

HET VLAAMS PACHTDECREET: EEN NIEUW TIJDPERK?

written by Eva Willems | november 8, 2023



De voormalige pachtwet van 1969[1] was aan vernieuwing toe. Zodoende werd in 2022 een voorstel van Vlaams pachtdecreet[2] ingediend. Dit voorstel kijkt naar de toekomst en creëert een billijk evenwicht tussen de rechten en plichten van eigenaars en pachters. Op 4 oktober 2023 werd het voorstel aangenomen door de Vlaamse regering en op 1 november 2023 is het nieuwe decreet in werking getreden. In dit artikel leest u alvast de drie belangrijkste vernieuwingen.

[Wat is pacht?](#)

Pacht is een bijzonder type huur van onroerende goederen (d.i. grond of vastgoed), doorgaans voor landbouwdoeleinden. Tot voor kort werd pacht geregeld door de pachtwet van 4 november 1969. Na ruim een halve eeuw komt de pachtwet evenwel niet langer tegemoet aan de huidige maatschappelijke noden.

Met de 6^e staatshervorming van 2014 werd de bevoegdheid voor huur overgeheveld van het federale naar het gewestelijke niveau. In navolging van het Waalse Gewest[3], is er nu ook een gemoderniseerd Vlaams pachtdecreet.[4]

[Belangrijkste vernieuwingen](#)

1. Schriftelijke overeenkomsten

De voornaamste vernieuwing is ongetwijfeld dat schriftelijke pachtovereenkomsten de norm worden. Onder de voormalige wet waren schriftelijke contracten ook reeds verplicht, maar werd miskenning van deze verplichting niet gesanctioneerd. Momenteel zijn veel pachtovereenkomsten bijgevolg nog steeds mondeling, wat zorgt voor veel onzekerheid bij zowel pachters als eigenaars.[5]

Nieuwe pachtovereenkomsten moeten schriftelijk worden opgesteld. Lopende mondelinge pachtovereenkomsten blijven geldig, maar moeten worden omgezet indien een partij erom vraagt. De Vlaamse regering zal modellen van pachtovereenkomsten ter beschikking stellen.

In tegenstelling tot de pachtwet, voorziet het Vlaams pachtdecreet wel in een sanctiemechanisme. Indien de pachter de omzetting weigert, kan de eigenaar zich na een formele ingebrekestelling van de pachter wenden tot de Vrederechter om de pacht te laten ontbinden. Indien de eigenaar na een formele ingebrekestelling de omzetting weigert, kan de pachter zich wenden tot de Vrederechter om de pacht te laten vernieuwen in zijn voordeel.[\[6\]](#)

Indien partijen instemmen met de omzetting naar een schriftelijke overeenkomst, doch er discussie ontstaat over de inhoud van de overeenkomst, vallen partijen terug op de gemeenrechtelijke bewijsregeling. De mondeling overeengekomen modaliteit en voorwaarden kunnen alsdan worden bewezen met alle middelen van recht (lees: ook vermoedens en getuigen).

2. Uitbreiding opzegmogelijkheden eigenaar

Onder de voormalige pachtwet kon de eigenaar de pachtovereenkomst op verschillende manieren beëindigen om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming, mits naleving van bepaalde voorwaarden. Zo kon de eigenaar onder meer overgaan tot opzegging indien de verpachte gronden bij aanvang van de pachtovereenkomst beschouwd moesten worden als bouwgronden en dit als zodanig werd opgenomen in de pachtovereenkomst.[\[7\]](#) Het Vlaams pachtdecreet bevestigt deze opzegmogelijkheden.

De opzeg na pensioen blijft ook behouden maar wordt enigszins gewijzigd. Hierbij kan de eigenaar de pachtovereenkomst opzeggen wanneer de pachter met pensioen gaat en geen opvolger aanduidt. Onder de voormalige pachtwet is de opzeg na pensioen louter een theoretische opzeg. De bewijslast dat de pachter met pensioen is rustte immers op de eigenaar. Bovendien kan de aanduiding van een opvolger enige tijd aanslepen.[\[8\]](#)

Het Vlaams pachtdecreet draait deze bewijslast om. Vanaf de wettelijke pensioenleeftijd moet de pachter op vraag van de eigenaar binnen 60 dagen aantonen dat hij nog geen pensioen geniet om de pacht te behouden. Indien er een opvolger werd aangeduid, moet deze in beginsel binnen 1 jaar de exploitatie verderzetten. De omkering van de bewijslast moet jongere landbouwers meer kansen geven om landbouwgrond te kunnen verwerven. Er werden evenwel verzachtingen ingebouwd in het decreet. Zo kan een rechter, afhankelijk van het geval en in bijzondere omstandigheden (bv. de pachter kampt met gezondheidsproblemen of de opvolger heeft zijn beroepsopleiding nog niet voltooid), de opzeg alsnog ongeldig verklaren.[\[9\]](#)

Daarnaast worden bijkomende opzegmogelijkheden voor de eigenaar ingebouwd.

Zo kan de eigenaar de pacht na 18 jaar opzeggen om het onroerend goed pachtvrij te vervreemden via hetzij verkoop hetzij schenking. Deze opzegmogelijkheid moet wel uitdrukkelijk zijn opgenomen in de pachtovereenkomst.[\[10\]](#) De eigenaar is dan verplicht om binnen 1 jaar het onroerend goed effectief te vervreemden.

Indien de eigenaar deze opzegmogelijkheid na 18 jaar niet benut, krijgt hij elke 9 jaar opnieuw die mogelijkheid.

