



Vlaams
Parlement

ingediend op **339** (2014-2015) – Nr. 1
28 april 2015 (2014-2015)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid
uitgebracht door Cathy Coudyser

over de pachtwetgeving

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jos De Meyer.

Vaste leden:

mevrouw Cathy Coudyser, de heer Jelle Engelbosch, de dames Danielle Godderis-T'Jonck, Sofie Joosen, de heer Jan Van Esbroeck, mevrouw Sabine Vermeulen;
de heren Jos De Meyer, Bart Dochy, mevrouw Tinne Rombouts, de heer Johan Verstreken;
de heren Herman De Croo, Francesco Vanderjeugd;
de heer Rob Beenders, mevrouw Els Robeyns;
de heer Johan Danen.

Plaatsvervangers:

de heren Matthias Diependaele, Andries Gryffroy, Bert Maertens, Marius Meremans, Wilfried Vandaele, mevrouw Tine van der Vloet;
de heren Robrecht Bothuyne, Lode Ceyssens, Michel Doomst, Jan Durnez;
de dames Lydia Peeters, Freya Saeys;
de heren John Crombez, Kurt De Loor;
de heer Bart Caron.

Toegevoegde leden:

de heer Stefaan Sintobin.

INHOUD

I.	Uiteenzetting door Boerenbond.....	4
1.	Meer gronden voor actieve boeren.....	4
2.	Fiscale stimuli voor reguliere pachten.....	4
3.	Pensioenboeren.....	4
4.	Verkoopwaarde behouden	4
5.	Aanpassingen aan gewijzigde omgeving	5
II.	Uiteenzetting door ABS.....	5
1.	Historiek, ontstaan en bestaansreden.....	5
2.	Voorstellen	5
2.1.	Breid fiscale stimuli uit.....	5
2.2.	Seizoenpacht	6
2.3.	Pensioenboeren.....	6
2.4.	Voorkooprecht en generatiewissel	6
2.5.	Pachtvergoeding.....	6
2.6.	Bescherming en beperkingen	7
2.7.	Autonomie voor de landbouwer	7
3.	Besluit	7
III.	Uiteenzetting door Landelijk Vlaanderen	7
1.	Uitgangspunten.....	7
2.	Pachtprijs.....	8
3.	Alternatieve contractvormen	8
4.	Fiscaliteit	8
5.	Einde pacht	9
6.	Transparantie.....	9
7.	Ecologische clausules.....	9
8.	Gebouwen.....	10
9.	Voorkooprecht	10
10.	Monitoring.....	10
11.	Tekstoptimalisatie en -modernisering	10
12.	Conclusies.....	10
IV.	Uiteenzetting door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.	11
1.	Identiteit van de pachter en de begindatum van de pacht	11
2.	Bouwgronden en de problematiek van percelen van gemengde aard	11
3.	Pacht van lange duur	12
4.	Opzegging aan gepensioneerde pachters	12
5.	Verschillende behandeling van personenvennootschap en kapitaal- vennootschap	13
6.	De bevoorrechte familieleden en de familiale vennootschap	13
7.	Wet op de beperking van de pachtprizen. Samenstelling van de pachtprizencommissies	13
V.	Bespreking	14
	Gebruikte afkortingen	21

Op 25 maart 2015 organiseerde de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid een hoorzitting over de pachtwetgeving met:

- de heer Chris Coenegrachts, ondervoorzitter, en de heer Rudy Gotzen, juridisch adviseur, van Boerenbond;
- de heer Hendrik Vandamme, voorzitter van het Algemeen Boerensyndicaat;
- de heer Philippe Casier, voorzitter van Landelijk Vlaanderen;
- de heer Rodolphe Eeman en de heer Karel Vanbeylen van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

I. Uiteenzetting door Boerenbond

1. Meer gronden voor actieve boeren

De heer *Chris Coenegrachts* schetst dat Boerenbond al meer dan een jaar bezig is met de herziening van de Pachtwet en de centrale doelstelling moet zijn om meer gronden beschikbaar te maken voor actieve boeren.

Boerenbond stelt daartoe een dubbele aanpak voor. Ten eerste: de Pachtwet behouden maar aantrekkelijker maken voor de verpachters. Ten tweede: eventueel een valabel alternatief bieden in de vorm van een contract van 18 jaar dat geen reguliere pacht impliceert. Dat contract wordt gesloten tussen verpachter en pachter, die de afspraak voor minimum 18 jaar in een overeenkomst gieten.

