

Erfpachtovereenkomsten met landbouwers: een kader

Laatste update: februari 2026

Erfpacht biedt heel wat mogelijkheden voor lokale besturen met landbouwgrond in eigendom. Bij een erfpacht van minstens 27 jaar kan een bestuur zelf de criteria voor toewijzing van het contract en de contractuele voorwaarden bepalen, ook rond teeltwijze. Erfpacht is daarom het geknipte type contract voor lokale besturen die actief beleid willen voeren met hun gronden, zonder te raken aan de langdurige zekerheid voor de boer.

Er zijn wel wat zaken om rekening mee te houden bij het afsluiten van een erfpacht, zoals risico op herkwalificatie, en de regels rond openbaarheid van bestuur en staatssteun. Daarvoor verwijzen we graag naar onze [handleiding voor lokale besturen](#).

De vorm van een erfpachtovereenkomst roept veel vragen op, omdat er in principe zeer veel mogelijk is binnen die overeenkomst. Een erfpacht wordt **altijd via notariële akte** vastgelegd; de notaris weet raad. In dit document geven we mee welke elementen minstens de **basis** vormen van een erfpachtovereenkomst tussen een openbaar bestuur en een landbouwer. En we geven handvaten voor **extra bepalingen** waarmee een lokaal bestuur voorwaarden kan opleggen aan de landbouwers of duidelijke afspraken met hen kan maken.

Basiselementen van een erfpachtovereenkomst

Betrokken partijen

- **Notaris**
- **Eigenaar (stad/ gemeente en haar vertegenwoordiger)**
- **Erfpachter (landbouwer)**

Beschrijving van het goed

- **Kadasternummer**
- **Locatie of dichtstbijzijnde adres**
- **Oppervlakte**
- **Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen**
- **Omschrijving**
 - **Infrastructuur op het perceel**
 - **Aanwezigheid van kleine landschapselementen, bomen, ... op het perceel**
 - **Biologisch beheerde gronden**
 - **Optioneel: Afspraken rond een officiële plaatsbeschrijving en de kosten daarvan**

Dit kan bijvoorbeeld belangrijk zijn wanneer je als lokaal bestuur hecht aan de bodemkwaliteit van de grond. Eventueel kunnen bij de plaatsbeschrijving metingen uitgevoerd worden, zodat verderop in de overeenkomst kan worden gevraagd om de bodem in deze toestand te houden.

Duur

- **De duur van de overeenkomst**

Een erfpachtovereenkomst wordt afgesloten voor minimum 27 jaar en maximum 99 jaar. Bij kortere looptijden kan de overeenkomst geherkwalificeerd worden tot pacht.

Hou bij de looptijd rekening met de leeftijd van de boer. Is de boer jonger dan 40 wanneer de erfpacht start, overweeg dan om de looptijd op te trekken tot aan de pensioenleeftijd van de boer, zodat die zekerheid heeft tot aan zijn of haar pensioen. Is de boer ouder dan 40, voorzie dan afspraken over wat er gebeurt met de erfpacht wanneer de boer op pensioen gaat.

- **Startdatum**

- **Einddatum**

Hou rekening met het groeiseizoen, zodat de laatste oogst zeker van het veld kan worden gehaald.

Vergoeding

- **Jaarlijkse canon**

De canon kan, in tegenstelling tot de pachtprijs, vrij bepaald worden. Een goede richtingaanwijzer is het tarief van de loopbaanpacht, namelijk 1,5 keer de wettelijke pachtprijs voor het perceel. Er kan voor het bepalen van de canon beroep gedaan op een schatter. Geef als bestuur correcte instructies aan de schatter: het gaat om landbouwgebruik en de landbouwer zal, bij een actief grondenbeleid, aan bepaalde criteria moeten voldoen. Geef zeker het tarief van de loopbaanpacht mee; een hogere canon brengt potentieel de leefbaarheid van het bedrijf in gevaar.

- **Jaarlijkse betalingsdatum**

- **Eerste betalingsdatum**

- **Gegevens rekening eigenaar**

- **Toelichting jaarlijkse indexering van de canon**

Ontbinding en beëindiging erfpacht

- **Voorwaarden voor ontbinding van de erfpacht**

Bv het recht om te verbreken wanneer aan bepaalde belangrijke voorwaarden niet langer wordt voldaan

Hou ook hier rekening met het groeiseizoen, zorg dat de ingezaaide gewassen nog geoogst kunnen worden voor de verbreking plaatsvindt.

