



Het nieuwe Pachtdecreet

Webinar 19/10/2023

Inleiding - Welkom

Lode Ceyskens – Voorzitter Boerenbond



Inleiding

- Nieuw pachtdecreet gestemd op 4/10/2023
- In werking vanaf 1/11/2023
- Na lang traject waarbij we herhaaldelijk input hebben aangeleverd en standpunten kenbaar hebben gemaakt (diverse hoorzittingen)
- Evenwichtsoefening tussen diverse belangen
- Belangrijk dat kerntaak en fundamenten van pacht overeind blijven



Boerenbond behartigt

- Druk op het agrarisch gebied vanuit diverse hoeken blijft een probleem dat moet worden aangepakt. → Werk is nog niet af
- Niet alles kan worden opgelost via een pachtdecreet (aankoopbeleid van overheden, subsidiebeleid om bos en natuur te realiseren, druk van vertuining en verpaarding, ...) → We blijven hier syndicaal op inzetten.
- We wachten toepassing van nieuwe pachtdecreet in de praktijk af en zullen de toepassing evalueren

*Vragen kunnen in Q&A worden gesteld
maar zullen niet tijdens webinar worden
beantwoord. De antwoorden zullen
gebundeld ter beschikking stellen op onze
website.*

Algemene appreciatie

Katrien Van Herck - Studiedienst



Waarom een nieuw pachtdecreet?

- Huidige Pachtwet dateert van 1969 (met aanpassing in 1988) → modernisering nodig
- Huidige Pachtwet = federaal → pacht is sedert 2014 bevoegdheid van gewesten → Waals Pachtdecreet (2019)
- Aanpassing staat al lang op agenda van de VR :

Eerste hoorzitting in VL Parl op 28/4/2015

Regeerakkoord 2019-2024: *“We bevorderen de toegang tot landbouwgrond door de pachtwetgeving te hervormen”*

Hervorming van pacht = een evenwichtsoefening

- **Pachters** (toegang tot grond op lange termijn) ↔ **Landeigenaars** (minder bereidheid om te verpachten en minder vertrouwen in pacht)
- Sterke **regionale verschillen** bij de toepassing van pacht
- **Jonge** landbouwers ↔ **Gepensioneerde** landbouwers
- **Landbouw** ↔ **Natuur** (Bosuitbreidingsplan: “drempels wegwerken die bebossing verhinderen”)
→ Zoektocht naar nieuwe evenwichten





Fundamenten pacht blijven overeind

- Teeltvrijheid en vrijheid van exploitatie
- Gewone en bevoorrechte pachtoverdracht
- Beperkte opzegmogelijkheden
- Recht van voorkoop van de pachter
- Wettelijk beperkte pachtprijs

→ Geen evidentie

→ Kernopdracht van pacht blijft overeind

Negatieve aanpassingen vermeden

- Geen **ecologische clausules** (↔ Wallonië)
- Geen **contracten van bepaalde duur** (↔ Wallonië : tijdelijke contracten van 4x9 jaar : 36 jaar)
- Geen **contracten van korte duur** (↔ Wallonië : contracten met duur van maximaal 5 jaar voor aantal specifieke gevallen)
- Geen **algemene verplichting om bestaande mondelinge contracten** binnen een overgangsperiode **om te zetten in schriftelijke contracten** (↔ Wallonië : overgangsregeling van 5 jaar voor omzetting naar schriftelijke contracten, zo niet lopen contracten af tegen einde 2037)





Maar ook gemiste kansen

- Geen **bijkomende fiscale stimuli** om eigenaars aan te zetten om nieuwe pachten af te sluiten
- Geen regeling voor **overname van integrale bedrijf** (m.i.v. van alle lopende pachten) door zij-instromers
- Geen **ruimer debat over druk op het agrarisch gebied** door aankoopbeleid van overheden, door subsidies aan natuurverenigingen om bos en natuur te realiseren, door vertuining en verpaarding, ...

