

Voorstel pachtdecreet

- Bespreking na hoorzitting
 - Positief
 - Negatief
 - Landbouw/natuur/bos
 - Situatie pachtwet
 - Situatie voorstel pachtdecreet
 - Fiscale stimuli

Positief

- Duidelijke definities
- Betere leesbaarheid
- Aanzet tot schriftelijke pachtovereenkomsten + vereenvoudiging betaling
- Transparantie
- Overdracht recht van voorkoop versus veilige koper
- Problematiek gepensioneerde landbouwers
- Anti- misbruik bepalingen versus dure cultuurcontracten/onheus gebruik
- Behoud van de teeltvrijheid
- Duidelijke regels voor landbouwer die zijn bedrijf onderbrengt in vennootschap
- Betere regeling openbare verpachting
- Oprichting pacht observatorium

Positief

- Behoud pachtprizencommissie
- Geen korte pachten (cfr Nederland)
- Geen bepaalde duur zoals in Wallonië (4x9)

Negatief

- Ontbreken fiscale stimuli (quid federale regeling fiscaliteit/pachtprijsverhoging)
- Relaties Landbouw/Bos/Natuur
 - Inperken van bestaande opzegmogelijkheden voor algemeen belang in agrarisch gebied: niet of onvoldoende ingewilligd / niet sterk genoeg ingezet op algemeen belang en realisatie natuurdoelen)
 - Geen garantie dat bos en natuur in eerste instantie in groene bestemmingen en natuurgebieden worden gerealiseerd
 - Pachtdecreet zou de deur open zetten voor realisatie van bos en natuur in agrarisch gebied.
 - Een pachtdecreet dat particulieren, bedrijven én overheden de kans geeft om landbouwgrond te bebossen is een slecht pachtdecreet
 - Te complexe leefbaarheidstoets en niet 100% sluitend versus pacht moet opzegbaar zijn in niet HAG voor bebossing
 - Risico raad van state bij bescherming jonge landbouwers

Negatief

- Bedenkingen bij pacht 18 jaar (misverstand rvvk)
- Verantwoordelijkheid bij erfgoed is niet bekeken
- Types natuurplannen niet afgestemd/ termijn 24j versus 25j
- Formulering zelfrealisatie niet sluitend
- Hoogte bijzondere opzegvergoeding (Art. 58)
- Verpachter kan geen ecologische en landschappelijke criteria opleggen
- Relatie natuurdecreet: waar wordt wat geregeld?

Opzeg bos natuur

- De hervorming is vooral aangewend om verruimde opzegmogelijkheden voor realisatie van bos en natuur in te voeren. Kernopdracht van pacht wordt daardoor afgezwakt.
- De deur wordt verder opgezet voor opzegmogelijkheden in functie van realisatie van bos en natuur, ook in agrarisch gebied, ondanks behoud van teeltvrijheid en invoering van leefbaarheidstoets
- Ook voor privé in groene gebieden/op lopende contracten/niet tegen het einde
- Wat met loopbaanpachten en pachten van minimum 27 jaar?
- Betere bescherming agrarisch gebied door beperking opzegmogelijkheid ontbreekt... quid leefbaarheidstoets

Situatie Pachtwet

- Recht van voorkoop
- Opzegmogelijkheid
- Vergoeding bij opzeg

Situatie pachtwet: recht van voorkoop

- Art 52, 3°: geen recht van voorkoop bij aankoop voor algemeen belang door een openbaar bestuur of publiek rechtelijke rechtspersoon.

Realisatietermijn, niet bepaald, vordering pachter verjaart na 3 mnd of 2 jaar (Art 51 vierde lid), praktijk weinig mogelijkheid tot verzet of recht van terugkeer

Situatie Pachtwet: opzegmogelijkheid

- Opzeg openbaar bestuur of publiekrechtelijke rechtspersoon
 - Art 7, 9°: Algemeen belang tegen eind pachtperiode (3 mnd)
 - Art 6, 5° en 6°: Ingevolge contract afgesloten voor/na onteigening (ieder moment, 3 mnd).

