



Pachtwet grondig herzien

De nieuwe pachtwet: om warm of koud van te worden?

Op 10 november kwam er eindelijk schot in een dossier dat al jaren op de onderhandelingstafel lag: de pachtwet. Deze dateert uit 1969 en was dringend aan een grondige herziening toe. Waar de meningen in het verleden te sterk uiteen lagen om resultaat te boeken, kwam er plots toch een akkoord. Maar moet je daar als landbouwer nu warm of koud van worden? En wat betekenen die veranderingen in de praktijk?

Nele Kempeneers / Illustraties: Joris Snaet

Hoewel de teksten over de nieuwe pachtwet nog niet zwart op wit gepubliceerd zijn, is er wel al veel bekend rond de inhoud ervan. Er zijn best wel wat veranderingen waarvan je je als pachter, verpachter of eigenaar bewust moet zijn. We loodsen je door de belangrijkste aanpassingen en hun implicaties in de praktijk.

Pachtvrij verkopen

Het nieuwe pachtdecreet is erop

gericht om meer 'mobiliteit' in de landbouwgronden te krijgen en zo ook meer kansen te geven aan jonge landbouwers. Maar er zijn wel voorwaarden opgesteld. Gronden pachtvrij verkopen na een pacht van 18 jaar wordt nu mogelijk, maar enkel op voorwaarde dat deze opzegmogelijkheid tussen partijen werd afgesproken en beschreven staat in de schriftelijke pachtovereenkomst. Wordt het perceel niet binnen het jaar verkocht, dan loopt de pacht verder. Het pachtcontract moet

ook uitdrukkelijk worden opgezegd en eindigt niet automatisch. De Vlaamse pachtwet voorziet dus geen contracten van bepaalde duur, zoals wel het geval is in Wallonië. Daar eindigt de pacht na vier periodes van negen jaar. Bovendien behoudt de pachter ook zijn recht van voorkoop.

Jonge boeren kansen geven

Binnen het oude systeem verliep de verschuiving van pachtgronden van zogenaamde 'pensioenboeren' naar jonge landbouwers vaak stroef. De nieuwe pachtwet wil de toegang tot grond voor jonge landbouwers verbeteren, en voorziet daarom een nieuwe maatregel. Op het ogenblik dat de pachter de pensioenleeftijd heeft bereikt, kan de verpachter hem (via de notaris) vragen te bewijzen dat hij nog actief is als landbouwer en geen pensioen geniet of dat hij een familielid kan ►



aanduiden als opvolger die binnen het jaar het bedrijf zal overnemen. Kan de pachter die ouder is dan de wettelijke pensioenleeftijd dit niet bewijzen, dan is opzeg van de pacht in principe mogelijk en verliest de pachter ook zijn voorkeurrecht.

Moet alles op papier?

Indien beide partijen het pachtcontract mondeling willen houden, kan dat perfect binnen de nieuwe pachtwet. Wel nieuw is dat indien pachter of verpachter een schriftelijke overeenkomst wil, hij dit kan afdwingen bij de vrederechter. Wil de verpachter niet meegaan in de schriftelijke overeenkomst, dan wordt de pacht vernieuwd in het voordeel van de pachter. Is het de pachter die dwarsligt, dan kan de rechter beslissen de pacht te beëindigen. Let wel, als er bereidheid is om mee te werken aan de opmaak van een schriftelijke overeenkomst, maar is er discussie over de inhoud ervan, dan gelden deze straffen niet. Een maatregel van de overheid om een papieren overeenkomst aan te moedigen dus, maar een algemene regeling waarbij mondelinge pachten moeten worden omgezet naar schriftelijke overeenkomsten

(zoals in Wallonië) komt er niet. Voor de eigenaar wordt het ook gemakkelijker om te weten te komen welke landbouwer zijn of haar percelen in de verzamelaanvraag aangeeft. Eigenaars kunnen dat nu al opvragen bij het Departement Landbouw en Visserij. In de toekomst kunnen eigenaars deze informatie bekomen via een digitaal loket.

