Dit staat er in de nieuwe pachtwet

Een snelle doorbraak leek er niet meer in te zitten na 8 jaar getouwtrek, maar opeens kwam ze er dan toch. VILT kon het voorontwerp van de nieuwe pachtwet al inkijken. “Deze modernisering is absoluut een goede zaak en brengt de pachtregels in overeenstemming met de huidige maatschappelijke noden”, klinkt het bij Minister van Landbouw Jo Brouns (CD&V).

16 NOVEMBER 2022 – LAATST BIJGEWERKT OM 17 NOVEMBER 2022 8:52

Lees meer over:
grond
Groene Kring
natuur

Naar schriftelijke pachtcontracten

Vandaag zijn vele pachten nog mondelinge overeenkomsten. De pachtwet van ’69 verplicht ook al schriftelijke contracten, maar voorziet geen enkele sanctie waardoor dit vaak dode letter blijft. Bij overlijdens kan er daardoor onduidelijkheid bestaan over wie de pachters zijn en of er überhaupt wel pacht is. Ook hebben eigenaars niet altijd zicht op wie hun verpachte gronden nu eigenlijk echt gebruikt, omdat er bijvoorbeeld seizoenspacht kan afgesloten worden.

In eerste instantie zijn het de pachter en verpachter zelf die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van een geschreven pachtovereenkomst. Als één van beide partijen dat weigert, dan kan er naar de vrederechter gestapt worden om een mondelinge overeenkomst om te zetten in een geschreven contract. De nieuwe wet voorziet daarom en stok achter de deur: als de verpachter na een formele ingebrekestelling niet wil meewerken aan een schriftelijke overeenkomst, ontstaat er automatisch pachtvernieuwing ten voordele van de pachter. Als de pachter niet wil meewerken, kan de rechter de pacht ontbinden.

Als de partijen aan tafel gaan, maar er is onenigheid over de inhoud van de overeenkomst, dan geldt het sanctiemechanisme niet. Er moet dan met de gewone bewijsregels van het burgerlijk wetboek worden uitgemaakt wat de afspraken zijn tussen de partijen. De Vlaamse overheid zal modellen van pachtovereenkomsten en plaatsbeschrijvingen ter beschikking stellen.

Vandaag is het al mogelijk voor eigenaars om bij het Departement Landbouw en Visserij op te vragen wie hun percelen aangeeft in de verzamelaanvraag. In de toekomst zou dat in het digitaal loket veel gebruiksvriendelijker moeten kunnen. Ook zullen eigenaars kunnen navragen wie hun eigendom tijdens een bepaalde periode heeft geëxploiteerd. Het nieuwe pachtloket wordt trouwens geen tool om te gaan uitpluizen wie eigenaar is van welke gronden: om privacy-redenen kunnen alleen de eigen eigendommen worden geraadpleegd.

“De nieuwe pachtwet zal onmiddellijke uitwerking hebben”, zegt minister Brouns, “Alleen moet er voor de nieuwe figuren zoals de opzeg voor vervreemding na 18 jaar altijd een schriftelijke overeenkomst zijn. Dat moet een extra stimulans zijn om voor die schriftelijke contracten te kiezen. Voor de opzeg om te bebossen is dit anders, dat was een belangrijke eis van één van de coalitiepartners om dat meteen te laten ingaan, samen trouwens met de nieuwe bescherming die we inbouwen.”

> **De nieuwe pachtwet zal onmiddellijke uitwerking hebben, alleen moet er voor de nieuwe figuren zoals de opzeg voor vervreemding na 18 jaar altijd een schriftelijke overeenkomst zijn**

Jo Brouns - Vlaams Minister van Landbouw

Makkelijkere opzeg van pensioenboeren

Een vijfde van de Vlaamse boeren ouder is dan 65. Een bijzonder aandachtspunt zijn pensioenboeren die gronden jaar na jaar in seizoenspacht stoppen, waardoor ze niet vrijkomen. “De pensioenboeren gaan makkelijker in opzeg terecht komen, waardoor we toch wat meer grondmobiliteit zouden moeten organiseren en zo meer kansen creëren voor jonge landbouwers. Zij verliezen hun voorkooprecht en de bewijslast over al dan niet pensioen wordt omgekeerd”, zegt Brouns.

