

INHOUDSTAFEL

VOORWOORD	V
INHOUDSTAFEL	VII
WOORD VOORAF	XIII
DEEL I. SITUERING VAN HET NIEUW DECREET: HISTORIEK EN KRACHTLIJNEN	1
Hoofdstuk 1. Korte historiek van de pachtwetgeving in België	2
Afdeling 1. Totstandkoming en evolutie van de (federale) pachtwetgeving	2
Afdeling 2. Het Waals Pachtdecreet van 2 mei 2019	4
§ 1. Behoud nummering Pachtwet	4
§ 2. Einde van rechtswege na drie verlengingen	4
§ 3. Pacht van korte duur	4
§ 4. Eindeloopbaanpacht	5
§ 5. Opzeg voor verkoop	5
§ 6. Geschrift en kennisgevingen	5
§ 7. Geen voorkooprecht voor gepensioneerde pachters	5
§ 8. Omkering procedureverloop	6
§ 9. Arrest Grondwettelijk Hof 2 maart 2023	6
Afdeling 3. Totstandkoming van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023	7
§ 1. Het Regeerakkoord 2019-2024	7
§ 2. Voorstel van decreet van 10 november 2022	8
§ 3. Bekrachtiging en publicatie van het decreet	9
Hoofdstuk 2. Krachtlijnen van de hervorming in Vlaanderen	9
Afdeling 1. Betere toegang tot grond voor actieve landbouwers	10
§ 1. Faciliteren opzeg gepensioneerde pachter	10
§ 2. Afschaffing voorkooprecht gepensioneerde pachter zonder opvolgers	10
§ 3. Aanpassing van de loopbaanpacht	10
§ 4. Invoering van een jongerentoets	11
§ 5. Hervorming van de verpachting door openbare besturen	11
Afdeling 2. Modernisering van de regelgeving	11
Afdeling 3. Evenwicht tussen landbouw en natuur	12
§ 1. Natuurcontract	12
§ 2. Opzegmogelijkheid voor bos- of natuurrealisatie	12
Afdeling 4. Meer transparantie en rechtszekerheid	13
§ 1. Schriftelijke contracten worden de regel	13
§ 2. Recht op informatie voor de eigenaars	13
Afdeling 5. Een billijk evenwicht tussen de rechten en de plichten van pachter en verpachter	13
§ 1. Mogelijkheid om pachtvrij te vervreemden na achttien jaar	14
§ 2. Specifieke soepelere regeling voor kleine eigenaars	14
§ 3. Invoering van de 'veilige koper'	14

Hoofdstuk 3. Voorstellen die het niet hebben gehaald	14
Afdeling 1. Beperking van het aantal opeenvolgende pachtperiodes	14
Afdeling 2. Ecologische voorwaarden – inperking teeltvrijheid	15
Afdeling 3. Bijkomende fiscale stimuli voor langlopende pachtcontracten	15
Hoofdstuk 4. Slagkracht van de hervormingen	16
DEEL II. INHOUDELIJKE BESPREKING MET FOCUS OP DE NIEUWIGHEDEN	19
Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen	20
Afdeling 1. Definities	20
§ 1. De huiskavel	20
§ 2. De bedrijfsleider	21
§ 3. De bevoorrechte familieleden	21
§ 4. Hoofdberoep in de landbouw	22
§ 5. De openbare verpachter	24
§ 6. De wettelijk samenwonenden/gehuwden	24
Afdeling 2. Toepassingsgebied	24
§ 1. Principe	24
§ 2. Erfpacht met een looptijd minder dan 27 jaar	25
§ 3. Uitzonderingen	26
I. Algemeen	26
II. Het cultuurcontract	26
III. Het verruimde cultuurcontract	27
IV. Het natuurcontract	28
Afdeling 3. Schriftelijke overeenkomst	29
Afdeling 4. Plaatsbeschrijving	32
Hoofdstuk 4. De pachtijd	33
Afdeling 1. Behoud van opeenvolgende pachtperiodes van negen jaar	33
Afdeling 2. Bijzondere pachtcontracten wat de duurtijd betreft	34
§ 1. Langlopende pacht	34
§ 2. Loopbaanpacht	35
§ 3. Eenmalige pachtovereenkomst van negen jaar of meer (kleine grondeigenaars)	35
Afdeling 3. Inkorting van de pachtijd	36
Hoofdstuk 5. Beëindiging van de pacht	38
Afdeling 1. Opzegging door de verpachter	38
§ 1. Opzegging op ieder ogenblik	39
I. Algemeen	39
II. Nieuwe opzeggingsmogelijkheden voor bebossing of natuurrealisatie	39
A. Onderscheiden opzeg voor groene bestemmingen of door gemeenten	39