Veilige koper voor de eigenaar

De pachter behoudt de mogelijkheid om in eerste instantie zijn voorkeurrecht uit te oefenen. Maar een pachter heeft vandaag ook de mogelijkheid om zijn voorkeurrecht over te dragen aan een andere koper, ook zonder akkoord van de eigenaar, indien hij het voorkeurrecht niet wil uitoefenen. Dat blijft zo in het nieuwe pachtdecreet, maar eigenaars krijgen een bijkomende optie. Zo wordt het nu mogelijk voor eigenaars om zelf een kandidaat-koper te kiezen. Indien die schriftelijk bevestigt dat hij een nieuwe pachtovereenkomst van minstens 18 jaar toestaat aan de pachter, dan wordt hij 'veilige koper' en kan de pachter zijn voorkeurrecht niet meer overdragen aan een andere koper.

Overheden en particulieren aan zet

De vraag om de drempels voor de creatie van bos en natuur te verlagen, klonk luid aan de onderhandelingstafel en dat zien we terug in het nieuwe pachtdecreet. Dat voorziet vanaf nu de mogelijkheid voor particulieren en overheden om op ieder ogenblik pacht op te zeggen in groene bestemmingen en Habitatrictlijngebied om er bos of natuur te creëren. Overheden hadden die mogelijkheid in het verleden al op basis van de bestaande opzeggingsmogelijkheid voor doeleinden van algemeen belang, weliswaar bij het verstrijken van elke pachtperiode. Bovendien komt er ook een bijkomende opzeggingsmogelijkheid voor gemeenten om op ieder ogenblik op te zeggen voor de realisatie van bos en natuur. Dat zorgt uiteraard voor extra druk op het al slinkende areaal landbouwgrond in Vlaanderen, iets wat Boerenbond zorgen baart. Die versoepeling in groene bestemmingen en SBZ-H en voor gemeenten wordt wel deels gecompenseerd door een inperking van de opzeggingsmogelijkheden om bos en natuur te realiseren via de invoering van de 'leefbaarheidstoets'.

Is het nog leefbaar?

De mogelijkheden die overheden en particulieren hebben om pacht op te zeggen voor creatie van natuur en bos worden in het nieuwe decreet ingeperkt door de introductie van een zogenaamde leefbaarheidstoets. Dat is goed nieuws. De inhoud van de leefbaarheidstoets verschilt wel naargelang de bestemming en de identiteit van de verpachter. De rechter moet de geldigverklaring van de pachtopzegging weigeren wanneer aan een van de leefbaarheidscriteria wordt voldaan. Zo zijn landbouwers jonger dan 40 jaar en bioboeren beschermd tegen opzegging, net zoals een pachter die onder de bevoorrechte familieleden een opvolger jonger dan 40 aanduidt. Er kan in principe niet meer geraakt worden aan



herbevestigd agrarisch gebied en agrarische bestemmingen in RUP's en 'geschikte' landbouwgronden, tenzij in het kader van een specifiek project (landinrichting, natuurinrichting, ruilverkaveling). De pachter kan zich ook beroepen op een financieel leefbaarheids criterium: als het brutobedrijfsresultaat door de opzegging onder de 40.000 euro daalt of met meer dan 10% zakt, dan kan de pacht niet opgezegd worden. Ook de huiskavel wordt beschermd. De pachter kan zich ook beroepen op een oppervlakte criterium: wanneer gedurende de afgelopen 27 jaar meer dan 20% van de bedrijfsoppervlakte werd opgezegd met het oog op de realisatie van bos en natuur, dan kan de opzegging niet doorgaan. Ten slotte krijgt de pachter ook de kans om zelf de natuurdoelstellingen te realiseren. Die leefbaarheidstoets is ook geldig wanneer het gaat om pacht opzegging in groene bestemmingen en SBZ-H-gebieden (Habitatrichtlijngebieden), zij het in een afgeslankte vorm.

Wie mag pachten?

Gaat het om een openbare verpachting die georganiseerd wordt door lokale besturen, dan krijgen die laatste de mogelijkheid om bijkomende criteria te hanteren bij het selecteren van de nieuwe pachter. Belangrijk is wel dat de teeltvrijheid en vrijheid van exploitatie gegarandeerd blijven bij een openbare verpachting. Zo kan men bijvoorbeeld niet opleggen dat de pachter een biologische productiemethode moet hanteren of niet-bioboeren uitsluiten.