De pachtwet laat toe om pacht op te zeggen wanneer een pachter geen opvolger aanwijst en gepensioneerd is, maar in de praktijk was dat moeilijk te bewijzen. De nieuwe regeling keert de bewijslast nu om: vanaf de wettelijke pensioenleeftijd moet de pachter aantonen dat hij nog geen pensioen geniet, hij zal dat bovendien moeten weigeren, want tegenwoordig wordt het pensioen van zelfstandigen automatisch uitbetaald vanaf de leeftijd van 65. De andere optie is om een bevoorrecht familielid aan te duiden als opvolger die binnen het jaar het bedrijf moet verder zetten. Als dat niet lukt kan de verpachter een opzeg doen.

Een relatief courante praktijk vandaag is dat seizoenspacht wordt gebruikt om aan de beperkingen van de pachtwet te ontsnappen. Met een nieuwe anti-misbruikbepaling krijgen rechters nu een extra kapstok om opeenvolgende cultuurcontracten te gaan sanctioneren. “Als een pensioenboer gaat onderverpachten kan de rechter dat vaststellen en zijn pacht ontbinden. De eigenaar krijgt zijn grond dan pachtvrij terug. Maar omgekeerd heb je ook de situatie van een eigenaar-pensioenboer die seizoenspacht doet om niet onder de pachtwet te vallen, dan kan de vrederechter ook zeggen: je bent hier eigenlijk met pacht bezig, ik ga dat zo behandelen”, verduidelijkt Brouns.

Uitgelicht

Jongeren willen pensioen- en sofaboer buitenspel zetten

nieuws

Met de herziening van de pachtwet in het vooruitzicht rijdt Groene Kring in zijn ledenblad ‘Stiel’ stevig tegen de kar van de zogenaamde pensioen- en sofaboeren. Ondervoorzitt...

13 MEI 2016

Lees meer

Een nieuw evenwicht tussen pachter en verpachter

De huidige pachtwet zorgde voor zoveel bescherming van de pachter dat eigenaars in de praktijk het gevoel hadden dat ze volledig de controle over hun gronden verloren. Nieuwe, langlopende pachtcontracten werden dan ook nog maar zelden afgesloten. Voorzitter Bram Van Hecke van de Groene Kring wijst er op dat er grote regionale verschillen zijn: “Ik heb wel bezorgde telefoons gekregen van jonge boeren uit West-Vlaanderen, daar zijn lange pachtcontracten nog de norm. Maar voor landbouwers in de Antwerpse en Limburgse Kempen zijn mondelinge overeenkomsten met één jaar zekerheid vaak de realiteit. Een nieuw evenwicht moest daarin gevonden worden.”

De nieuwe pachtwet wil langere pachten weer aantrekkelijk maken door de mogelijkheid van opzeg te voorzien na 18 jaar. De pachter blijft daarbij zijn voorkooprecht behouden. Daarna zal de eigenaar zijn grond pachtvrij kunnen verkopen of verpachten aan een andere landbouwer. Tegen het einde van elke volgende negenjarige periode kan er opgezegd worden, al moet dat ook voorzien zijn in de schriftelijke overeenkomst. Zonder opzeg wordt er stilzwijgend verlengd voor negen jaar. “Landelijk Vlaanderen en de eigenaars waren duidelijk op zoek naar een systeem waarbij de latente meerwaarde van de gronden kon gerealiseerd worden en eigenlijk wou men daarbij de pacht gewoon na 18 jaar laten aflopen”, zegt Brouns, “Zover zijn we niet willen meegaan. Er moet altijd een opzeg zijn waarbij de boer zijn voorkooprecht kan laten gelden.”

Als de verpachter opzegt om te vervreemden, dan heeft hij één jaar om dat dan ook effectief te doen. Lukt het hem niet binnen die periode, dan kan de pachter vragen om zijn pacht opnieuw te laten lopen. Bij het ABS werd er gevreesd dat dit ervoor zal zorgen dat landbouwers twee keer in hun carrière zullen moeten betalen om gronden te pachten, maar dat ziet Brouns niet gebeuren. “Het gaat hier niet om lopende contracten waar dit van toepassing wordt voor alle duidelijkheid, maar om nieuwe contracten. In Wallonië kan de pacht stoppen na 36 jaar, waardoor de opvolger dan nog eens moet betalen voor een nieuwe pacht, dat komt er bij ons niet.”