→ Thema over druk op het agrarisch gebied gaat ruimer dan pacht. Niet alle problemen kunnen in de pachtregelgeving worden opgelost !

Grootste discussiepunt : opzeg voor natuur en bos

- Huidige pachtwet voorziet reeds in “**opzeg voor algemeen belang**” voor overheden en publiekrechtelijke rechtspersonen, tegen het einde van elke pachtperiode (*om de 9 jaar*) → Momenteel geen antwoord
- Nieuw : **bijkomende opzegmogelijkheden** om bos en natuur te realiseren **in groene bestemmingen en SBZ-H** (*op ieder ogenblik + ook voor private eigenaars*) en **voor gemeenten** (*op ieder ogenblik + ongeacht bestemming*) → Vooral niet tevreden met mogelijkheid voor gemeenten om “sneller” op te zeggen voor bos en natuur
- Nieuw : invoering van de **leefbaarheidstoets** voor alle gevallen waarin pacht kan worden opgezegd om bos en natuur te realiseren → Verbetering t.o.v. de huidige situatie

Overzicht van belangrijkste nieuwigheden

Katrien Van Herck - Studiedienst



1. Aanpassingen aan B.W.

- Nieuw goederenrecht heeft minimumduur van erfpacht verlaagd van 27 jaar naar 15 jaar. **Erfpacht** met een duur van minder dan 27 jaar nu onder de pachtregelgeving. → omzeiling van pachtregelgeving via erfpacht voorkomen
- **Wettelijke samenwoning** opgenomen in pachtdecreet

Gedurende een onderbroken periode van minstens twee jaar samenwonen, behoudens bijzondere omstandigheden

Gelijkstelling gehuwden met wettelijk samenwonenden



2. Aanpassingen mestregelgeving

- Mestregelgeving : landbouwer die hoofdteelt heeft moet ook de bemesting uitvoeren
- ⇔ huidige pachtwet : seizoenverpachter moet voorbereidende én bemestingswerken doen
- In pachtdecreet is vereiste van “**bemestingswerken**” in kader van seizoenpacht geschrapt

3. Uitzondering op pacht : natuurcontract

- Nieuwe contract, buiten toepassing van pachtdecreet.
- Cumulatieve voorwaarden :
 - Gronden zijn op ogenblik van afsluiten van de overeenkomst niet verpacht.
 - Voor gronden gelegen in groene bestemmingen die worden beheerd in kader van natuurbeheerplan type 3 of 4
 - De overeenkomst vermeldt dat de regelgeving inzake pacht niet van toepassing is.
- Als niet aan voorwaarden is voldaan, herkwalificatie naar pacht mogelijk
- Contractuele afspraken zonder onder het pachtdecreet te vallen



4. Uitzondering op pacht : Meerjarige seizoencontracten

- Nieuwe mogelijkheid, buiten toepassing van pachtdecreet
- Cumulatieve voorwaarden :
 - Max 3 jaar
 - Enkel voor meerjarige teelten – lijst VR
 - Noodzakelijk toegestaan door een landbouwer
 - Na het uitvoeren van de voorbereidingswerken
 - Geen opeenvolgende meerjarige seizoencontracten

→ Als niet aan voorwaarden is voldaan, herkwalificatie naar pacht mogelijk





5. Schriftelijke overeenkomsten

- Principiële plicht om schriftelijk contract te maken + om een plaatsbeschrijving te maken.
- Maar geen sanctie of geldigheidsvereiste : mondeling contract blijft geldig.
- Oplijsting van verplichte gegevens
- Model van pachtcontract en model van plaatsbeschrijving wordt ter beschikking gesteld.
- Geen algemene verplichting om alle mondelinge contracten binnen een bepaalde overgangperiode om te zetten in schriftelijke contracten (↔ Wallonië)

5. Schriftelijke overeenkomsten

- Elke partij kan opmaak van geschreven overeenkomst afdwingen bij de vrederechter zowel voor nieuwe maar ook voor bestaande mondelinge pachten.
- **Sancties voor onwillige partij : pachtvernieuwing** (als verpachter niet wil meewerken)/**pachtontbinding** (als pachter niet wil meewerken) aan de opmaak van het contract. Sancties niet van toepassing bij discussies over de inhoud van het contract !
- Bestaand bewijsregels blijven gelden. Exploitant staat sterk (alle bewijsmiddelen)
- Niet mogelijk om afspraken aan contract toevoegen die voordien niet bestonden vb. opzeg om na 18 jaar te verkopen.