- **Verloop van ontbinding van de erfpacht**

Een erfpacht is een tijdelijk eigendomsrecht en zit dus automatisch mee in de erfenis wanneer de gebruiker overlijdt. Hiervoor voorzie je best een clause.

- **Einde van de erfpacht**

Bij het verstrijken van de termijn

Andere bepalingen die de overeenkomst kan bevatten

Bepalingen met betrekking tot duurzame landbouw

- **Voorwaarden voor duurzame teeltwijze**
Bv. Enkel biologische of agro-ecologische landbouw. Voor De Landgenoten betekent agro-ecologisch minstens: geen kunstmest, geen chemisch-synthetische bestrijdingsmiddelen en minimale vruchtwisseling.
Schep als lokaal bestuur een kader, maar geef boeren de ruimte om te ondernemen en zelf aan te geven hoe ze aan dat kader willen of kunnen voldoen.
- **Afspraken over behoud en/of onderhoud van aanwezige beplanting**
Bv. kleine landschapselementen, wilgenrijen, bomen...
- **Gebruik in overeenstemming met ingediend en goedgekeurd project**
Wanneer er met een open oproep wordt gewerkt waarop boeren kunnen intekenen met een eigen project- of bedrijfsvoorstel.
- **Afspraken rond regelmatige evaluatie van het project**
Hou er wel rekening mee dat opvolging en controle veel werk vraagt; leg een frequentie vast die haalbaar is voor de administratie en de landbouwer.
- **Ruimte voor inhoudelijke wijzigingen**
Voorzie ruimte voor de boer om te ondernemen. Bv. Aanpassingen om economische redenen, omwille van wijzigingen in beleid of regelgeving...

Voorbeeldbepalingen

- De erfpacht wordt aangegaan in kader van de oproep [*verwijzing naar oproep voor kandidaat-boeren*], waarvoor de erfpachter het project heeft ingediend dat is aangehecht aan deze akte. De erfpachter zal de grond slechts gebruiken in overeenstemming met het ingediende en goedgekeurde project.
- In overeenstemming met de bepaling van de oproep [*verwijzing naar oproep voor kandidaat-boeren*] zal de eigenaar [*frequentie in te vullen – jaarlijks of...*] de uitvoering van de overeenkomst opvolgen. De erfpachter staat hiervoor minstens een [*frequentie in te vullen*] bezoek toe.
- Eventuele inhoudelijke wijzigingen aan het project, omwille van nieuwe inzichten of door wijzigingen in het beleid of de regelgeving, worden door de erfpachter tijdig aan de eigenaar gemeld.
- De erfpachter zal een toekomstbestendig biologisch landbouwbedrijf uitbouwen.
- De erfpachter mag de bouwwerken en beplantingen waartoe hij gehouden was, niet verwijderen.

Bepalingen met betrekking tot onroerende voorheffing en infrastructuur

- **Afspraken over onroerende voorheffing**
In tegenstelling tot bij een pachtovereenkomst wordt de onroerende voorheffing normaal volledig betaald door de erfpachter.
- **Afspraken over bestaande infrastructuur en/of het optrekken van infrastructuur**

Bepalingen met betrekking tot overdracht van de erfpacht

- **Afspraken over de overdraagbaarheid van de erfpacht.**
- **Afspraken over voorkeur bij verlenging van de erfpacht.**
Bv voorkeur voor dezelfde boer wanneer die nog niet pensioengerechtigd is
- **Afspraken over voorkeurrecht bij verkoop van de gronden.**
Krijgt de boer recht van voorkoop bij verkoop?

Andere mogelijk interessante bepalingen

- **Jacht- en visrecht voorbehouden aan de eigenaar**
Soms is dit een aanzienlijke inkomstenbron voor lokale besturen.
- **Afspraken over de kosten voor het ruimen van grachten**
- **Afspraken over erfdienstbaarheid**
- **Afspraken over het algemene onderhoud van het goed**
Wie onderhoudt de wilgenrijen, haagkanten, bomen, ...
- **Afspraken over de vergoeding aan het einde van de erfpacht**
Er kan ook worden beslist om op dat moment geen vergoeding uit te keren
- **Afspraken over de verplichtingen aan het einde van de erfpacht**
Bv afbreken van infrastructuur die door de erfpachter werd opgetrokken; de bodem in dezelfde of betere toestand achterlaten (eventueel te bepalen via metingen bij de plaatsbeschrijving); ...

Disclaimer bij dit kader

Deze informatie is uitsluitend bedoeld voor algemene informatiedoeleinden en mag niet worden beschouwd als juridisch advies. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Neem bij concrete juridische vragen altijd contact op met een gekwalificeerde jurist of met de notaris.