

Kiezen voor overname (deel III)

Wegwijs in land- en tuinbouwwetgeving

Als je een bedrijf overneemt, moet je met heel wat wetgeving in orde zijn. Hieronder een kort overzicht van een aantal belangrijke vergunningen en wetten.

Bouwvergunning

Voor om het even welke uitbating van een land- of tuinbouwbedrijf zijn tal van vergunningen nodig. Sinds enkele jaren worden bouw- en milieuvergunningen aan elkaar gekoppeld, wat wil zeggen dat je met een bouwvergunning niet kan bouwen als je milieuvergunning niet in orde is en omgekeerd.

Regelmatig wordt de vraag gesteld: waar mag ik nog bouwen? Deze vraag is vrij gemakkelijk te beantwoorden: in het daartoe bestemde gebied. Je bouwplannen moeten overeenstemmen met de bestemming vastgesteld in de ruimtelijke plannen. In de huidige stand van zaken kan het gaan om de gewestplannen en de bijzondere plannen van aanleg.

Voor een aantal activiteiten en werken moet je een stedenbouwkundige vergunning aanvragen. Hieronder staan de belangrijkste activiteiten voor land- en tuinbouw weergegeven:

- Bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of een bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit
- Ontbossen
- Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie voor zover deze functiewijziging voorkomt op de lijst van de Vlaamse Regering
→ *bijvoorbeeld: als je in agrarisch gebied een stal wil veranderen in een woning zonder verbouwingswerken dan wijzig je de hoofdfunctie (stal) van het gebouw naar wonen en dan heb je een vergunning nodig.*

Hoewel het duidelijk is waar wel en waar niet gebouwd mag worden, komen bouwproblemen bij de overname van een bedrijf regelmatig voor. Er wordt immers maar één woning toegelaten per leefbaar bedrijf. Indien de land- of tuinbouwer zijn bestaande woning wil vervangen door een nieuwe, moet hij er zich toe verbinden de oude woning (na voltooiing van de nieuwe) af te breken of als bedrijfsgebouw te gebruiken.

Zoals hierboven gesteld werd, mag er slechts één woning opgericht worden per leefbaar bedrijf dat een vergelijkbaar inkomen heeft. Dit kan aanleiding geven tot problemen daar de bedrijfsovernemers veelal terecht verkiezen niet in te wonen bij hun ouders, maar anderzijds toch niet de mogelijkheid zouden hebben een nieuwe woning op te richten bij het overgenomen bedrijf. Daarom werd er een speciale regeling uitgewerkt die het in een aantal gevallen toch mogelijk maakt een tweede woning op het bedrijf te bouwen.

Milieuvergunning

De vroegere uitbatings-, lozings-, afvalstoffen-, en grondwatervergunning en de vergunning voor het verwijderen van giftig afval worden geïntegreerd en maken nu slechts deel uit van één vergunning: de milieuvergunning.

Alle hinderlijke inrichtingen worden ingedeeld in drie klassen: klasse 1, klasse 2 en klasse 3. Een bedrijf wordt ingedeeld volgens de hoogste klasse van alle vergunningsplichtige rubrieken die op het bedrijf aanwezig zijn. In de bijlage van Vlarem I wordt de hele indelingslijst opgenomen, waaruit je kan afleiden in welke klasse je inrichting valt. Vlarem II regelt de algemene en de sectoriele milieuvergunningsvoorwaarden. Valt een inrichting onder geen enkele vorm uit één van deze klassen, dan is ze niet vergunningsplichtig voor de milieuvergunning.

De aanvragen dienen te gebeuren op de voorziene formulieren bij de provincie voor klasse 1 bedrijven en bij de gemeente voor klasse 2 bedrijven. Bij de aanvraag moeten de nodige bijlagen toegevoegd worden: situerings- en detailplannen, betalingsbewijs, dossierakts, kadastraal plan met lijst van eigenaars binnen 100m voor klasse 1 en eventueel andere noodzakelijke bijlagen.

Bij een melding onderscheidt men volgende soorten: melding van een klasse 3 bedrijf bij het college van burgemeester en schepenen, melding van een overname en melding van verandering op klasse 1 of klasse 2 bedrijf. De melding gebeurt op een speciaal meldingsformulier. Van een melding wordt akte genomen, er wordt geen vergunning afgeleverd.

De vergunning wordt toegekend voor een periode van maximum 20 jaar. Er wordt ook een termijn van ingebruikname vermeld. Deze is maximaal 3 jaar, maar meestal 200 dagen.

Hou er wel rekening mee dat je bouwvergunning wordt opgeschort zolang de milieuvergunning niet is verkregen of de melding is gebeurd.

Pachtwet

De overname van een land- of tuinbouwbedrijf heeft vaak ook de pachtoverdracht of de pachtvernieuwing van gepachte gronden als gevolg. Bij de overname heeft men, wat de pacht betreft, keuze uit twee mogelijkheden: pachtoverdracht en pachtvernieuwing.