6. Opzeg om te verkopen na 18 jaar

- Nieuwe opzegmogelijkheid om pachtgoed geheel of gedeeltelijk “pachtvrij” te verkopen na 18 jaar.
- Cumulatieve voorwaarden :
 - Enkel betrekking op gronden (geen hoeves)
 - Opzeg tegen het einde van de pachtperiode
 - Pas opzeg mogelijk na 18 jaar (na 2^e periode van 9 jaar of 1^e periode van 18 jaar)
 - Uitdrukkelijk in de pachtovereenkomst opgenomen (enkel nieuwe pachtcontracten)

6. Opzeg om te verkopen na 18 jaar

- Niet voor bestaande contracten (ook niet in geval van bevoorrechte pachtoverdracht van bestaande pacht)
- Niet éénmalig : na 18 jaar kan pacht ook worden opgezegd tegen het einde van elke daaropvolgende pachtperiode van 9 jaar
- Geen automatisch einde : nog steeds opzeg vereist
- Authentieke akte moet uiterlijk op de laatste dag van de lopende pachtperiode zijn verleden, zo niet is de opzegging zonder gevolg als pachter goed nog niet heeft verlaten.
- Pachter behoudt het voorkooprecht.



7. Kleine eigenaars

- Nieuw éénmalig pachtcontract met vaste duur van 9 jaar of meer (automatisch einde)
- Cumulatieve voorwaarden :
 - Pachtovereenkomst is schriftelijk aangegaan
 - Gronden zijn niet verpacht bij aangaan van het contract
 - De eigenaar-verpachter heeft maximaal 1,5 ha cultuurgronden
 - De eigenaar-verpachter is een natuurlijke persoon
- Als niet aan de voorwaarden is voldaan, herkwalificatie naar pacht mogelijk





8. Gepensioneerde pachter

- Bestaande opzegmogelijkheid blijft behouden : opzeg van gepensioneerde pachter voor eigen gebruik / verpachting of verkoop aan een leefbaar landbouwbedrijf
- Lang bestaande problematiek
- Nu wordt bewijslast omgekeerd : Pachter die wettelijke pensioenleeftijd bereikt, moet op vraag van verpachter binnen 60 dagen nu zelf bewijzen dat hij nog bedrijvig is en geen pensioen ontvangt.
- Als dat bewijs niet lukt, wordt pachter “geacht” gepensioneerd te zijn en is de pacht opzegbaar. → nieuw wettelijk vermoeden in het voordeel van de verpachter
- In dezelfde omstandigheden : verlies van voorkeurrecht

8. Gepensioneerde pachter

- Gepensioneerde pachter heeft wél mogelijkheid om een bevoorrecht familielid als opvolger aan te duiden
- “Aangeduide opvolger” van gepensioneerde pachter dient binnen één jaar exploitatie verder te zetten, zoniet kan verpachter een einde maken aan de pacht
- Rechter kan rekening houden met “bijzondere omstandigheden” (vb. opleiding van opvolger niet voltooid) → opzeg alsnog ongeldig



9. Verpachting door overheden

- Elke openbare eigenaar bepaalt zelf de procedure en de criteria → Niet meer aan provincies
- Model van pachtovereenkomst
- VR : *uitsluitings*criteria, openbare eigenaar kan geen extra uitsluitingscriteria voorzien, geen betrekking op wijze van bebouwing
- VR : *toekennings*criteria, openbare eigenaar kan bijkomende toekenningscriteria voorzien, geen betrekking op wijze van bebouwing



