT VAN VOORKOOP

Openbare verkoop

Minstens 15 d voor definitieve toewijzing pachter aangetekend verwittigen van plaats, dag en uur van verkoopdag

- Als geen recht van hoger bod (verkoop is dus afgeklopt) :
 - laatste woord aan pachter
 - Als pachter weigert, afwezig is of zwijgt wordt verkoop verder gezet.
 - Pachter kan 10 dagen bedenktijd vragen en dit schort verkoop op
- Als wel recht van hoger bod :
 - Bij hoger bod moet pachter aangetekend verwittigd worden
 - Bij geen hoger bod wordt laatste bod aangeboden



RECHT VAN VOORKOOP

Verkoop via Biddit



- Door omstandigheden vandaag soms op landbouwgronden toegepast
- Niet voorzien in de huidige pachtwet (klassieke 1969 <> digitale 2021)
- Volgens ons is dit vergelijkbaar met verkoop uit de hand en dient deze werkwijze gebruikt te worden

Gevolgen
Uitoefenen van
recht van voorkoop

- Minstens 5 jaar het goed zelf exploiteren
- Verbod op vervreemding in die periode (=verkoop, schenking, ruiling, inbreng in vennootschap)
- Mag wel : verdeling onder afstammelingen, ruilpacht, overname door kinderen
- Vervalt bij overlijden pachter
- Sanctie : schadevergoeding à verkoper 20 %

Gevolgen
Uitoefenen van
recht van voorkoop

Bij miskening van recht van voorkoop

- Indeplaatsstelling te eisen door pachter
- Of schadevergoeding voor 20% van de verkoopprijs (opgelet voor termijnen : 3m of 2 jr)



**OVERDRACHT
van recht van
voorkoop**

= Een derde kan de grond kopen ten behoeve van de pachter (“pachter regelt zich een nieuwe verhuurder”...)

- *Deze derde wordt eigenaar EN pachter blijft pachter*
- Er is een pachtvernieuwing van rechtswege



**OVERDRACHT
van recht van
voorkoop**

- > Pachter MOET verplicht **9 jaar** exploiteren en mag enkel overdragen aan afstammelingen of echtgenoot
- Als niet aan voorwaarden voldaan kan verkoper 50% schadevergoeding, (en kandidaat-koper vergoeding mits schade)
- (Verkrijger mag verder verkopen zonder beperking)



Pachter heeft
GEEN recht van
voorkoop

- Als er niet effectief geëxploiteerd wordt door hemzelf of echtgenote of afstammelingen (wel indien perceel geruild werd : RvVk blijft bij oorspronkelijke pachter)
- Als het goed gekocht wordt door openbaar bestuur met het doel te gebruiken voor openbaar nut of algemeen belang

Pachter heeft
GEEN recht van
voorkoop

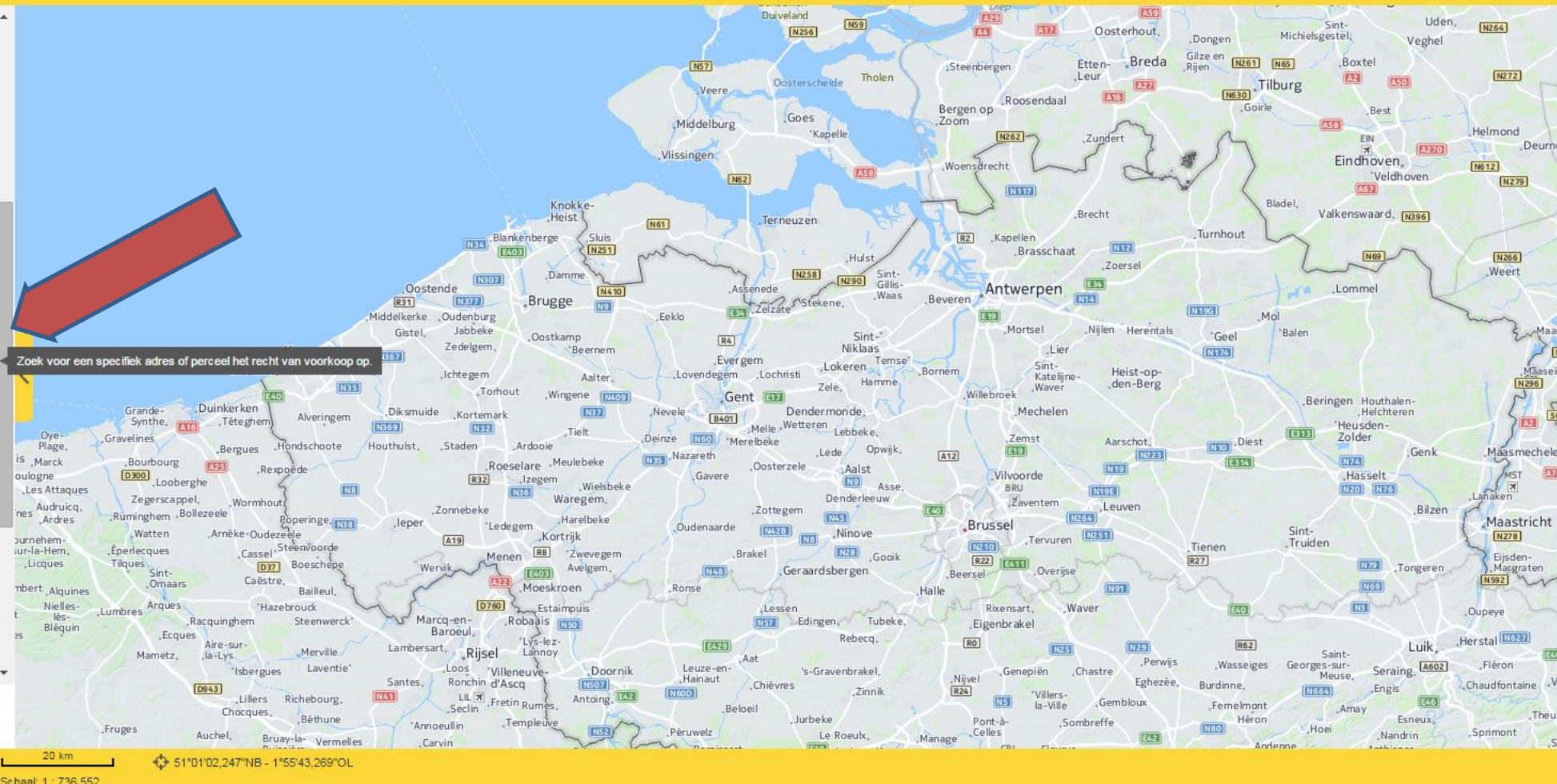
- Bij verkoop aan een mede-eigenaar of vererving
- Na geldige opzeg
- Bij bepaalde gevallen van bouwgrond, industriegrond (zie item opzeg)
- Mits eigenaar machtiging vrederechter heeft (alleen bij ernstige redenen)



