



Pachtwetgeving Vlaanderen

- Landelijk Vlaanderen heeft in de vorige legislatuur knelpunten rond de pachtwet toegelicht: nota en vorige hoorzitting
- Om toegang tot landbouwgrond te stimuleren is een herijking nodig rond een verhoging van de rechtszekerheid van pachter en verpachter, transparantie van de relatie, zicht op de werkelijke duur van de pacht, opening voor de komende ruimtelijke evoluties en het tegenwerken van oneigen gebruiken
- Aanknopingspunten: Het regeringsakkoord - Het nieuw Waals pachtdecreet - Het Nederlandse model - De gemeenschappelijke nota LV - Boerenbond.
- Landelijk Vlaanderen heeft de problematiek beschreven in een uitgebreide nota met voorstellen

Transparantie

Mits een overgangsregeling zijn alle pachtcontracten geschreven, aangevuld met een plaatsbeschrijving van de goederen en een logboek met eenvoudige informatie over het gebruik door derden dat, volgens de gevallen, gemeld of toegelaten moet zijn.

- Modellen en sjablonen – geregistreerd (cfr. huurcontracten woningen) – in casu vrederechter
- Kennis verzamelaanvraag
- Kennis gebruik door derden: onderpacht - overdracht - ruil - seizoenpacht en teeltcontracten
- Eigen gebruik door de eigenaar en overdrachten beantwoorden aan dezelfde deskundigheidsvoorwaarden
- Moderne betaling pachtprijs
- Moderne technologie voor communicatie

Het pachtcontract

Duur van de pacht wordt vast bepaald in het contract

Gewone pacht

- Nu geen beperking van de pacht in de tijd. In Wallonie nu 9 x 4. **Maar** bevoorrechte overdracht en landbouwvennootschappen in combinatie met pachtvernieuwing = eindeloos.
- Minimaal tussenkomst van de vrederechter mogelijk maken bij overdracht
- Opzeg eigen landbouwgebruik doortrekken naar zelfrealisatie in niet-agrarische gebieden
- Opzeg voor verkoop op bepaalde momente

Loopbaan

- Door versoepeling krijgt de **loopbaanpacht** meer kansen
- Aan te vullen met “**pacht einde loopbaan**”

Het pachtcontract

Erfpacht 2.0

- Vrije geregistreeerde huur over minimum 18 jaar (cfr. gemeenschappelijke nota);
- Erfpacht is een rechtsgeldige figuur voor overdracht van een zakelijk recht (bv. voor financiering). In NL genaamd “Agrarische erfpacht” = sleutelen aan de duur van erfpacht voor een landbouwactiviteit en aan de lange pacht

Varia

- Pacht van korte duur om specifieke omstandigheden op te vangen (cfr. Waals model)
- Kleine percelen
- Sleutelen aan enkele onduidelijkheden bij lange pacht en loopbaanpacht

Diverse bepalingen

- Het **pensioenboeren** wordt vermeden
 - Bewijs pensionering - contract loopt ten einde of opzeg indien onverwijld geen deskundige opvolger - voorkooprecht valt weg – mogelijk verder gebruik woning met normale huur
- Bij **overlijden** van de pachter
 - Beantwoordt de overnemer aan de voorwaarden van overdracht wat betreft familieband en deskundigheid
- Vaste periode voor overname – geen pachtvernieuwing – geen niet bevoorrechte opvolger
- Het **voorkooprecht**
 - Komt na een regeling voor « veilige verpachter » (bestaande rechten worden contractueel bevestigd door de koper - cfr NL)
 - Niet in kwetsbare gebieden indien de koper de doelen wil realiseren

Ecologische clausules

- **Vrijheid van teelt** blijft maar sommige clausules kunnen afgesproken worden omtrent
 - Landschapsbeheer
 - Maatregelen die:
 - de mogelijke duur van de pacht kunnen overtreffen
 - bij gezamenlijke verplichtingen of gebiedsacties
 - wanneer er invloed zal zijn op de staat van de pachtgoederen bij het einde van de pachtrelatie
 - voor het gebruik van de gronden in andere bestemmingen of overdrukken dan agrarische gebieden
 - voor het beheer van beschermde erfgoedelementen
- **Plaatsbeschrijving** neemt staat van de goederen op en bepaling verantwoordelijkheden
- Bij **einde pacht**: afrekeningen voor meer- en minwaarden (nu enkel vergoeding pachter)
- Ruimte voor **landbouwevoluties**



Ruimtelijke differentiaties (Pacht versus BRV en Evoluties)

- Pachtprijs
- Zelfrealisatie van ruimtelijke doelen door private beheerders
 - Bevoorrechte overdrachten
 - Opzeg voor eigen gebruik om overheidsdoelen in te vullen (zelfrealisatie)
 - Gerelateerde voorkooprechten
- Open voor toekomstige evoluties en samenwerkingen (ruimteclaims - extensivering - bufferzones, adaptaties... Cfr. monitoring en opvolgingscommissie)



De **pachtprijs** dient gebaseerd te zijn op :

- een objectieve harmonisering van de huidige zeer uiteenlopende pachtprijzen
- het behoud van de onderhandeling in de commissie maar enkel per landbouwstreek en volgens de regels van sociale loonakkoorden
- Resultierend pachtprijs wordt verhoogd met vaste coëfficiënten volgens:
 - de ruimtelijke bestemming (cfr. landbouwwaarde)
 - progressief, de duur van de pacht (pachtperiodes) ook voor de gewone pacht

Fiscaliteit

- Fiscale gunstmaatregelen bestaan voor landbouwer gezien openbaar nut van de landbouw
- Pachtprijzen zijn geplafoneerd omwille van die reden
- De overdracht van goederen van een landbouwbedrijf wordt best fiscaal gelijkgesteld: Verpachter met een lange termijn pacht = landbouwer met eigendom = Gelijkberechtiging in de overdrachtregels

De regelgeving is **eenvoudig, modern en open**

- Observatorium en begeleidingscommissie
 - informatiesysteem over de pachtmaterie
 - Voorbereiden van adaptatie pacht aan de landbouwadaptaties als gevolg van de maatschappelijke en ruimtelijke evoluties (claims op de grond – buffergebieden - water- klimaat- en energieadaptaties - circulaire economie...)
- Articulatie rond een decreet en uitvoeringsbesluiten
- Gelijkschakeling
- Landbouwvennootschappen
- Technische aanpassingen
- Vereenvoudigingen
- Gebruik van moderne technieken bij relatiebeheer
- Gebruik van modellen en sjablonen

Overgangsmaatregelen