Tevens wordt een opzegmogelijkheid ingevoerd voor particuliere eigenaars met oog op bebossing of natuurrealisatie. Voor lokale besturen was dergelijk opzeg al mogelijk in het kader van een opzegging voor doeleinden van het algemeen belang.[\[11\]](#) Hieraan worden evenwel strikte voorwaarden verbonden. Zo is de eigenaar onder meer verplicht de bebossing of natuur te realiseren binnen 3 jaar en deze minstens aan te houden gedurende 24 jaar. Indien de eigenaar hieraan niet voldoet, heeft de pachter recht op een schadevergoeding en mag deze terugkeren naar het onroerend goed.[\[12\]](#)

3. Beperking voorkeepsrecht pachter

De pachter beschikt over een voorkeepsrecht in het geval de eigenaar het pachtgoed wil verkopen. Dit voorkeepsrecht werd ingevoerd met oog op de continuïteit van het gebruik van het pachtgoed.[\[13\]](#) Onder de voormalige pachtwet kon de pachter zijn voorkeepsrecht hetzij zelf uitoefenen en het goed kopen, hetzij overdragen aan een derde zonder dat de eigenaar zich daartegen kon verzetten.

Het Vlaams pachtdecreet voorziet meer zeggenschap voor de eigenaar in de situatie dat de pachter zijn voorkeepsrecht wenst over te dragen.

Indien de eigenaar zelf een kandidaat-koper vindt die bereid is om de huidige pachter nog minstens 18 jaar onder dezelfde voorwaarden te laten pachten, wordt deze kandidaat-koper een “veilige koper”.[\[14\]](#) De pachter kan zijn voorkeepsrecht dan niet langer overdragen aan een derde.[\[15\]](#)

Indien de kandidaat-koper van de eigenaar hiertoe niet bereid is, kan de pachter zijn voorkeepsrecht nog steeds overdragen aan een derde.

Vanuit het idee om meer kansen te creëren voor jonge landbouwers zullen gepensioneerde pachters bovendien niet langer een voorkeepsrecht genieten.[\[16\]](#)

Besluit

Onder de voormalige pachtwet werden pachters zeer goed beschermd, maar was het moeilijk voor jonge landbouwers om een pachtgoed te verkrijgen en stond de eigenaar vaak machteloos.

Het Vlaams pachtdecreet streeft naar meer evenwicht tussen pachter en eigenaar, zorgt voor meer grondmobiliteit en creëert meer kansen voor jonge landbouwers.

Het Vlaams pachtdecreet is in werking getreden op 1 november 2023 en is eveneens van toepassing op overeenkomsten gesloten vóór de datum van inwerkingtreding.

Voor meer informatie omtrent pacht, kan u het STUDIO LEGALE team contacteren via joost.peeters@studio-legale.be of 03/216.70.70.

[1] Pachtwet 4 november 1969, *BS* 25 november 1969, 11.304.

[2] Voorstel van decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht, *Parl.St.* Vl.Parl. 2022-23, nr. 1475/1.

[3] Decreet W.Parl. van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht, *BS* 8 november 2019, 104.322.

[4] V. GODART en F. ÖZSARLAK, “Het voorstel van Vlaams Pachtdecreet: eerste verkenning van het nieuwe Vlaamse landbouwschap”, *Huur* 2023/3, (115) 115.

[5] P. DE ROUCK, “Wat u moet weten over de gemoderniseerde pachtwet”, *De Tijd*, 19 november 2022, 48.

[6] Voorstel van decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht, *Parl.St.* Vl.Parl. 2022-23, nr. 1475/1, 7-8.

[7] Art. 6, § 1, 1° Pachtwet 4 november 1969, *BS* 25 november 1969, 11.304.

[8] P. DE ROUCK, “Wat u moet weten over de gemoderniseerde pachtwet”, *De Tijd*, 19 november 2022, 48; V. GODART en F. ÖZSARLAK, “Het voorstel van Vlaams Pachtdecreet: eerste verkenning van het nieuwe Vlaamse landbouwschap”, *Huur* 2023/3, (115) 134.

[9] Voorstel van decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht,

Parl.St. Vl.Parl. 2022-23, nr. 1475/1, 12.

[10] Voorstel van decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht, *Parl.St. Vl.Parl. 2022-23, nr. 1475/1, 11.*

[11] Voorstel van decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht, *Parl.St. Vl.Parl. 2022-23, nr. 1475/1, 11.*

[12] Voorstel van decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht, *Parl.St. Vl.Parl. 2022-23, nr. 1475/1, 46.*

[13] V. GODART en F. ÖZSARLAK, “Het voorstel van Vlaams Pachtdecreet: eerste verkenning van het nieuwe Vlaamse landbouwschap”, *Huur* 2023/3, (115) 142.

[14] VILT (Vlaams infocentrum land- en tuinbouw), “Dit staat er in de nieuwe pachtwet”, 16 november 2022, <https://vilt.be/nl/nieuws/dit-staat-er-in-de-nieuwe-pachtwet>.

[15] Voorstel van decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht, *Parl.St. Vl.Parl. 2022-23, nr. 1475/1, 25-26.*

[16] VILT (Vlaams infocentrum land- en tuinbouw), “Dit staat er in de nieuwe pachtwet”, 16 november 2022, <https://vilt.be/nl/nieuws/dit-staat-er-in-de-nieuwe-pachtwet>.