Situatie Pachtwet: vergoeding

- Art. 45: gewone vergoeding: prijszij: opzeg tegen einde pachtperiode
- Art. 46: bijzondere vergoeding: onteigening (3 mnd)

Redenering gemaakt in dit voorstel van decreet

- Regeerakkoord/beleidsbrieven
 - Geformuleerde ambities/kader over de pachtwet
 - Extra focus op jonge landbouwers
 - Terreinen waar bos of natuur worden gerealiseerd worden correct bestemd, drempels worden weggewerkt
 - We zetten in eerste instantie in op de bebossing van niet-beboste als bos bestemde gebieden of waar mogelijk natuurgebieden, en in tweede instantie op te bestemmen gebieden. Het initiatief leggen we mede bij lokale besturen.

Uitgangspunten Pachtoverleg

- Doelstellingen regeerakkoord en beleidsbrieven
- Leefbaarheid en rechtszekerheid individuele land- en tuinbouwbedrijven. Sector principes versus individuele garanties
- Vastellingen op het veld: aankopen/rechten van voorkoop/pachtopzeggingen zonder toetsingscriteria

Voorstel Pachtdecreet: recht van voorkoop

- Art 65, 9° Aankoop openbare verpachter met het oog op bebossing of opname in een natuurbeheerplan binnen de 3 jaar overeenkomstig de bepalingen van art 10 §1, 7° en 8° of met toepassing van Art 11, 9° én op voorwaarde dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord (Ook in geval algemeen belang: art 65, 3°: algemeen belang).
 - Realisatietermijn bepaald, verjaring wordt afgestemd op realisatie (tot 25 jaar...).

Voorstel van Pachtdecreet: pachtopzeg

- Art 11, 9°: Opzeg algemeen belang door openbare verpachter: 3 maand:
 - Art 10 §1 7° a) en b) indien openbare verpachter geen gemeente is:
 - 0,5 ha en 25 jaar aanhouden
 - Art 10 §1 8° in geval van gemeente:
 - Pachtovereenkomst met gemeente
 - Minstens 0,5 ha
 - Periode 25 jaar
 - Goedgekeurd door gemeenteraad
 - Niet zelf in een RUP opgenomen als agrarisch gebied
- Art 19 §7 onderwerpt bovenstaande aan de leefbaarheidstoets

Art 19§7

- 9 criteria: van toepassing:
 - Steeds volledig in agrarisch gebied (uitz SBZ-H)
 - Enkel criterium 1-2-3 bij openbare en private verpachter in groene gebieden (BVR 11 april 2008) en SBZ-H voor openbare besturen om instandhoudingsdoelstellingen te realiseren (duidelijke formulering doelstellingen mbt afweging zelfrealisatie)
 - Alle criteria met uitzondering 6° (Opvolger) wanneer het geen openbare verpachter is In SBZ-H om instandhoudingsdoelstellingen te realiseren (duidelijke formulering mbt afweging zelfrealisatie)

De Leefbaarheidstoets: 9 criteria (Art 19§7)

Leefbaarheid is ernstig verstoord wanneer:

1. Opzegging betrekking heeft op geheel of gedeelte van de huiskavel.
2. Opzegging betrekking heeft op een oppervlakte die groter is dan 20% van het landbouwbedrijf van de pachter. Bij achtereenvolgende opzeggingen wordt de oppervlakte meegenomen van percelen die werden opgezegd de laatste 27 jaar (op gemiddeld laatste 3 jaar)
3. De pachter verbindt zich ertoe om de opzegreden te realiseren binnen 1 jaar na de betekening van de opzegging (zelfrealisatie)

4. De pachter past vrijwillige beheersmaatregelen (beheersovereenkomsten van de VLM) of milieu-, klimaat-, en natuurvriendelijke landbouwpraktijken (agro klimaatmaatregelen uit het GLB) toe of verbindt zich ertoe om die toe te passen binnen de termijn van 1 jaar na de betekening van de opzegging, op voorwaarde dat die maatregelen of landbouwpraktijken een overwegend deel van de oppervlakte van het gepachte perceel beslaan en worden toegepast in het kader van een meerjarige verbintenis.

