

8.1 ANTWOORD VAN DE PACHTER OP KENNISGEVING GEEN
RECHT VAN VOORKOOP BIJ ONDERHANDSE VERKOOP
WEGENS KOPER MET DOELEINDEN ALGEMEEN BELANG (1)

Naam + adres notaris

Plaats + datum

Aangetekend

Betreft: antwoord op kennisgeving van artikel 65, § 2, tweede lid van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023 – ernstige verstering van de leefbaarheid van het landbouwbedrijf

Geachte,

Ik antwoord hierbij op uw aangetekende brief van(datum) waarmee u mij mededeelt dat de door mij gepachte goederen gelegen te (gedetailleerde omschrijving, gemeente, afdeling, sectie, nummer) worden verkocht.

Ofwel

Met dit schrijven breng ik u op de hoogte dat door de verkoop van het door mij gepachte goed de leefbaarheid van mijn landbouwbedrijf **niet ernstig wordt verstoord** en dus ook geen recht van voorkoop wens uit te oefenen (2)

Ofwel

Met dit schrijven breng ik u op de hoogte dat door de verkoop van het door mij gepachte goed de **leefbaarheid van mijn landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord** (3) om volgende reden (4):

.....
.....

(keuze maken uit de opties vermeld in voetnoot 4 en deze expliciet vermelden)

en dus mijn recht van voorkoop wens uit te oefenen (5).

We hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en danken u bij voorbaat voor het gevolg dat u aan dit schrijven zal willen verlenen.

Met de meeste hoogachting.

Handtekening + naam + adres pachter (6)

- (1) **Als een openbare verpachter het goed koopt** om het zelf binnen een zo kort mogelijke termijn voor concrete doeleinden van algemeen belang aan te wenden of als het gepachte goed wordt aangekocht door een openbare verpachter met het oog op bebossing of opname in een natuurbeheerplan, is er geen recht van voorkoop op voorwaarde dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet wordt verstoord. Bij een verkoop uit de hand geeft de notaris aan de pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van het niet ernstig verstoren van de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter, waarin alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze kennisgeving bevat de mededeling dat het verpachte goed zal worden verkocht en dat de pachter geen recht van voorkoop heeft, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.
- (2) **Als de pachter niet binnen een termijn van dertig dagen na de kennisgeving van de notaris per beveiligde zending antwoordt**, of als hij in zijn antwoord bevestigt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig is verstoord, dan is de koop voltrokken.
- (3) **Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf wel ernstig wordt verstoord**, met vermelding van één van de redenen, vermeld in artikel 19, § 7, tweede lid, en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar worden voltrokken nadat de rechter heeft vastgesteld dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving van de notaris, als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.
- (4) **Eén van de volgende redenen moet expliciet worden vermeld:**
 - de opzegging heeft betrekking op een deel of op het geheel van de huiskavel van het landbouwbedrijf van de pachter;
 - de oppervlakte van de percelen waarvoor de opzegging werd gegeven, is groter dan één vijfde van de totale oppervlakte van het landbouwbedrijf van de pachter;
 - de pachter realiseert de opzeggingsreden zelf of verbindt zich ertoe om die te realiseren binnen een termijn van één jaar na de betekening van de opzegging;
 - de pachter past vrijwillig beheermaatregelen of milieu-, klimaat- en natuurvriendelijke landbouwpraktijken toe of verbindt zich ertoe om die toe te passen binnen een termijn van één jaar na de betekening van de opzegging, op voorwaarde dat die maatregelen of landbouwpraktijken het overwegende deel van de oppervlakte van het gepachte perceel beslaan en worden toegepast in het kader van een meerjarige verbintenis;
 - de pachter of, als het landbouwbedrijf van de pachter wordt geëxploiteerd in het kader van een maatschap of een rechtspersoon, de vennoot die landbouwer is in hoofdberoep, is jonger dan 40 jaar;
 - de pachter kan onder zijn bevoorrechte familieleden een opvolger aanwijzen die jonger is dan 40 jaar;
 - de opzegging gebeurt niet om het doel van een landinrichtingsproject, natuurinrichtingsproject of ruilverkaveling te realiseren, en voor de gronden waarvoor opzegging is gegeven, geldt dat ze:
 - a) ofwel niet tot minder geschikte landbouwgronden behoren. Minder geschikte landbouwgronden zijn landbouwgronden in voor landbouw bestemde gebieden die op basis van hun textuurklasse en hun draineringsklasse maar beperkt geschikt zijn voor een normale bedrijfsvoering en waar geen landbouwtechnische ingrepen aan werden uitgevoerd om ze alsnog geschikt te maken. Landbouwtechnische ingrepen komen alleen in aanmerking als ze vrijgesteld zijn van vergunning of melding of, in voorkomend geval, als voldaan is aan de vergunnings- en meldingsplicht, vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De Vlaamse Regering kan nadere regels en bijkomende criteria bepalen, en kan een kaart van die gronden vaststellen;
 - b) ofwel sinds de inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan in een ruimtelijk uitvoeringsplan zijn aangeduid als bestemd voor beroepslandbouw;
 - c) ofwel worden verpacht door een openbare verpachter en door de verpachter herbevestigd zijn als bestemd voor landbouw, hetzij beleidsmatig op basis van een ruimtelijke visie, hetzij via een ruilverkaveling, inrichtingsproject, project, plan of programma;
 - het brutobedrijfsresultaat van het landbouwbedrijf van de pachter bedraagt op het ogenblik van de opzegging minder dan een minimumbedrag van 40.000 euro per bedrijfsleider, zal met meer dan 10 procent dalen als gevolg van de opzegging of zal dalen tot onder het minimumbedrag van 40.000 euro per bedrijfsleider. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels met betrekking tot de wijze waarop het brutobedrijfsresultaat wordt vastgesteld en kan het minimumbedrag wijzigen;
 - de pachter is exploitant van een landbouwbedrijf dat de biologische productie toepast of dat aan het omschakelen is naar een biologische productiemethode overeenkomstig verordening (EU) 2018/848 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 inzake de biologische productie en de etikettering van biologische producten en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 834/2007 van de Raad.
- (5) Ook een overdracht van het recht van voorkoop is mogelijk mits de kopende derde meeondertekent (voor de voorwaarden en wettelijke bepalingen zie model 8.2 en 8.3).
- (6) Alle (mede-)pachters moeten ondertekenen.