2. Fiscale stimuli voor reguliere pachten

Fiscale stimuli kunnen de Pachtwet attractiever maken, merkt de spreker op. Boerenbond stelt voor om de registratierechten bij schenkingen van landbouwgrond te herleiden tot 3 percent, op voorwaarde dat de schenker een nieuwe pacht van 18 jaar verleent. De verlaging van de successierechten tot 3 percent kan op voorwaarde dat de erflater een nieuwe pacht van 18 jaar heeft vastgelegd voor zijn overlijden.

3. Pensioenboeren

Voor boeren die een ouderdomspensioen genieten, wil Boerenbond dat het voorkooprecht vervalt. Die vraag is vooral afkomstig van de jonge landbouwers. De kans bestaat dat boeren met pensioen nog verder hun landbouwactiviteit uitoefenen om de gronden langer te behouden. Als de grond verkocht wordt en de pensioenboer heeft het voorkooprecht, hebben jonge landbouwers nog minder toegang tot de gronden. Het is in dat geval voor de verpachters absoluut noodzakelijk om duidelijkheid te hebben over het al dan niet uitkeren van een ouderdomspensioen. Aangezien de privacywetgeving daaraan gekoppeld is, moet hiervoor een decretale afwijking van de privacyregels gevraagd worden.

4. Verkoopwaarde behouden

Een doel van de Pachtwet is om de verkoopwaarde van gronden te behouden. Verpachte gronden zijn niet altijd aan de volle venale waarde verkoopbaar, omdat ze niet pachtvrij zijn. Boerenbond meent dat een bijzondere opzeg moet worden ingebouwd opdat pachtgrond vrij kan worden verkocht. Het voorstel is om net voor het einde van de pachtperiode de gronden vrij te kunnen verkopen. De verpachter kan dan een jaar lang proberen de gronden te verkopen. Gebeurt dat niet, dan vervalt die mogelijkheid en moet hij nogmaals negen jaar wachten om de pachtgrond te verkopen. Dat beschermt enerzijds de landbouwer en anderzijds wordt het voor de verpachter interessant omdat hij na negen jaar zijn geld kan recupereren. Voor Boerenbond treedt deze mogelijkheid wel pas in werking na de eerste 18 jaar, omdat jonge landbouwers die met een pachtcontract moeten werken, een zekerheid moeten hebben tegenover hun kredietinstelling.

5. Aanpassingen aan gewijzigde omgeving

Seizoenpachten voor één teelt zijn zeer gebruikelijk en in bepaalde streken dermate ingeburgerd dat men zich kan afvragen of het wel altijd om seizoenpacht gaat, schetst de heer Coenegrachts. Boerenbond wil hierover meer duidelijkheid, maar ook de mogelijkheid van meerjarige contracten voor speciale teelten zoals asperges is een optie. Dergelijke teelten vragen een vrij hoge investering bij aanvang en worden negen tot tien jaar geteeld. Seizoenpachten voor fruitteelt worden dan ook mogelijk.

Boerenbond wil dat ook rijpaarden tot de landbouwactiviteiten worden gerekend. Het is voor landbouwbedrijven soms een aanvulling van de bedrijfsinkomsten en een verbreding van de activiteiten. Gepachte gronden waarop rijpaarden gehuisvest worden, zouden dan als landbouwactiviteit erkend moeten worden zodat de pachtwetgeving van toepassing kan blijven. Om pacht te kunnen opzeggen, moet het wel telkens om beroepslandbouwbedrijven gaan, waarbij paarden maar een bijkomende activiteit zijn. Hetzelfde wil de spreker zien gebeuren voor korteomloophout en agroforestry.

Voorts wordt een aanpassing gevraagd opdat wettelijk samenwonenden van eenzelfde regime kunnen genieten als gehuwden.

Vooralsnog kan loopbaanpacht van 27 jaar maar worden aangegaan door landbouwers tot de leeftijd van 38 jaar. Boerenbond vraagt dat loopbaanpacht mogelijk wordt tot de leeftijd van 44 jaar, zodat het mogelijk wordt om een loopbaanpacht van 21 jaar aan te gaan.

