

Op weg naar een Vlaams Pachtdecreet

Hoorzitting Commissie Landbouw, Visserij en
Plattelandsbeleid dd. 15/07/2021

Katrien Van Herck (Boerenbond)

Hendrik Jacobs (Groene Kring)

Centrale doelstellingen

Toegang tot grond : meer gronden beschikbaar stellen voor actieve landbouwers : het gebruik van landbouwgrond moet toekomen aan actieve landbouwers

(Fiscale) Maatregelen die eigenaars stimuleren om gronden voor een lange periode te verpachten.

Win-win voor zowel eigenaars én pachters. Zoektocht naar hernieuwde evenwichten. Aanpassingen mogen de gebruikszekerheid m.b.t. grond en de bedrijfszekerheid niet ondermijnen.

Behoud van teeltvrijheid en vrijheid van exploitatie

Dubbele aanpak

1° Pachtcontracten en fiscale stimuli voor nieuwe “klassieke” schriftelijke pachtcontracten met lange duur/ lange eerste pachtperiode



2° Alternatieve “geliberaliseerde” contracten met een vaste duur van 18 jaar, waarop de overige bepalingen van de Pachtwet niet van toepassing zijn (behoudens teeltvrijheid) maar die niet kunnen genieten van fiscale stimuli.

Fiscale stimuli

- Vermindering inzake erfbelasting, schenkelbelasting en verkooprecht voor eigenaars die nieuwe “klassieke” schriftelijke pachtcontracten sluiten met een lange duur/ lange eerste pachtperiode
- Ook in de Waalse regelgeving : fiscale stimuli (successierechten en schenkingsrechten) voor pachten met een lange duur (27 jaar) en een loopbaanpachten : procentuele vermindering van bestaande tarieven, hoger reductiepercentage voor jonge landbouwers (≤ 35 j)

BAIL DE LONGUE DUREE		
	Sur les 4 premiers ha	Au-dessus des 4 ha non inclus
Preneur de moins de 35 ans inclus	55 % de réduction	30 % de réduction
Preneurs de plus de 35 ans	45 % de réduction	20 % de réduction

BAIL DE CARRIERE		
	Sur les 4 premiers ha	Au-dessus des 4 ha non inclus
Preneur de moins de 35 ans inclus	75 % de réduction	50 % de réduction
Preneur de plus de 35 ans	65 % de réduction	40 % de réduction

Pensioenboeren

- Aanpassingen m.b.t. voorkooprecht en de opzegmogelijkheid van gepensioneerde pachters met het oog op verdere exploitatie door een landbouwbedrijf (artikel 8 bis) dringen zich op in het belang van jonge landbouwers en starters
- Geen voorkooprecht meer en versoepelde opzegmogelijkheid met het oog op verdere exploitatie door een landbouwbedrijf van pachters die rustpensioen genieten en geen bevoorrechte opvolgers hebben
- Introductie van weerlegbaar wettelijk vermoeden zoals in Waalse Pachtdecreet is een optie

Nieuwe opzeg om pachtgrond “pachtvrij” te verkopen

- Bedoeling : verkoopwaarde van grond behouden, meer flexibiliteit bieden aan eigenaars die om de 9 jaar kans hebben grond “pachtvrij” te verkopen
- Enkel voor nieuwe contracten, niet inbreken op bestaande contracten
- Randvoorwaarden :
 - De opzeg kan worden gegeven in het voorlaatste jaar van elke pachtperiode, behoudens in de eerste pachtperiode van 9 jaar : de pacht heeft dus minstens 18 jaar gelopen.
 - De verkoop moet plaats hebben na de afloop van de lopende pachtperiode. De verpachter heeft hiervoor één jaar tijd.
 - Bij gebreke aan een tijdige verkoop vervalt de opzeg en wordt de pachter hersteld in zijn rechten.
 - De pachter behoudt zijn voorkooprecht.
- Ook voorzien in Waalse Pachtdecreet maar met andere randvoorwaarden

Schriftelijke overeenkomsten

- De opmaak van schriftelijke contracten kan worden gestimuleerd (vb. wettelijke vermoedens, fiscale stimuli koppelen aan schriftelijke overeenkomst, ...)
- Niet sanctioneren : Het niet hebben van een schriftelijke overeenkomst kan niet worden gesanctioneerd door uitsluiting van het toepassingsgebied van de Pachtwet. Ook mondelinge contracten moeten onder het toepassingsgebied van de Pachtwet blijven vallen.
- Geen voorstander van verplichte “collectieve” omzetting van bestaande mondelinge contracten in schriftelijke contracten, via “overgangsperiode”
- Een “individueel en “vrijwillig” systeem waarbij één van de contractspartijen naar de Vrederechter kan gaan om een pachtovereenkomst op te stellen, aan te vullen of te ondertekenen, is aanvullend wel aanvaardbaar.

Pachtprijzen

- Voorstander van het behoud van het systeem inzake de beperking van de pachtprijzen.
- Momenteel zijn er reeds verhoogde pachtprijzen mogelijk bij lange pachten (eerste gebruikperiode van 18 j of meer) en loopbaanpachten.
- Voorstander van het behoud van een tussen eigenaars en landbouwers “onderhandelde” oplossing en dus van de vaststelling van de coëfficiënt door de Vlaamse pachtprijzencommissie.
- Landbouwrentabiliteit moet doorslaggevend element blijven uitmaken.

Teeltvrijheid en vrijheid van exploitatie

- Essentieel element
- Momenteel zijn reeds bepaalde bedingen mogelijk vb. bedingen tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen (artikel 24 lid 3 Pachtwet)
- Regeerakkoord
- Geen koppeling van opzegmogelijkheden of van ecologische clauses aan de ruimtelijke of planologische bestemming.
- Geen introductie van ecologische clauses in pachtovereenkomsten, ook niet in onderling overleg, ook niet ten behoeve van publieke eigenaars.

Varia

- Geen voorstander van contracten van korte duur ($\leftrightarrow$ NL)
- Nastreven van een grotere transparantie tussen eigenaar en pachter kan (vb meldingsplicht) maar opletten voor te zware administratieve lasten en te zware sanctionering
- Vragende partij voor het behoud van het huidige systeem van voorkooprecht (behoudens voor wat betreft “pensioenboeren”)
- Afstemmen van seizoenpachten met de mestwetgeving en meerjarige teelten (vb. asperges).
- Geen voorstander van invoering van bijkomende opzegmogelijkheid ten gunste van “kleine eigenaars” die maximaal 1,5 ha verpachten ($\leftrightarrow$ stimulans voor vertuining)
- Verduidelijking van “doeleinden van algemeen belang” in kader van opzegging en verlies van voorkooprecht

Varia

- Afstemmen op systeem van openbare digitale verkopen (Biddit) : vrijwaring van de uitoefening recht van voorkoop van pachter
- Loopbaanpacht openstellen voor oudere landbouwers door verkorting van de minimumduur van 27 jaar naar 21 jaar
- Gender- en samenlevingsneutraal