

GEDACHTEWISSELING VLAAMS PACHTDECREET

CELINE VAN DE VELDE

15 juli 2021

Vlaams Parlement - Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid



Waals Pachtdecreet: overzicht wijzigingen

- Geschreven overeenkomst + plaatsbeschrijving
- Duur van de overeenkomst
- 2 nieuwe overeenkomsten
- Wijziging pacht van min. 27 jaar
- Opzegging pensioenboer
- Wijziging artikel 9 Pachtwet
- Opzegging
- Onderpacht – pachtoverdracht – ruilpacht
- Voorkooprecht
- Ecologische clausules
- Pachtprijs
- Fiscale stimuli

Waals Pachtdecreet (1)

■ **Verplicht schriftelijke overeenkomst**

- Mechanisme om andere partij te verplichten schriftelijke overeenkomst op te stellen, aan te vullen of te ondertekenen
- Aantal verplichte vermeldingen in contract
- Behoud overige bewijsmodaliteiten

■ **Plaatsbeschrijving**

- Verplicht op te stellen
- Mechanisme om onwillige partij te dwingen tot opmaak plaatsbeschrijving

Waals Pachtdecreet (2)

■ Geen 'eeuwigdurende' pachtovereenkomsten meer

- Aantal verlengingen na eerste pachtperiode beperkt tot 3 x 9 jaar
- Daarna in bezit gelaten? Overeenkomst loopt verder van jaar tot jaar

■ Introductie van 2 nieuwe soorten overeenkomsten

- Eindelooppachtpacht (*bail de fin de carrière*)
- Doel: overbrugging periode tussen einde 'reguliere pacht' en wettelijke pensioenleeftijd
- Geen voorkooprecht meer, geen pachtoverdracht of onderpacht mogelijk

Waals Pachtdecreet (3)

■ **Introductie van 2 nieuwe soorten overeenkomsten**

■ Pachtovereenkomst van korte duur (*bail de courte durée*)

■ Duur: 5 jaar of minder

■ Enkel omwille van een beperkt aantal motieven

■ Na afloop van overeengekomen termijn: opzegging mogelijk zonder motivering

■ Bij gebrek aan opzegging / pachter in bezit gelaten: overeenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor 9 jaar

■ Beperkt tot 2 overeenkomsten in periode van 18 jaar

Waals Pachtdecreet (4)

■ Wijziging pachtovereenkomst van min. 27 jaar

- Slechts eenmaal een verlenging mogelijk na verstrijken van de initiële termijn (bij gebrek aan opzegging)

■ Opzegging 'pensioenboer'

- Omkering bewijslast
- Termijn ingelast waarbinnen de opvolger effectief dient te exploiteren: 3 jaar na de betekening van de opzegging

■ Wijziging artikel 9 Pachtwet

- Verpachter die bedrijf na stopzetting heeft verpacht, kan later opzeggen voor persoonlijk gebruik
- Enkel ten voordele van bevoorrechte familieleden (= visie GwH)

Waals Pachtdecreet (5)

■ Opzegging

- Procedure tot geldigverklaring: initiatief nu bij de pachter (!)
- Nieuw opzeggingsmotief: verkoop van het pachtgoed 'vrij van pacht'
- Vooraf opgenomen in de pachtovereenkomst
- Beperkt in oppervlakte
- Pachter kon het pachtgoed exploiteren minimum 3 maanden voorafgaand de opzegging
- Pachtovereenkomst wordt verdergezet voor overige in pacht gegeven goederen
- Verval indien geen verkoop binnen 2 jaar na opzegging
- Behoud voorkooprecht pachter

Waals Pachtdecreet (6)

■ **Onderpacht – pachtoverdracht – ruilpacht**

- Uitdrukkelijke grond tot ontbinding bij gebrek aan (noodzakelijke) schriftelijke toestemming verpachter
- Notificatieplicht familiale onderpacht / pachtoverdracht
- Bevoorrechte pachtoverdracht
- Enkel mogelijk voor overnemer die voldoende gekwalificeerd is om landbouwactiviteiten verder te zetten
- Niet mogelijk in 9 maanden na kennisgeving van intentie verpachter om pachtgoed te vervreemden

Waals Pachtdecreet (7)

■ **Onderpacht – pachtoverdracht – ruilpacht**

- Notificatieplicht ruilpacht – cultuurcontract
- 3 maanden voor de ruil - op straffe van nietigheid
- Verzetsprocedure omwille van een beperkt aantal motieven

■ **Voorkooprecht**

- 'Pensioenboer' uitgesloten
- Wettelijke pensioenleeftijd bereikt
- Rust- of overlevingspensioen
- Geen opvolger

Waals Pachtdecreet (8)

■ Ecologische clausules

- Geen bedingen m.b.t. specifieke productiewijze / beperking tot specifiek gewas
- Bedingen inzake behoud / onderhoud topografische elementen
- Bedingen ter bestrijding van natuurlijke risico's eigen aan de helling van percelen (erosieproblematiek)
- Bedingen gericht op instandhouding van het pachtgoed, de omgeving ervan of op het bereiken van bepaalde doelstellingen uit het Waals Wetboek van Landbouw*

Enkel voor 'openbare verpachter'

- Procedure om naleving clausules af te dwingen

Waals Pachtdecreet (9)

■ Pachtprijs

- Mogelijkheid tot verhoging pachtprijs 'reguliere pacht'
- Vanaf de 3^e pachtperiode: 25 %
- Vanaf de 4^e pachtperiode: 35 %
- Zowel voor gronden als gebouwen

Waals Pachtdecreet (10)

■ Fiscale stimuli

- Verlaging schenkelasting en successierechten
- Om langlopende pachtovereenkomsten te stimuleren
- Reductie van:

■ 55 % (eerste 4 ha) / 30 % (evt. resterende oppervlakte) - pachter ≤ 35 jaar - pacht van min. 27 jaar

■ 75 % voor de eerste 4 ha / 50 % (evt. resterende oppervlakte) - pachter ≤ 35 jaar - loopbaanpacht

■ 45 % (eerste 4 ha) / 20 % (evt. resterende oppervlakte) - pachter > 35 jaar - pacht min. 27 jaar

■ 65 % (eerste 4 ha) / 40 % (evt. resterende oppervlakte) - pachter > 35 jaar - loopbaanpacht

PUBLIUS

Vragen?