Natuurpacht

Nog een nieuw element in het nieuwe decreet is de term 'natuurpacht'. Dit moet een houvast bieden voor pachters die bijvoorbeeld hun vee laten grazen op gronden in groene bestemmingen die worden beheerd in het kader van een natuurbeheerplan type 3 of 4, iets wat tot nu toe vaak mondeling en zonder wetgevend kader werd overeengekomen.

Natuurpacht biedt nu een kader om contractuele afspraken te maken rond prijs, voorwaarden en opzegmogelijkheden zonder dat de overeenkomst onder de pachtwet valt. Voldoet de gemaakte overeenkomst niet aan de wettelijke voorwaarden, dan kan ze wel worden omgezet naar een pachtovereenkomst. Er kan geen natuurpacht worden afgesloten voor gronden die zijn verpacht.

Misbruik tegengaan

Met de nieuwe antimisbruikbepaling hebben rechters nu meer slagkracht om op te treden tegen praktijken die worden opgezet om de pachtwet te omzeilen. Zowel verpachters al pachters kunnen zich hierop beroepen.

Warm of koud?

Is deze nieuwe pachtwet nu goed nieuws of niet? Dat hangt er, zoals zo vaak, van af vanuit welk standpunt je het bekijkt. Met de nieuwe pachtwet heeft men gezocht naar een hernieuwd evenwicht tussen de belangen van de pachters en de belangen van de verpachters. Een evenwicht dat niet eenvoudig te vinden is. De nieuwe opzegmogelijkheid om de pacht na 18 jaar op te zeggen om de gronden pachtvrij te verkopen, kan voor een eigenaar een stimulans zijn om nieuwe pachtcontracten af te sluiten omdat hij of zij minder het gevoel heeft de controle over eigen gronden kwijt te zijn zodra een overeenkomst onder de pachtwet valt. De bijkomende opzegmogelijkheden voor de realisatie van natuur en bos zijn en blijven voor Boerenbond een kritiekpunt. Aan de andere kant worden deze opzegmogelijkheden in hun mogelijkheden beperkt en biedt de invoering van de leefbaarheidstoets een belangrijke beschermingsmaatregel voor de pachter. We verwachten dat de nieuwe pachtwet en de uitvoeringsbesluiten tegen de zomer van 2023 hun weg door het Vlaams Parlement zullen hebben afgelegd en dat de pachtwet dan meteen in werking kan treden. ■



Katrien Van Herck

juridisch adviseur Grondbeleid, Studiedienst
katrien.van.herck@boerenbond.be

Pachtwet blijft cruciaal element

In het kader van het nieuwe pachtdecreet is het voor Boerenbond cruciaal dat teelt- en exploitatievrijheid voor landbouwers overeind blijft en dat het pachtdecreet haar kerntaak blijft behouden: voldoende rechtszekerheid bieden aan pachters, zodat landbouwers op langere termijn een duurzame bedrijfsvoering kunnen uitbouwen. De pachtwet is en blijft een cruciaal instrument om te verzekeren dat onze vruchtbare landbouwgronden voor landbouw ingezet blijven. Een kritiekpunt van het nieuwe pachtdecreet zijn de bijkomende opzegmogelijkheden in functie van bos en natuur. Hoewel de mogelijkheden om pacht op te zeggen in functie van bos en natuur in het agrarisch gebied mogelijk blijven, worden ze eindelijk ingeperkt door een strenge leefbaarheidstoets waarop de pachter zich kan beroepen. Boerenbond had liever gezien dat de mogelijkheden om pacht op te zeggen in het agrarisch gebied om natuur en bos te realiseren verder zouden worden afgebouwd, ook omdat er bijkomende opzegmogelijkheden in groene bestemmingen en SBZ-H en voor gemeenten worden ingevoerd om bos en natuur te realiseren. Tot slot betreurt Boerenbond eveneens dat er geen bijkomende fiscale stimulansen komen die eigenaars aanzetten tot verpachting.