

Evaluatie van het nieuwe Pachtdecreet

Hoorzitting Commissie Landbouw dd. 14/06/2023

Lode Ceyssens (Boerenbond) en Bram Van Hecke (Groene Kring)





Uitgangspunt van hervorming vanuit landbouworganisaties

Hoorzitting 15/07/2021 :

- Pacht is nog steeds essentieel instrument op het terrein
- Fundamenten van de pachtregelgeving moeten behouden blijven
- Eventuele aanpassingen met de nodige voorzichtigheid
- Pacht is een landbouwinstrument bij uitstek. Kernopdracht van pacht = het gebruik van landbouwgronden op betaalbare en duurzame wijze ter beschikking stellen van actieve land- en tuinbouwers, met respect voor de belangen van de landeigenaars

Eerste evaluatie : Fundamenten zijn er nog steeds maar hervorming is vooral aangewend om verruimde opzegmogelijkheden voor realisatie van bos en natuur in te voeren. Kernopdracht van pacht wordt daardoor afgezwakt.

Evaluatie van verwachtingen van 15/07/2021

Verwachtingen van landbouwactoren gebundeld in 4 grote thema's :

1° Verwachtingen landbouwsector op vlak van “natuur” : Behoud van teeltvrijheid /geen ecologische clausules/opzegmogelijkheden in functie van “algemeen belang” in het agrarisch gebied beter omschrijven en inperken om agrarisch gebied te vrijwaren voor landbouw

→ evaluatie = **negatief**, ondanks behoud teeltvrijheid en invoering leefbaarheidstoets, deur verder open voor opzegmogelijkheden in functie van realisatie bos en natuur, ook in het agrarisch gebied

2° Verwachtingen landbouwsector op vlak van fiscale maatregelen die eigenaars er toe aanzetten om grond voor een lange periode te verpachten

→ evaluatie : **negatief**, geen invoering van fiscale stimuli



Evaluatie van verwachtingen van 15/07/2021

3° Verwachtingen m.b.t. de pachtrelatie tussen verpachters en pachters : zoektocht naar hernieuwde evenwichten

→ evaluatie : diverse aanpassingen die pachtrelatie kunnen optimaliseren zijn positief maar bepaalde elementen wegen te zwaar door aan de kant van de pachters (zie verder)

4° Verwachtingen m.b.t. toegang tot grond, meer gronden beschikbaar stellen voor actieve en jonge landbouwers

→ evaluatie : problematiek van gepensioneerde pachters wordt aangepakt en “anti-misbruikbepaling” wordt ingevoerd wat positief is. De vraag is of dit voldoende resultaat zal opleveren in de strijd tegen bepaalde misbruiken en omzeilingen. Thema bescherming van landbouwgrond voor landbouw vraagt ook beleidsinzet buiten Pachtwet.



1) Verwachtingen m.b.t. “natuur”

Vraag vanuit o.m. bosuitbreidingsplan naar verruimde opzegmogelijkheden voor realisatie van bos en natuur : **ingewilligd**



Vraag vanuit landbouwsector om het agrarisch gebied beter te vrijwaren voor land-en tuinbouwactiviteiten en om de opzegmogelijkheid van pacht ten behoeve van bos en natuur (bestaande opzegmogelijkheid “algemeen belang”) in agrarisch gebied in te perken : **niet of onvoldoende ingewilligd**

Bos en natuur moet in eerste instantie op de juiste locatie (groene bestemmingen en natuurgebieden) worden gerealiseerd, hetgeen niet wordt gegarandeerd !

Pachtdecreet zet deur zelfs verder open voor realisatie van bos en natuur in het agrarisch gebied !

1) Verwachtingen m.b.t. “natuur”

- **Nieuwe opzegmogelijkheid voor bos en natuur in groene bestemmingen en SBZ-H (artikel 10 7°) :**
 - voor elke verpachter (ook private verpachters),
 - onmiddellijk van toepassing op lopende pachtcontracten
 - op elk moment opzegbaar (niet tegen einde pachtperiode)
 - korte opzegtermijn (3 maanden)
 - leefbaarheidstoets : beperkter
- Voor bos en natuur “efficiënte” nieuwe opzegmogelijkheid in groene bestemmingen en SBZ-H met potentieel grote impact voor bestaande bedrijven.
- Ook van toepassing op loopbaanpachten en langlopende pachten van minimum 27 jaar ? : niet duidelijk + strookt niet met doel : vaste duur en bedrijfszekerheid op lange termijn + geen inbreuk op lopende contracten
- “Tegenhanger” : betere bescherming van het agrarisch gebied door beperking bestaande opzegmogelijkheid “algemeen belang” tot werken van openbaar nut (niet bos/natuur) ontbreekt.