10. Opzeg voor bos en natuur

3 rechtsgronden :

- Bestaande opzegmogelijkheid voor “**doeleinden van algemeen belang**” blijft behouden: alle overheden en publiekrechtelijke rechtspersonen, alle gebieden, bij het verstrijken van elke pachtperiode (om 9 jaar)
- Bijkomende opzegmogelijkheid **in groene bestemmingen en SBZ -H** : voor iedereen ook voor private eigenaars, op elk moment
- Bijkomende opzegmogelijkheid **voor gemeenten** : in alle bestemmingen, op elk moment, maar beslissing gemeenteraad vereist

Voor de 3 rechtsgronden : leefbaarheidstoets, maar die verschilt naargelang de bestemming en de identiteit van de verpachter



10. Opzeg voor bos en natuur

3 leefbaarheidstoetsen :

- Basis : integrale leefbaarheidstoets : 9 criteria
- Groene bestemmingen : beperkte leefbaarheidstoets : enkel eerste 3 criteria
- SBZ-H : 2 situaties :
 - Verpachter is openbaar bestuur of publiekrechtelijke rechtspersoon : beperkte leefbaarheidstoets : enkel eerste 3 criteria
 - Verpachter is natuurlijke persoon of privaatrechtelijke rechtspersoon : integrale leefbaarheidstoets behoudens 6^e criterium

10. Opzeg voor bos en natuur

Rechter zal geldigverklaring van opzeg met oog op realisatie bos/natuur weigeren als leefbaarheid wordt verstoord. De leefbaarheid is verstoord wanneer aan één van de volgende criteria is voldaan :

1. Huiskavel (definitie Mestdecreet)
2. Oppervlaktecriterium (meer dan 20% van bedrijfsoppervlakte in laatste 27 jaar opgezegd voor bos/natuur)
3. Zelfrealisatie (verbintenis om tot zelfrealisatie over te gaan binnen één jaar)
4. Beheermaatregelen – Milieu/Klimaat/Natuurvriendelijke landbouwpraktijk op overwegend deel van het perceel, in toepassing van meerjarige verbintenis (verbintenis om deze maatregelen of praktijken toe te passen binnen één jaar)

10. Opzeg voor bos en natuur

5. Pachter is jonger dan 40

6. Pachter kan onder bevoorrechte familieleden opvolger aanwijzen die jonger is dan 40

7. Opzeg is niet in functie van LI, NI, RVK én gronden zijn ofwel :

- geen minder geschikte landbouwgronden (“minder geschikt” op basis van textuurklasse en drainageklasse en op basis van ingrepen om ze alsnog geschikt te maken) → “geschikte landbouwgronden” betere bescherming
- gronden in RUP aangeduid als agrarisch gebied
- gronden die door overheid-verpachter zijn herbevestigd (beleidsmatig in een visie of in een plan of project) als bestemd voor landbouw → waaronder HAG



10. Opzeg voor bos en natuur

8. Financieel criterium: Brutobedrijfsresultaat van de pachter bedraagt minder dan 40.000 €, of zal met 10% dalen, of zal dalen onder het bedrag van 40.000 €

9. Pachter heeft een biologische productie of in omschakeling

! Pachter behoudt ook **recht van voorkoop** in geval van aankoop door overheid met oog op realisatie van bos en natuur **indien de leefbaarheid van het bedrijf van de pachter wordt verstoord.** → Verbetering

! Pachter behoudt steeds het recht van voorkoop **in geval van aankoop door particulieren** (natuur – of milieuvereniging)

10. Opzeg voor bos en natuur

- Recht van terugkeer en schadevergoeding : als binnen 3 jaar na opzeg bos niet is aangeplant of perceel niet is opgenomen in goedgekeurd natuurbeheerplan of als dit niet gedurende 24 jaar wordt aangehouden
- Korte opzegtermijn van 3 maanden
- Bijzondere (verhoogde) uittredingsvergoeding