> **Er moet altijd een opzeg zijn waarbij de boer zijn voorkooprecht kan laten gelden**
>
> Jo Brouns - Vlaams minister van Landbouw

De “veilige koper”

De pachter geniet altijd van het voorkooprecht en hij kan zijn voorkooprecht ook zelf overdragen aan een derde, zonder dat de pachter daar iets kan aan doen. Op die manier had de verpachter eigenlijk geen enkele zeggenschap meer over wie zijn grond koopt, zelfs niet wanneer die nieuwe koper ook bereid is om een nieuwe pachtovereenkomst toe te staan aan de huidige pachters.
In de nieuwe pachtwet komt er nu de figuur van de “veilige koper” als tussenoplossing. Als de pachter zijn voorkooprecht zelf wil uitoefenen, dan verandert er niets. Maar als de kandidaat-koper van de eigenaar schriftelijk bevestigt dat hij een nieuwe pachtovereenkomst van ten minste 18 jaar toestaat, dan wordt hij een “veilige koper”. In dat geval kan de pachter zijn voorkooprecht niet meer overdragen aan een derde.

Kleine eigenaars

Specifiek voor kleinere eigenaars komt er de mogelijkheid om éénmalig een pachtcontract te sluiten voor de duur van ten minste 9 jaar. Bij het einde van de éénmalige pachtperiode neemt de overeenkomst dan van rechtswege een einde. Om voor deze regeling in aanmerking te komen mag de kleine eigenaar niet meer dan 1,5 hectare grond bezitten. Om misbruik te voorkomen kan het contract maar één keer worden afgesloten.

Uitgelicht

Wordt pachtopzeg in groene gebieden versoepeld?

nieuws

De hervorming van de pachtwetgeving ligt al een tijdje op het bord van de Vlaamse politici. De nieuwe regels krijgen stilaan vorm, maar er is nog een belangrijk knelpunt: moet...

17 AUGUSTUS 2022

Lees meer

De opzeg voor natuur of bos

De opzeg voor natuur en bos was een belangrijk kritiekpunt van de landbouworganisaties. Ook particulieren en natuurverenigingen zullen voortaan pacht kunnen opzeggen in groene bestemmingen en Habitatrichtlijngebied. Brouns is zich bewust van de gevoeligheid: “We moeten uitgaan van de situatie zoals ze vandaag is. Overheden kunnen nu al opzeggen om te bebossen. De opzegtermijn is daar ook drie maand, na het einde van pachtperiode weliswaar. In de praktijk zal ANB proberen om de pacht minnelijk te beëindigen, maar aan het einde van de periode ben je de pachtgrond dus kwijt. Wij hebben ons in het regeerakkoord verbonden om obstakels rond bebossing weg te werken. De tegenhanger daarvan is dat dankzij de bescherming van de leefbaarheidstoets het in de meeste gevallen onmogelijk zal maken om nog pacht op te zeggen in het agrarisch gebied.”
De versoepeling voor de particuliere eigenaars wordt politiek gecompenseerd door een verstrenging van de opzeg voor overheden. “De overheid die beleidsmatig iets heeft aangeduid, denk dan aan herbevestigd agrarisch gebied, kan die grond dan ook niet meer voor iets anders aanspreken”, zegt Brouns, “concreet gaat het dan al om 530.000 hectare agrarische gebied die gevrijwaard worden. Daarnaast is er dus nog de leefbaarheidstoets. Ik maak mij sterk dat alleen nog minder kwalitatieve gronden die niet belangrijk zijn voor de bedrijfsvoering in aanmerking zullen komen.”

Die fameuze “leefbaarheidstoets” wordt een cascade van criteria, afhankelijk van de ruimtelijke bestemming van de gepachte gronden. In de groene bestemmingen zal de leefbaarheidstoets beperkt zijn: daar geniet alleen de huiskavel van bescherming en is er de toetsing aan het criterium van 20 procent van het bedrijfsoppervlak. Omzeiling door een opsplitsing in verschillende opzeggen wordt daarbij uitgesloten. Ook moet de pachter de kans krijgen om eventuele natuurdoelstellingen zelf te realiseren. In de praktijk zal het dan wel niet om bebossing gaan, maar om soortenbeschermingsmaatregelen zoals voor akkervogels.