B.	Cumulatieve voorwaarden voor groene bestemmingen (art. 10, 7° Vlaams Pachtdecreet)	40
C.	Cumulatieve voorwaarden voor gemeenten (art. 10, 8° Vlaams Pachtdecreet)	40
§ 2.	Opzegging tegen het verstrijken van elke pachtperiode	41
I.	Algemeen	41
II.	Opzegmogelijkheid voor concrete doeleinden van algemeen belang	42
§ 3.	Opzegging vanaf de derde pachtperiode	42
§ 4.	Opzegging van een lange pacht van minstens 27 jaar	43
§ 5.	De beëindiging van een loopbaanpacht	43
§ 6.	Nieuwe opzeggingsmogelijkheid voor vervreemding	44
§ 7.	Opzegging van gepensioneerde pachters	45
I.	Algemeen	45
II.	Cumulatieve voorwaarden	45
§ 8.	Opzegging in geval van ruil	46
Afdeling 2.	Opzeggingstermijnen voor de verpachter	47
Afdeling 3.	Toetsingscriteria voor de geldigheid van de pachtopzeg	48
§ 1.	Algemeen – geldigverklaring van de pachtopzeg	48
§ 2.	Verplichte vermeldingen opzeggingsbrief	48
§ 3.	Toetsing van de voorgenomen opzegreden	49
§ 4.	De leefbaarheidstoets bij opzeg op grond van artikel 10, § 1, 7°-8° en 11, 9° Vlaams Pachtdecreet	50
I.	Algemeen	50
II.	Gevallen waarin de leefbaarheid ernstig is verstoord	51
III.	Beperkte leefbaarheidstoets in groene bestemmingen en Habitatrictlijngebieden	54
IV.	Gevolgen: weigering of beperking van de opzeg	55
Afdeling 4.	Recht van terugkeer	56
Afdeling 5.	Opzegging door de pachter en beëindiging in onderlinge toestemming	57
Hoofdstuk 6.	Persoonlijke exploitatie en vennootschappen	58
Afdeling 1.	De als landbouwonderneming erkende vennootschap	58
Afdeling 2.	Vennootschappen vanuit het perspectief van de pachter	59
Afdeling 3.	Vennootschappen vanuit het perspectief van de verpachter	61
Hoofdstuk 7.	Verpachting door openbare verpachters	62
Hoofdstuk 8.	Pachtprijs en geldelijke lasten	64
Afdeling 1.	Pachtprijs in geld	64
Afdeling 2.	Incorporatie van de Wet Beperking Pachtprijzen – Pachtprijzberekening	64
Afdeling 3.	Pachtprijzencommissie – Vlaams pachtobservatorium	65
Afdeling 4.	Lasten en taksen	66
Hoofdstuk 9.	Exploitatie van het gepachte goed	67
Afdeling 1.	Exploitatie- en teeltvrijheid	67
§ 1.	GewaARBorgde teeltvrijheid ongeacht contractuele clausules	67
§ 2.	Teeltvrijheid bij openbare verpachting	67

Afdeling 2. Vrijheid om gebouwen op te richten en uit te voeren	68
§ 1. Algemeen	68
§ 2. Randvoorwaarden bij kleine infrastructuurwerken	68
Afdeling 3. Stofferingsplicht en pachtontbinding	69
Hoofdstuk 10. Onderpacht en pachtoverdracht	70
Afdeling 1. Principeel verbod op onderpacht en pachtoverdracht	70
Afdeling 2. Toegelaten onderpacht of pachtoverdracht aan bevoorrechte familieleden	71
Afdeling 3. Nieuwigheden inzake onderpacht en pachtoverdracht	73
§ 1. Kring bevoorrechte familieleden	73
§ 2. Formalistisch verzoek tot toestemming	73
§ 3. Bijkomende formaliteiten voor kennisgeving bevoorrechte pachtoverdracht	74
§ 4. Geen voorafgaande opzeg als voorwaarde voor bevoorrechte pachtoverdracht	75
§ 5. Plaatsbeschrijving na bevoorrechte pachtoverdracht	76
Afdeling 4. Transparantie omtrent de daadwerkelijke gebruiker van een pachtgoed – digitaal loket	76
Hoofdstuk 11. Overlijden van een contractspartij	77
Afdeling 1. Overlijden van de pachter	77
Afdeling 2. Overlijden van de verpachter	78
Hoofdstuk 12. Vergoedingen die toekomen aan de pachter van wie de pacht afloopt	79
Hoofdstuk 13. Vervreemding en het recht van voorkoop	80
Afdeling 1. Uitbreiding kring van begunstigden voorkooprecht	80
Afdeling 2. De gedematerialiseerde verkoop via Biddit	81
§ 1. Toepassing van Biddit voor verpachte eigendommen	81
§ 2. Biedingen door openbaar bestuur voor doeleinden van algemeen belang of bos/natuur	82
Afdeling 3. De ‘veilige koper’	83
Afdeling 4. Nieuwigheden bij miskenning van het voorkooprecht	83
§ 1. Overdracht van het recht op indeplaatsstelling	83
§ 2. Termijnen voor de vordering tot indeplaatsstelling of schadevergoeding	84
Afdeling 5. Nieuwe uitzonderingen op het voorkooprecht	84
§ 1. Aankoop door openbare verpachter voor algemeen belang	85
§ 2. Aankoop door openbare verpachter voor bebossing/natuurrealisatie	86
§ 3. Leefbaarheidstoets bij aankoop door openbare verpachter	86
§ 4. Geen voorkooprecht voor gepensioneerde pachter zonder opvolger	87
Hoofdstuk 14. Diverse bepalingen	88
Afdeling 1. Juridisch karakter van het Vlaams Pachtdecreet	88
Afdeling 2. Algemene antimisbruikbepaling	88

DEEL III. INWERKINGTREDING EN OVERGANGSBEPALINGEN	91
Hoofdstuk 1. Inwerkingtreding	92
Hoofdstuk 2. Overgangsbepalingen	93
BIJLAGEN	95
A. Decreet van 13 oktober 2023 tot bepaling van de specifieke regels over de pacht ('Vlaams Pachtdecreet')	97
B. Modellen Departement Landbouw & Visserij	137