11. Meer transparantie

- Eigenaar kan nu reeds bij Dep L&V opvragen wie zijn/haar perceel in verzamelaanvraag aangeeft. Dit systeem wordt gedigitaliseerd → Digitaal loket
- Nieuw : Pachter verplicht om informatie mee te delen **op verzoek van de verpachter** :
 - wie het pachtgoed exploiteert of heeft geëxploiteerd
 - toelichting over de aard van het gebruiksrecht van diegene die pachtgoed exploiteert (als pachter perceel niet zelf exploiteert) vb. seizoenpacht
 - maximum 5 jaar voorafgaand aan het verzoek

! Verzoek kan geen betrekking hebben op exploitatie die dateert van voor de inwerkingtreding Pachtdecreet



12. Veilige koper

Nieuwe figuur in geval van overdracht van het recht van voorkoop aan derden.

Cascade :

1. Pachter kan recht van voorkoop zelf uitoefenen
2. Indien pachter recht van voorkoop niet uitoefent, kan hij dat recht niet overdragen indien eigenaar verkoopt aan een “veilige koper” : natuurlijke persoon die schriftelijk aan de pachter verklaart dat hij “onder dezelfde voorwaarden” mag blijven pachten en dat hij het goed niet zal opeisen gedurende minstens 18 jaar. De pachter zal in dat geval genieten van pachtvernieuwing.
3. Pachter kan recht van voorkoop overdragen aan een derde naar keuze

13. Biddit



- Pachter krijgt 10 dagen bedenktijd over al dan niet uitoefenen van het recht van voorkoop
- Pachter zal tijdens de biedingen kunnen opvolgen als overheid bod uitbrengt met bedoeling om pachtgoed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang of met oog op bebossing of natuurrealisatie

14. Pachtobservatorium

- Nieuw “overlegorgaan”
- Bestaat minstens uit de leden van de pachtprijzencommissie
- Minstens 2x jaar
- Opdracht :
 - De beslissingen van de pachtprijzencommissie voor te bereiden
 - De evolutie van de grondprijzen op te volgen
 - De toepassing van de pachtwetgeving te bespreken



15. Varia

- Overlijden van de verpachter moet ter kennis worden gebracht aan de pachter.
- Pachtprijs kan enkel nog in geld worden betaald.
- Gewone uittredingsvergoeding (prijzij) mag niet lager zijn dan 3x de maximaal toegestane pachtprijs
- In kader van loopbaanpacht wordt de leeftijdsgrens van 65 jaar wordt vervangen door “wettelijke pensioenleeftijd” waardoor kandidaat-pachter niet ouder kan zijn dan 40 jaar om loopbaanpacht af te sluiten (huidige pachtwet : 38 jaar)
- Anti-misbruikbepaling → omzeilingen van pachtdecreet aanpakken, zowel in voordeel van de pachter als van de verpachter

16. Inwerkingtreding

- In werking op 1/11/2023
- Van toepassing op lopende contracten die niet zijn opgezegd : lopende opzegprocedures worden afgehandeld volgens oude regelgeving

! Opzeg om na 18 jaar pachtvrij te verkopen : opname in schriftelijk contract vereist → niet voor bestaande contracten

! Opzeg voor bos en natuur : wél onmiddellijk van toepassing

- Beperkte overgangsmaatregelen





Boerenbond informeert

- Artikelenreeks in B&T
- Bovenlokale fysieke vergaderingen in alle provincies (data en locaties volgen)
- Uitgebreide brochure in samenwerking met SBB
- Dossier op de website met FAQ (veel gestelde vragen)
- Studiedag op 9/12 voor professionals in samenwerking met KULeuven en SBB
- Individueel dienstbetoon

*Contact met dienstbetoonaconsulenten
advieslijn 016 28 61 61
individuele afspraak
lokale zitdagen
<https://www.boerenbond.be/diensten>*