Eigenaars zouden ook toegang moeten krijgen tot de informatie over wie hun grond aangeeft en dus dat jaar hun grond bewerkt, besluit de heer Coenegrachts.

II. Uiteenzetting door ABS

1. Historiek, ontstaan en bestaansreden

De heer *Hendrik Vandamme* herinnert eraan dat alle voorgaande wijzigingen van de Pachtwet er steeds zijn gekomen op parlementair initiatief. Ze werden nooit van bovenaf opgelegd, maar kwamen tot stand in overleg met de diverse actoren.

De verschuiving van de bevoegdheid naar de gewesten naar aanleiding van de zesde staatshervorming is volgens het Algemeen Boerensyndicaat geen dwingende reden om de Pachtwet sowieso te wijzigen. De fundamenteën van de Pachtwet, zoals die is ingesteld in 1929, zouden onaangetast moeten blijven. Cruciaal voor de pachter is de rechtszekerheid die de wet biedt. Die is door de jaren heen vertaald in de mogelijkheid om langlopende pachten af te sluiten. Dat is in het licht van de benodigde investeringen door de landbouwer niet onbelangrijk, oppert de spreker. Hij ziet vooral nood aan een solide omkadering, die is uitgeschreven in de Pachtwet als dusdanig en in de toepassing.

2. Voorstellen

2.1. Breid fiscale stimuli uit

ABS ziet heil in fiscale stimuli om meer verpachters over de brug te krijgen voor langlopende contracten. Het Algemeen Boerensyndicaat, dat op dat punt volgens de heer Vandamme verder gaat dan Boerenbond, wil een volledige vrijstelling van onroerende voorheffing voor bebouwd en onbebouwd landbouwvastgoed dat verpacht is via authentieke langlopende pachtovereenkomsten van 18 jaar of meer.

In tweede instantie ijvert ABS ook voor een volledige vrijstelling van successierechten voor hetzelfde goed dat onder hetzelfde soort pachtovereenkomst valt.

Op het federale niveau vraagt ABS een uitbreiding van de belastingvrijstelling voor inkomsten uit de pachtvergoeding voor bedrijfsgebouwen die voor lange tijd verpacht zijn. Het behelst een verbreding van de bestaande regeling op onbebouwd vastgoed, waarvoor de inkomsten voor langlopende contracten niet moeten worden aangegeven door de verpachters.

2.2. Seizoenpacht

De spreker wijst erop dat, hoewel seizoenpacht belangrijk is, toch bijna 90 percent van het totale Vlaamse landbouwareaal niet onder dat systeem wordt uitgebaat. Traditionele teelten zoals gras, maïs en andere voedergewassen maken nog altijd het gros van de cultuur uit in Vlaanderen. Een inschatting leert dat van het areaal voor aardappelen en groenten in openlucht, ongeveer 68.000 hectare, of 20 percent, onder seizoencontract wordt uitgebaat. Dat is goed voor ongeveer 13.000 hectare of ruim 2 percent van de Vlaamse landbouwooppervlakte. Moet men, omwille van de beperkte toepassing van de seizoenpacht, wel wijzigingen en verschuivingen doorvoeren, vraagt de heer Vandamme zich af.

2.3. Pensioenboeren

De problematiek van het blijven bezetten van pachtgronden door gepensioneerde landbouwers is wel reëel, stelt de heer Vandamme. Ze houden de gronden vaak in eigen beheer, maar laten ze bewerken door andere landbouwers, zo blijkt uit onderzoek. Ook de verpachters wijzen op dat aandachtspunt.

ABS suggereert om ook daar te remediëren met stimuli via de schenkings- en successierechten. Tegelijk zou een regeling uitgewerkt moeten worden, naar analogie met de vroegere VUT-regeling, de vervroegde uittredingsregeling, die een vorm van prepensioen was. In 2014 is de laatste tussenkomst in dat kader door de overheid uitbetaald. Deze regeling kon heel wat gronden vrijmaken van mensen die de pensioenleeftijd naderden en die werden in gebruik genomen door jonge landbouwers.

ABS wil laten onderzoeken of de regeling opnieuw kan gelden of dat een gelijklopend systeem kan worden ontwikkeld om minder jonge landbouwers ertoe aan te sporen gronden vrij te maken en zo meteen ook komaf te maken met de problematiek van de seizoenpacht die wordt uitgegeven door gepensioneerde landbouwers.