**Recht van
voorkoop van de
overheid**

- In sommige gebieden heeft overheid recht van voorkoop
 - Terug te vinden op www.geopunt.be
- Voorkoop van pachter primeert op voorkoop van de overheid
 - Wordt vaak enkel uitgeoefend bij verkoop tegen schattingsprijs
 - (Afhankelijk van situatie bv ruilverkaveling <> bebossing)
 - VLM, Vlaamse Waterweg, gemeente....

- Hinder in kaart
- Hoogtekaart
- INSPIRE
- Recht van voorkoop
- Reis door de tijd
- Vergelijk kaarten
- Achtergrond



Kaarten

Kaarten en plaatsen Mijn selecties

- Basiskaart, luchtfoto en adres >
- Bouwen en wonen >
- Cultuur, sport en toerisme >
- Grenzen >
- Historische kaarten >
- Hoogte >
- Landbouw, visserij en economie >
- Mobiliteit >
- Natuur en milieu >
- Onderwijs >
- Overheidsinstellingen >
- Welzijn, gezondheid en gezin >
- Vergelijk kaarten

Eigen kaart toevoegen

Tools Route Legende Kaarten

Recht van voorkoop

Adres, perceelnummer, coördinaat



Resultaat bevraging

Sinds 1 oktober 2012 is het Harmoniseringsdecreet in werking en moeten aanbestedingen en uitoefeningen via het e-voorkoopkloket van de VLM verlopen.
Belangrijk: De rangschikking van de begunstigde die een identieke volgorde hebben in onderstaande lijst is willekeurig en doet geen uitspraak over de volgorde van uitoefenen.

Recht van voorkoop van toepassing op 26/05/2021 op het perceel [72023D0961/00V005](#).
 Dichtstbijzijnde adres: Fosheistraat 131, 3640 Kinrooi.

ITEM 1-1 VAN 1

Soorttype	Begunstigde	Volgorde begunstigde
<input type="checkbox"/> Rvk Uit kracht van wet	Vlaamse Land maatschappij	1



Resultaat bevraging

Sinds 1 oktober 2012 is het Harmoniseringsdecreet in werking en moeten aanbestedingen en uitoefeningen via het e-voorkoopkloket van de VLM verlopen.
Belangrijk: De rangschikking van de begunstigde die een identieke volgorde hebben in onderstaande lijst is willekeurig en doet geen uitspraak over de volgorde van uitoefenen.

Recht van voorkoop van toepassing op 26/05/2021 op het perceel [72023D0958/00K019](#).
 Dichtstbijzijnde adres: Fosheistraat 131, 3640 Kinrooi.

ITEM 1-2 VAN 2

Soorttype	Begunstigde	Volgorde begunstigde
<input type="checkbox"/> Speciale beschermingszone Natuur	Vlaamse Land maatschappij	1
<input type="checkbox"/> VEN	Vlaamse Land maatschappij	1



TOT SLOT



BOERENBOND
trouw aan land- en tuinbouw

De pachtwet is heel ruim en allesomvattend

Waarvoor zien we u later graag terug ?



Volgende webinar Najaar 2021

- Pachtoverdracht
- Pacht en vennootschap

Provinciale verpachtingen



Voor al uw vragen kan u terecht bij uw lokale dienstbetoonconsulent



De hervorming van de pachtwet

Van zodra hier nieuws is voorzien we extra vorming