Waals pachtcontract krijgt een meer tijdelijk karakter

De regionalisering van het huurrecht door de zesde staatshervorming heeft in Vlaanderen (nog) niet geleid tot een aanpassing van de Pachtwet. In Wallonië is de kogel wel door de kerk en wordt begin volgend jaar het nieuwe Waalse Pachtdecreet van kracht. De landeigenaars zijn niet helemaal tevreden met het eindresultaat, maar er zijn toch heel wat regels ingevoerd die misbruiken moeten uitsluiten en het vertrouwen aan verpachterszijde kunnen herstellen. Voortaan moeten pachtcontracten op papier worden gezet. Een landbouwer op pensioenleeftijd verliest zijn voorkooprecht op pachtgrond. De gewone pacht krijgt een tijdelijk karakter van maximaal 36 jaar. Bevoorrechte pachtoverdracht aan verwanten blijft weliswaar mogelijk.

4 JUNI 2019 – LAATSTE UPDATE 14 SEPTEMBER 2020 14:50

Lees meer over:
landbouw algemeen



De regionalisering van het huurrecht door de zesde staatshervorming heeft in Vlaanderen (nog) niet geleid tot een aanpassing van de Pachtwet. In Wallonië is de kogel wel door de kerk en wordt begin volgend jaar het nieuwe Waalse Pachtdecreet van kracht. De landeigenaars zijn niet helemaal tevreden met het eindresultaat, maar er zijn toch heel wat regels ingevoerd die misbruiken moeten uitsluiten en het vertrouwen aan verpachterszijde kunnen herstellen. Voortaan moeten pachtcontracten op papier worden gezet. Een landbouwer op pensioenleeftijd verliest zijn voorkooprecht op pachtgrond. De gewone pacht krijgt een tijdelijk karakter van maximaal 36 jaar. Bevoorrechte pachtoverdracht aan verwanten blijft weliswaar mogelijk.
In Vlaanderen is door voormalig landbouwminister Joke Schauvliege een begin gemaakt aan een hervorming van de pachtwet, maar bleek het water tussen de verschillende belanghebbenden nog te diep. Aan de andere kant van de taalgrens heeft jarenlang overleg wel tot resultaat geleid. Voor de jaarwisseling kwam de Waalse regering met een decreetvoorstel dat voor advies werd overgemaakt aan de Raad van State. Eind april werd in het Waals Parlement over de hervorming van de Pachtwet gestemd. De vorige hervorming van de (federale) Pachtwet dateert van 1988.

Tegen een eerste ontwerpversie had eigenaarsvereniging NTF zich fel verzet. Met de aangepaste versie hebben ook zij vrede, al hoor je van alle partijen – ook aan landbouwerszijde (o.a. FWA, Fugea en Boerenbond Oost-België) – dat het lange en moeilijke discussies waren. Het oude systeem volstond niet langer, maar de visies op de noodzakelijke hervormingen liepen net als in Vlaanderen uiteen.

Vooral de onbeperkte duur van een pachtcontract was een doorn in het oog van de Waalse landeigenaars. Het compromis dat uit de bus kwam, is een beperking in de tijd tot 36 jaar, in vier perioden van negen jaar. Pachten met lange duur (minstens 27 jaar) worden gestimuleerd met een verhoogde pachtprijs. Bovendien worden successierechten en schenkingsrechten aanzienlijk (-45 tot -65% op de eerste vier hectare) verminderd indien een pacht met lange duur of loopbaanpacht gesloten wordt. Bijkomend wordt verpachten aan jonge landbouwers aantrekkelijker gemaakt met een extra 10 procent korting.

Voor een aantal specifieke situaties zoals een opengevallen nalatenschap wordt een pacht van korte duur geïntroduceerd (maximaal 5 jaar). Nieuw is ook de eindeloopbaanpacht, die gesloten wordt voor de periode tussen het einde van een gewone pacht en het ogenblik waarop de pachter de pensioenleeftijd bereikt.

Voor de landbouworganisaties was het belangrijk dat de bevoorrechte pachtoverdracht in familieverband mogelijk bleef. Anders dreigt de generatiewissel op de landbouwbedrijven alleen maar moeilijker te worden. Op dit punt verschilden de meningen sterk want voor de landeigenaars voelt dit aan alsof ze nog steeds niet verlost zijn van het eeuwigdurend karakter van een pacht. Voor zo'n pachtoverdracht aan verwanten die de boerderij voortzetten, is de toestemming van de eigenaar immers niet nodig.
Er wordt weliswaar geen toestemming aan de pachtoverdracht gekoppeld, maar wel vier andere voorwaarden: de eigenaar moet geïnformeerd worden over de pachtoverdracht, de overnemer moet een landbouwopleiding gevolgd hebben of bekwaam zijn door ervaring, pachtoverdracht is onmogelijk wanneer de eigenaar wil verkopen en in uitzonderlijke gevallen kan de eigenaar zich toch verzetten tegen de bevoorrechte pachtoverdracht.
Van de hervorming is gebruik gemaakt om een aantal misbruiken van de Pachtwet te beteugelen. Een niet toegelaten pachtoverdracht of onderpacht kan voor de eigenaar een reden zijn om het pachtcontract te laten ontbinden door de vrederechter. Landbouwers kunnen onderling nog wel percelen ruilen, maar ze moeten de eigenaar(s) daarvan op de hoogte brengen. Bereikt de pachter de pensioenleeftijd en heeft hij geen verwanten die het landbouwbedrijf voortzetten, dan geniet hij geen voorkooprecht meer op de grond in geval van verkoop. Met het oog op een verkoop is een opzegging van de pacht voortaan mogelijk voor 10 procent van het land dat een eigenaar verpacht.
Het verplicht schriftelijk karakter van een pachtcontract met een duidelijke begin- en einddatum is nieuw, net zoals een plaatsbeschrijving die toelaat om de toestand van de grond en de eventueel daarop aanwezige landschapselementen te verifiëren. De teeltvrijheid van de pachter blijft behouden. Daar kan slechts beperkt van worden afgeweken, bijvoorbeeld met contractuele clausules die gericht zijn op het doen naleven van goede landbouwpraktijken.
De natuurverenigingen hebben bekomen dat zij zogenaamde ecologische clausules kunnen opnemen in pachtcontracten met landbouwers, maar de regie hiervan is in handen van de Waalse overheid.
De tekst van het Waalse Pachtdecreet vind je hier.

Bron: eigen verslaggeving / Boer&Tuinder

Beeld: Jaklien Vandorpe

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 Code d'Or