Pachtoverdracht

Hiermee bedoelen we de overeenkomst waarbij de pachter het pachtgoed geheel of gedeeltelijk overdraagt aan een derde. De pachtwet verbiedt de pachter om zonder toestemming van de verpachter het pachtgoed over te dragen. Slechts in enkele gevallen is een overdracht mogelijk zonder toestemming van de verpachter.

Bij een overdracht moet aan de volgende voorwaarden voldaan worden:

- De pachter moet schriftelijke toelating hebben van de verpachter
- De toestemming van de verpachter moet voorafgaandelijk zijn gegeven

Deze voorwaarden zijn door de pachtwet op straffe van vernietiging opgelegd. Dat wil zeggen dat een pachtoverdracht, die wordt afgesloten zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verpachter, nietig is.

In twee gevallen is een pachtoverdracht toegelaten zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verpachter:

- Pachtoverdracht van het gehele pachtgoed aan de naaste familieleden van de pachter. Met naaste familieleden bedoelt men zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, de afstammelingen of aangenomen kinderen van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voorvermelde afstammelingen of aangenomen kinderen.
- Bij gemeenschappelijke uitbating van een landeigendom door verschillende pachters kan, bij terugtrekking van één van de pachters, de pacht worden voortgezet ten voordele van de andere pachter(s).

Pachtvernieuwing

Het begrip pachtvernieuwing houdt in dat er een nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar ontstaat ten voordele van de overnemer. Deze nieuwe pachtperiode neemt aanvang op de eerste vervaldag die volgt op de kennisgeving.

Er moeten twee voorwaarden vervuld zijn opdat we kunnen spreken van een bevoorrechte pachtoverdracht die een pachtvernieuwing met zich meebrengt:

- pachtoverdracht van het gehele pachtgoed door de pachter aan zijn afstammelingen, schoonkinderen of de afstammelingen en schoonkinderen van de echtgeno(o)t(e).
- de verpachter moet ingelicht worden door de oorspronkelijke pachter en dit binnen drie maanden na de overname, waarbij de namen en adressen van de overnemers worden vermeld. Deze kennisgeving dient te gebeuren bij aangetekend schrijven of bij deurwaarderexploot. Gebeurt de kennisgeving door middel van een gewone brief, dan blijft de pachtoverdracht geldig, maar is er geen pachtvernieuwing.

De termijn van drie maanden vanaf de overname moet je bovendien zeer strikt interpreteren. Gebeurt de kennisgeving voor of na deze periode, dan blijft de pachtoverdracht geldig, maar is er geen sprake van een pachtvernieuwing. Het gaat met andere woorden om een vervaltermijn. Indien er slechts een deel van de gepachte goederen wordt overgedragen, dan heeft dat geen pachtvernieuwing tot gevolg.

Huwelijksvermogenstelsel

Land- en tuinbouwondernemers zijn zoals alle natuurlijke personen onderworpen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek. De ondernemingsproblematiek met betrekking tot rechten en plichten van echtgenoten kan alleen vanuit deze invalshoek benaderd worden.

Rechten en plichten van gehuwden worden geregeld door hun 'huwelijksstelsel'. Dit kan een bewust gekozen stelsel zijn dat notarieel wordt afgesloten vóór het huwelijk. Scheiding van goederen is hiervan het meest gekende. Wanneer niets specifiek wordt overeengekomen is er het wettelijk stelsel, ook wel gemeenschap van goederen genoemd. De vraag stelt zich of overnemers van een land- of tuinbouwbedrijf best kiezen voor een stelsel van scheiding van goederen of het stelsel van gemeenschap van goederen als algemeen regime kunnen behouden.

Bij een stelsel van **scheiding van goederen** geldt bestuursautonomie tussen echtgenoten. Dat betekent dat elk doet met zijn goederen wat hij wil (uitzonderingen zijn gezinswoning, gezinsbelang bij schenkingen en persoonlijke waarborgen). In principe zijn er geen gemeenschapsgoederen en wordt door de gehuwden 'pot' gelegd om de dagdagelijkse huishouding te voeren. Dit betekent ook dat in geval van onvermogen of faillissement van de onderneming van de ene echtgenoot, de andere echtgenoot buiten schot blijft, zolang deze niet zelf persoonlijk borg tekent.

Wanneer een onderneming aangekocht wordt vóór het huwelijk zal dit altijd een eigen goed zijn, ook in het stelsel van gemeenschap van goederen. Dat betekent dat de koper hier vanzelfsprekend alleen beslist over de aankoop.

Uiteraard is er nog meer wetgeving waar je bij de uitbating van je bedrijf rekening mee moet houden. We hebben hier kort de belangrijkste wetgeving voor de overname besproken. Wil je meer lezen over wetgeving bij overname, dan kan je steeds onze brochure 'kiezen voor overname' aankopen.