De Vlaamse regering legt nadere regels vast

5. De pachter of als het landbouwbedrijf van de pachter wordt geëxploiteerd in het kader van een maatschap of een rechtspersoon, de vennoot die landbouwer in hoofdberoep is, is jonger dan 40 jaar.

6. De pachter kan onder zijn bevoorrechte familieleden een opvolger aanwijzen die jonger is dan 40 jaar.

7. Opzeg kan alleen wanneer het over “minder geschikte” landbouwgronden gaat:

- Op basis van textuurklasse en drainageklasse maar beperkt geschikt en bovendien niet geschikt gemaakt. Indien geschikt gemaakt (vb drainage), werden de regels gevolgd.
De Vlaamse regering stelt nadere regels vast
- Gronden opgenomen in een RUP en bestemd voor beroepslandbouw zijn niet minder geschikt.
- Herbevestigd agrarisch gebieden zijn niet als minder geschikt te beschouwen.
- Door de openbare verpachter herbevestigd als bestemd voor landbouw hetzij beleidsmatig op basis van een ruimtelijke visie, hetzij via een ruilverkaveling, inrichtingsproject, plan of programma.

Landinrichting, natuurinrichting of ruilverkaveling kunnen hierop een uitzondering vormen in functie van hun realisatie.

8. Het bruto bedrijfsresultaat van het landbouwbedrijf van de pachter bedraagt op het ogenblik van de opzegging minder dan een minimum bedrag van 40.000 EUR per bedrijfsleider, zal met meer dan 10% dalen als gevolg van de opzegging of zal dalen tot onder het minimum bedrag van 40.000 EUR.

De Vlaamse regering bepaalt de nadere regels

Voor de berekening van het bruto bedrijfsresultaat wordt verwezen naar het VLIF

9. Bio bedrijven

Voorstel pachtdecreet: Vergoeding

- Art. 57: de gewone vergoeding (cfr oud Art. 45)
- Art. 58: de bijkomende vergoeding (oud Art. 46) bij opzeg op 3 maand

Deze vergoeding wordt berekend met inachtneming onder meer van bedrijfsverlies aan dieren, materieel, gelet aan de oppervlakte grond dat aan de landbouw worden onttrokken, van de genotsderving gedurende de jaren vóór het verstrijken van de pachtperiode, met dien verstande dat geen rekening wordt gehouden met minder dan 2 of meer dan 4 jaren en van het verlies wegens waardevermindering van de overblijvende gebouwen en gronden.

Fiscale stimuli

- Verwachtingen van de landbouwsector en eigenaars op vlak van fiscale maatregelen die eigenaars er toe aanzetten om grond voor een lange periode te verpachten.
- Vergelijking met schenking familiale ondernemingen om niet

In andere regelgeving dan pachtdecreet

Bestaande regeling natuurgoederen (schenking en erfbelasting)

- Regeling voor onroerend goed en opstandswaarde
- Goederen waarvoor er een goedgekeurd natuurbeheerplan is
- Grootte van de reductie afhankelijk van natuurbeheerplan:
50% 75% of 100%

Regeling in Wallonië

- Langlopende contracten sedert 1/1/2021
- Onbebouwde goederen
- Langdurige pacht (>27jaar):
 - 55% op eerste 4 ha
 - 30% op de rest
- Loopbaanpacht
 - 75% op eerste 4 ha
 - 50% op de rest

Reductiepercentage wordt met 10% verminderd wanneer pachter ouder is dan 35 jaar bij afsluiten pachtovereenkomst

Bespreking