1) Verwachtingen m.b.t. “natuur”

- Ook **nieuwe bijkomende opzegmogelijkheid voor gemeenten** om bos en natuur te realiseren : artikel 10 8° :
 - voor gemeenten
 - overal van toepassing (ook in het agrarisch gebied), behalve als de gemeente de gronden zelf in gemeentelijk RUP heeft aangeduid als agrarisch gebied (zeer beperkt)
 - onmiddellijk van toepassing op lopende pachtcontracten
 - op elk moment opzegbaar (niet tegen einde pachtperiode)
 - korte opzegtermijn (3 maanden)
- Voor bos en natuur “efficiënte” nieuwe opzegmogelijkheid, ook van toepassing in het agrarisch gebied (!), met potentieel grote impact voor bedrijven !
- Ook van toepassing op loopbaanpachten en langlopende pachten van minimum 27 jaar ? (zie vorige opmerking)

1) Verwachtingen m.b.t. “natuur”

- Vraag van sector : Opzegmogelijkheden in functie van “algemeen belang” in het agrarisch gebied beter omschrijven en inperken tot werken van openbaar nut (niet bos/natuur) om agrarisch gebied beter te vrijwaren voor landbouw ↔ Artikel 11 9° : De **bestaande opzegmogelijkheid ten behoeve van “algemeen belang”, blijft onverkort van toepassing in het agrarisch gebied**

→ Principieel zou pacht in het agrarisch gebied niet opzegbaar mogen zijn om bos en natuur te realiseren



1) Verwachtingen m.b.t. “natuur”

- Invoering van de **leefbaarheidstoets** als tegenhanger van opzegmogelijkheden ten behoeve van bos en natuur :
 - Leefbaarheidstoets is poging om landbouwbedrijven te beschermen tegen opzeg van pacht voor de realisatie van bos en natuur en is gedifferentieerd naargelang het type gebied (groene bestemmingen, SBZ-H en overige bestemmingen) en naargelang het type eigenaar (openbare of private verpachter) → **verdienstelijke poging maar wel vrij complex**
 - Leefbaarheidstoets laat nog heel veel mogelijkheden open : vb. te strikt begrip “huiskavel” vb. uitzondering voor opzegging om een landinrichtingsproject, natuurinrichtingsproject of ruilverkaveling te realiseren vb. uitzondering voor “minder geschikte landbouwgronden”, ... → **leefbaarheidstoets is onvolmaakt en laat vele openingen, geen 100% sluitende bescherming voor land-en tuinbouwbedrijven**
 - Criterium 5° en 6° : landbouwer of opvolger is jonger dan 40 jaar : essentieel onderdeel van leefbaarheidstoets : jonge boeren en boeren met jonge opvolgers zijn een belangrijke doelgroep en dienen bijkomend te worden beschermd en ondersteund (ook in Waalse pachtwetgeving : doelgroepenbeleid) → **bezorgd na advies van de Raad van State, leefbaarheidstoets mag niet worden afgezwakt**



1) Verwachtingen m.b.t natuur

- Ook **verlies van recht van voorkoop** als gepachte goed door openbare verpachter wordt aangekocht met oog op bos en natuur en op voorwaarde dat de leefbaarheid van het bedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord (artikel 65)
 - Pachter is mogelijks niet meer in de mogelijkheid om het gepachte perceel in eigendom te verwerven.
 - Overheid mogelijks zelf oorzaak van verdere stijging van de grondprijzen
 - In kader van een openbare verkoop (ook Biddit) zal pachter genoodzaakt zijn om mee te bieden als hij gepachte perceel wil aankopen : Lichtpuntje dat overheid intenties moet kenbaar maken aan de notaris bij begin van de biedingen + dat pachter deze biedingen kan opvolgen (artikel 60)

2) Verwachtingen m.b.t. fiscaliteit

Vraag van sector : Invoering van fiscale stimuli (vb. vermindering inzake erfbelasting, schenkbelasting en verkooprecht, ...) voor eigenaars die nieuwe pachtcontracten sluiten met een lange duur/ lange eerste pachtperiode

Ook in de Waalse regelgeving : fiscale stimuli (erfbelasting en schenkbelasting) voor pachten met een lange duur en een loopbaanpachten : procentuele vermindering van de tarieven

→ **Gemiste kans om eigenaars bijkomend te stimuleren om nieuwe lange pachtcontracten af te sluiten naast de bestaande stimulansen** (hogere pacht prijs en vrijstelling in het kader van inkomstenbelasting voor loopbaanpacht en lange pachten van minimaal 18 jaar)





2) Verwachtingen m.b.t. fiscaliteit

- Vermindering van verkooprechten (registratierechten) voor actieve landbouwers die grond kopen alsook investeerders die na aankoop een lange pacht toestaan (voorstel ondervoorzitter Maarten Moermans VILT dd. 20/04/2023)
- De huidige Waalse pachtregelgeving : vermindering van de schenkings-en successierechten voor pachten van lange duur en loopbaanpachten. Procentuele vermindering van bestaande tarieven. Indien de pachter op het moment van het aangaan van de overeenkomst minder dan 35 jaar is, is de reductie hoger.