Buiten de groene bestemming krijgt de leefbaarheidstoets pas echt tanden. Landbouwers jonger dan 40 jaar zijn dan absoluut beschermd tegen opzegging, net zoals de pachter die onder de bevoorrechte familieleden een opvolger aanduidt van minder dan 40 jaar. Ook bioboeren genieten speciale bescherming. Opzegging in herbevestigd agrarisch gebied en van “kwalitatieve” landbouwgronden wordt uitgesloten, tenzij dat gebeurt omwille van een landinrichtingsproject, een natuurinrichtingsproject of een ruilverkaveling. Ten slotte komt er ook nog een financieel criterium: als het brutobedrijfsresultaat door de opzegging onder de 40.000 euro daalt of met meer dan 10 procent zakt.

“Als er toch wordt opgezegd door de eigenaar in die groene bestemming, dan zal hij een bijzondere uittredingsvergoeding moeten betalen. Die zal begroot worden zoals onteigeningen. Inkomensverlies, minder gebruik van uw machines, dat soort criteria. De eigenaar zal met kosten geconfronteerd worden om op te zeggen, dat moet hem toch twee keer aan het denken zetten om kwalitatieve grond uit gebruik te nemen”, zegt Brouns.

Uitgelicht

Zaak Huts: “Een eerlijke kans om gronden te verwerven, daar was het ons om te doen”

interview

Dinsdag won ze zeven jaar juridische strijd met het Gentse OCMW en de havenmagnaat Fernand Huts. Maar de dag erna stond bioboerin Annelies Marchand van Hoeveslagerij De Vierkl...

10 NOVEMBER 2022

Lees meer

Nieuwe opties voor lokale besturen en natuurverenigingen

Voor landbouwers die gronden gebruiken in natuurgebied, komt er het nieuwe instrument van het natuurcontract. Vandaag gebeurt begrazing van natuurgebied vaak op basis van een formule van gratis gebruik of bezetting ter bede. Daardoor wordt de pachtwet niet van kracht, met de daarbij horende teeltvrijheid, maar heeft een boer ook geen enkele zekerheid. Via de natuurcontracten zouden nu toch bepaalde gebruiksbeperkingen – zoals niet bemesten - kunnen afgesproken worden voor langere termijn zonder onder de pachtwet te vallen.

Lokale besturen – grootgrondbezitters in Vlaanderen, zie de zaak Huts – krijgen de mogelijkheid om via een pachtreglement bepaalde criteria in te voegen. Tot nu toe kon dat alleen via provinciale verpachtingsnormen en na strikte openbare aanbestedingen. Zo moet het mogelijk worden om bijvoorbeeld jonge landbouwers of kleinschalige productiemethoden te bevoordelen. Een beperking van de teeltvrijheid komt er niet: dus het opleggen van biologische productiemethode zal niet kunnen.

“Ik ben heel fier dat we deze hervorming kunnen realiseren. De pachtwetgeving kent een lange historiek, maar was ondertussen gedateerd. Deze modernisering is dan ook absoluut een goede zaak en brengt de pachtregels in overeenstemming met de huidige maatschappelijke noden. De pachtwetgeving wordt transparanter en evenwichtiger. De nadruk ligt op jonge landbouwers die meer kansen krijgen om grond te verwerven. Boeren worden bovendien erkend in hun rol als landschapsbouwer en kunnen ook meewerken aan de ontwikkeling van natuur”, besluit minister Brouns.

Bron: Eigen berichtgeving

VILT vzw

Koning Albert II Laan 35
1000 Brussel
Belgium

Contact

T • 0473 59 41 39
M • info@vilt.be

Volg ons op:

screenreader.visit us on our facebook page: https://www.facebook.com/vilt.nieuws/

screenreader.visit us on our twitter page: https://twitter.com/vilt_nieuws
screenreader.visit us on our linkedin page: https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/
screenreader.visit us on our instagram page: https://www.instagram.com/vilt.nieuws

---

© 2024 VILT vzw, all rights reserved |
Privacy policy
Copyright
Cookie Policy

Webdesign by Who Owns The Zebra