8.2 KENNISGEVING VAN DE AANVAARDING VAN HET RECHT VAN VOORKOOP
DOOR DE PACHTER BIJ ONDERHANDSE VERKOOP (1)

Naam + adres notaris

Plaats + datum

Aangetekend

Betreft: schriftelijke instemming met aanbod recht van voorkoop

Geachte,

Ik antwoord hierbij op uw aangetekende brief van(datum) waarmee u mij de verkoop meedeelt onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van mijn recht van voorkoop met betrekking tot de vermelde percelen gelegen te (gedetailleerde omschrijving, gemeente, afdeling, sectie, nummer)
.....

Ik bevestig dat ik mijn recht van voorkoop persoonlijk uitoefen met betrekking tot al de vermelde goederen en dat ik zonder enig voorbehoud de verkoopsvoorwaarden in uw boven vermelde brief aanvaard.

We hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en danken u bij voorbaat voor het gevolg dat u aan dit schrijven zal willen verlenen.

Met de meeste hoogachting.

Handtekening + naam + adres pachter (2)

- (1) Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of een of meer bevoorrechte familieleden die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen. De eigenaar verkoopt het goed alleen uit de hand aan iemand anders dan de pachter nadat hij aan de pachter de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. De notaris geeft de pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop, waarin alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. Die kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. Als de pachter het aanbod aanvaardt, geeft hij de notaris daarvan kennis binnen dertig dagen na het aanbod. De verkoop is voltrokken zodra de notaris kennis heeft genomen van de aanvaarding van de pachter (artikel 59 en volgende van het Vlaams Pachtdecreet).

(2) Alle (mede-)pachters moeten ondertekenen.

8.3 KENNISGEVING VAN OVERDRACHT VAN HET RECHT VAN VOORKOOP AAN EEN BEVOORRECHT FAMILIELID DAT AAN DE EXPLOITATIE DEELNEEMT BIJ ONDERHANDSE VERKOOP (1)

Naam + adres notaris

Plaats + datum

Aangetekend

Betreft: schriftelijke instemming met aanbod recht van voorkoop

Geachte,

Ik antwoord hierbij op uw aangetekende brief van(datum) waarmee u mij de verkoop meedeelt onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van mijn recht van voorkoop met betrekking tot de vermelde percelen gelegen te (gedetailleerde omschrijving, gemeente, afdeling, sectie, nummer)
.....

Ik bevestig dat ik mijn recht van voorkoop overdraag aan
(één van mijn bevoorrechte familieleden (2)) die daadwerkelijk aan de exploitatie van het verkochte goed deelneemt, en die hierbij voor het volledige goed en zonder enig voorbehoud de verkoopsvoorwaarden in uw boven vermelde brief aanvaardt en voor akkoord meeondertekent.

We hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en danken u bij voorbaat voor het gevolg dat u aan dit schrijven zal willen verlenen.

Met de meeste hoogachting.

Handtekening + naam + adres pachter (3)

Handtekening + naam + adres overnemer (4)

- (1) Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of een of meer bevoorrechte familieleden die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen. De eigenaar verkoopt het goed alleen uit de hand aan iemand anders dan de pachter nadat hij aan de pachter de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. De notaris geeft de pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop, waarin alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. Die kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. Als de pachter het aanbod aanvaardt, geeft hij de notaris daarvan kennis binnen dertig dagen na het aanbod. De verkoop is voltrokken zodra de notaris kennis heeft genomen van de aanvaarding van de pachter (artikel 59 en volgende van het Vlaams Pachtdecreet).
- (2) Bevoorrechte familieleden cfr. artikel 3, 3° van het Vlaams Pachtdecreet zijn: de echtgenoot of echtgenote, de wettelijke samenwonende, de afstammelingen of geadopteerde kinderen en hun echtgenoten of wettelijk samenwonenden, en tenslotte de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot, echtgenote of wettelijk samenwonende en hun echtgenoten of wettelijk samenwonenden.
- (3) Alle (mede-)pachters moeten ondertekenen.
- (4) Alle (mede-)overnemers moeten ondertekenen.