3) Verwachtingen m.b.t. pachtrelatie

Diverse nieuwe elementen m.b.t. de relatie tussen verpachters en pachters : doorgaans positief, maar aantal elementen wegen te zwaar door.

- Nieuwe **opzegmogelijkheid om na 18 jaar pachtvrij te vervreemden** : Positief dat deze mogelijkheid wordt ingevoerd, maar belangrijk : enkel voor nieuwe pachtovereenkomst en met behoud van voorkooprecht van de pachter → Vrees echter dat geen nieuwe lange pachten (loopbaanpachten of lange pachten van meer dan 18 jaar) meer worden afgesloten (gelet op afwezigheid van bijkomende fiscale stimulansen voor deze laatste contracten).
- Opmaak van **schriftelijke pachtovereenkomsten** : Positief dat mondelinge contracten geldig blijven en dat is gekozen voor 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. → Sanctie van “pachtontbinding” in hoofde van “onwillige” pachter is te strenge sanctie, disproportioneel in verhouding tot “inbreuk”

3) Verwachtingen m.b.t. pachtrelatie

- Invoering van een **transparantieclausule** : artikel 48

- “Op verzoek van de pachter deelt de pachter binnen een termijn van twee maanden mee wie het pachtgoed op een bepaald ogenblik of binnen een bepaalde periode exploiteert of heeft geëxploiteerd gedurende een periode van maximaal 5 jaar voorafgaand aan de kennisgeving”.

→ Retroactiviteit van 5 jaar is niet werkbaar : landbouwers-pachters moeten deze info (m.i.v. aard van het gebruiksrecht) gedurende 5 jaar bijhouden. Vraag tot beperking of schrapping van retroactiviteit. Minstens dient hiervoor een overgangsregeling te worden uitgewerkt dat termijn van 5 jaar pas begint te lopen vanaf de inwerkingtreding van het nieuwe Pachtdecreet.

3) Verwachtingen m.b.t. pachtrelatie

Andere elementen :

- Bepaling van de **pachtprijs** : Positief dat de pachtprijs een door de verpachters en pachters onderhandelde pachtprijs blijft.
- Invoering van een **Pachtobservatorium** : Positief dat een permanent overleg tussen verpachters en pachters (naar analogie met sociaal overleg) wordt gefaciliteerd via het Vlaams Pachtobservatorium.
- Invoering van de figuur van de **veilige koper** op vraag van verpachters : Beperking op mogelijkheid om recht van voorkoop over te dragen maar positief dat pachter recht van voorkoop behoudt. (Artikel 61 § 2)
- Invoering van de figuur van de **kleine eigenaar** : Af te wachten of deze figuur een aantal kansen biedt voor de sector (Artikel 12 § 5)



4) Verwachtingen m.b.t. toegang tot grond voor actieve landbouwers

- Positief dat er stappen zijn gezet m.b.t. gepensioneerde pachter : beter opzegbaar ten behoeve van andere landbouwbedrijven (artikel 13) en verlies van voorkooprecht (artikel 65 10°)
- Positief dat contracten van bepaalde duur (4x9) en van korte duur niet worden ingevoerd (zoals in Wallonië)
- Positief dat anti-misbruikbepaling is opgenomen (artikel 73) : Vraag is of bepaalde misbruiken en omzeilingen van de pachtregelgeving hiermee uit de wereld gaan worden geholpen (vb. problematiek van het zogenaamde “rentmeesterschap” : de betrokken partijen gaan deze clausule vermoedelijk niet onderling jegens elkaar opwerpen)
- Negatief is de afwezigheid van fiscale stimuli voor lange pachten die volgens de pachtregelgeving worden afgesloten.

→ Gaat dit voldoende zijn in het licht van de kernopdracht van pacht?

4) Verwachtingen m.b.t. toegang tot grond voor actieve landbouwers

- **Conclusie : Kernopdracht van pachtregelgeving** zijnde gebruik van landbouwgronden in handen van actieve landbouwers, wordt **afgezwakt door Pachtdecreet** (gelet op diverse mogelijkheden voor inname van landbouwgronden voor bos/natuur + afwezigheid van fiscale stimuli voor lange pachten)
- Vrijwaren van landbouwgrond voor landbouwgebruik = cruciaal voor onze land-en tuinbouwbedrijven en voor onze voedselproductie (van strategisch belang)
- Landbouworganisaties missen **ook in andere beleidsdomeinen** buiten het Pachtdecreet (ruimtelijke ordening, fiscaliteit, aankoop-en subsidiebeleid van de overheid inzake natuur, parkenbeleid, ...) **inzet op behoud van landbouwgronden voor onze land-en tuinbouwbedrijven en voor voedselproductie.**

