nieuws

Geschreven pachtcontract is zorg minder voor notaris

nieuws

Tijdens een hoorzitting over de pachtwetgeving in de commissie Landbouw van het Vlaams Parlement legde notaris Rodolphe Eeman – die sprak namens de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat – de vinger op de wonde van de huidige wetteksten. Heel wat (kleine) landeigenaars en landbouwers hebben er geen erg in dat de pacht mondeling overeengekomen wordt, maar notarissen zouden liever zien dat geschreven contracten de regel worden. Niet alleen is er bij een mondelinge pacht een probleem om de aanvangsdatum te bewijzen die van belang is bij een opzegging. Ook staan notarissen voor een ondankbare detectiveopdracht wanneer een eigenaar overlijdt en de erfgenamen de pachter niet kennen.

26 MAART 2015 – LAATST BIJGEWERKT OM 14 SEPTEMBER 2020 14:30

Lees meer over:
landbouw algemeen



Tijdens een hoorzitting over de pachtwetgeving in de commissie Landbouw van het Vlaams Parlement legde notaris Rodolphe Eeman – die sprak namens de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat – de vinger op de wonde van de huidige wetteksten. Heel wat (kleine) landeigenaars en landbouwers hebben er geen erg in dat de pacht mondeling overeengekomen wordt, maar notarissen zouden liever zien dat geschreven contracten de regel worden. Niet alleen is er bij een mondelinge pacht een probleem om de aanvangsdatum te bewijzen die van belang is bij een opzegging. Ook staan notarissen voor een ondankbare detectiveopdracht wanneer een eigenaar overlijdt en de erfgenamen de pachter niet kennen.

De regionalisering van de pachtwet maakt dat er op Vlaams niveau nagedacht moet worden over de doeltreffendheid van de pacht als instrument om landbouwgrond maximaal ter beschikking te stellen van de professionele landbouw zonder de rechten van eigenaars te miskennen. Tijdens een hoorzitting in het Vlaams Parlement lieten de verschillende belangenverdedigers (ABS en Boerenbond enerzijds, Landelijk Vlaanderen anderzijds) hun licht daarover schijnen. Later komen we daar nog op terug, nu willen we even stilstaan bij de tussenkomst van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

Notaris Rodolphe Eeman wees de parlementsleden op de technische problemen met de huidige pachtwetgeving. Probleem nummer één is dat er in de praktijk, vooral bij kleine landeigenaars, dikwijls geen geschreven contract voorhanden is. Mondeling overeengekomen pachten zijn weliswaar geldig, maar het geeft bewijsproblemen in geval van betwisting of overlijden. “Vaak kennen de erfgenamen de pachter van hun overleden familielid niet. De notaris moet in zo’n geval voor Sherlock Holmes spelen om dat te achterhalen”, maakt Eeman duidelijk dat het notariaat in ons land zeer tevreden zou zijn met uitsluitend geschreven pachtovereenkomsten.

Ook de begindatum van een pacht is een onzeker vraagstuk indien er geen geschreven contract is. De begindatum is van belang om te weten wanneer een opzegging van de pacht door de eigenaar mogelijk is. Nog volgens de notaris verdient een eigenaar toegang tot de perceelgegevens in de databanken van de Vlaamse overheid zodat hij juist zou weten bij welke boer zijn perceel in gebruik is.
Een ander probleem waarop notarissen botsen, stelt zich bij de opzegging van een bouwgrond die in landbouwgebruik is. De pachtwet zegt dat een eigenaar minstens drie maanden van tevoren de pacht moet opzeggen indien hij op een perceel wil bouwen. Bij verkoop van zulke bouwgronden heeft een landbouwer ook geen recht van voorkoop. Tot dusver geen probleem, maar de pachtwet definieert het begrip ‘bouwgrond’ niet…
Bij een verkaveling van een diep perceel is dat de eerste 50 meter. “Op de achterliggende grond, landbouwgrond dus, behoudt de pachter zijn recht van voorkoop, hoe klein of groot dat ook mag wezen. Indien de landbouwer het achterliggende perceel verwerft, dan is er een probleem van insluiting en kan hij volgens de wet een toegang tot zijn perceel vorderen”, wijst Eeman op een ongewild neveneffect van de wet. Hij stelt voor om achterliggende gronden op dezelfde manier te behandelen als bouwgrond zodat notarissen eigenaars niet langer moeten adviseren om een geding bij de vrederechter in te spannen om ook de achterliggende grond vrij van voorkooprecht te krijgen.
Bijzonder aan een pachtcontract is de tegenstelbaarheid aan derden zonder dat daarvoor een overschrijving in het hypotheekkantoor nodig is. Bij een vervreemding van een perceel landbouwgrond treedt de koper in alle rechten en plichten van de vorige eigenaar. Hij neemt de pacht met andere woorden over. Volgens notaris Eeman is dat niet fair indien een perceel landbouwgrond van eigenaar verandert om een schuld aan te zuiveren. “Een schuldeiser weet niet dat een perceel in pacht gegeven is wanneer hij er beslag op laat leggen.” Dat is wel van belang want de verkoopwaarde van een verpacht perceel ligt lager. Om derden beter te informeren, zijn notarissen voorstander van het overschrijven van alle pachtcontracten van meer dan negen jaar in het hypotheekkantoor.
Over de pachtprijs wou Eeman nog kwijt dat er bij eigenaars onbegrip leeft over de coëfficiënten waarmee het (niet geïndexeerd) kadastraal inkomen vermenigvuldigd wordt om de maximum pachtprijs voor een perceel te kennen. “In de loop der jaren zijn die coëfficiënten per landbouwstreek uit elkaar gegroeid. Aan twee zijden van een provinciegrens krijg je daardoor totaal verschillende pachtprijzen”, zegt de notaris, waarna hij de vraag stelt of dat niet voorbijgestreefd is. Eeman geeft het voorbeeld van de zandleemstreek, die in Oost-Vlaanderen coëfficiënt 4,85 krijgt en in Vlaams-Brabant 5,60. “Leg het prijsverschil dat daaruit voortvloeit maar eens uit voor twee percelen die nauwelijks enkele honderden meters uit elkaar liggen.” Het verschil springt naar verluidt vooral in het oog van eigenaars die nabij een provinciegrens meerdere percelen door één landbouwer verpachten.

Beeld: Loonwerk Defour

VILT vzw
Bd Simon Bolivar 17
1000 Bruxelles

Contact
M • info@vilt.be

Volg ons op:
screenreader.visit us on our facebook page: https://www.facebook.com/vilt.nieuws/
screenreader.visit us on our linkedin page: https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/
screenreader.visit us on our instagram page: https://www.instagram.com/vilt.nieuws
screenreader.visit us on our x page: https://x.com/vilt_nieuws
screenreader.visit us on our bluesky page: https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social

---

© 2026 VILT vzw, all rights reserved |
Privacy policy
Copyright
Cookie Policy
Cookie instellingen aanpassen
Crafted by Brigada