2.4. Voorkooprecht en generatiewissel

Het Algemeen Boerensyndicaat pleit ervoor om het voorkooprecht te behouden. In tegenstelling tot Boerenbond, is de spreker evenwel niet te vinden voor de volledige stopzetting van het voorkooprecht voor gepensioneerde landbouwers. ABS wil voorzien in de mogelijkheid om de gepensioneerde landbouwer een opvolger te laten aanbrengen, binnen een zeer beperkte termijn van drie maanden, en dan liefst in familieverband. Dat kan de generatiewissel bevorderen.

2.5. Pachtvergoeding

Voor wat betreft de pacht- en seizoenpachtvergoeding moet er volgens de spreker een link zijn tussen het kadastraal inkomen – een barometer voor de waarde van de grond – en het inkomen dat op de gepachte percelen gerealiseerd kan worden.

De berekeningen ter zake worden vooralsnog gemaakt door het Departement Landbouw en Visserij op basis van de bedrijfseconomische boekhoudingen die in

het netwerk zitten. Volgens ABS is bij de laatste pacht prijsbespreking duidelijk aangetoond door het departement dat de gemiddelde cijfers van de voorgaande drie jaren die werden gehanteerd bij de discussie, duidelijk maakten dat er van een pacht prijsverhoging geen sprake kon zijn vanwege het gedaalde landbouwincome. In een compromis in de diverse provincies is uiteindelijk wel een pacht prijscoëfficiëntverhoging afgesproken. Deze situatie doet zich keer op keer voor, stelt de heer Vandamme vast. Volgens de spreker wijst dat erop dat de pachters beseffen dat er een toegift moet zijn aan de verpachters, omwille van de waarde stijging van de gronden zelf en de wetenschap dat het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen niet langer correct de grondwaarde weerspiegelt.

2.6. Bescherming en beperkingen

Een ander aandachtspunt voor het Algemeen Boerensyndicaat is het feit dat heel wat gepachte gronden bezwaard zijn met bescherming of beperkingen in het kader van het Natuurdecreet, Mestdecreet, bepalingen inzake onroerend erfgoed enzovoort, maar dat er toch een volle pachtvergoeding wordt betaald. Het volle genot van de grond is evenwel niet meer mogelijk.

2.7. Autonomie voor de landbouwer

ABS gaat ook uit van het principe dat landbouwers hun gronden en panden moeten kunnen beheeren als goede huisvader, ook pachtgronden en -gebouwen. Ze moeten dus ook instaan voor het onderhoud van de gebouwen en op een goede manier telen. Dat alles moet in overleg met de eigenaar kunnen gebeuren en later moet een mogelijke nieuwe pachter zonder problemen op de grond en in de gebouwen kunnen werken.

Het autonoom beheer dat initieel al in de Pachtwet werd ingeschreven, moet voor het Algemeen Boerensyndicaat onaangetast blijven. Voor de pachter moet de vrijheid van teeltkeuze en van uitbating gegarandeerd blijven.

Inzage in de verzamelaanvraag ligt voor ABS moeilijk. Het hangt samen met het autonoom beheer en betekent volgens spreker een schending van de privacy.

3. Besluit

Vooraf fiscale en parafiscale stimuli moeten voor het ABS het in pacht geven van gronden bevorderen en niet het omgooien van de Pachtwet of het aanbieden van kortlopende contracten die buiten de Pachtwet vallen. In Nederland bestaan twee systemen naast elkaar en er worden enorme bedragen geboden om gronden toch maar in gebruik te kunnen nemen. Jongeren zijn daar volgens de spreker niet toe in staat. Bijsturingen blijven mogelijk, als de fundamenteën maar intact blijven, besluit de heer Vandamme.

III. Uiteenzetting door Landelijk Vlaanderen

De heer *Philippe Casier* stelt vooreerst dat er volgens de verpachters meer nodig is dan kleine aanpassingen aan de Pachtwet, om de motivatie te verzekeren die nodig is voor het in pacht geven van gronden. De Pachtwet bevat principes van zowat 100 jaar geleden. Deze nu nog gewoon aanhouden, zal niet veel problemen oplossen, aldus de spreker.

1. Uitgangspunten

Landelijk Vlaanderen is de enige vereniging die landeigenaars bijeenbrengt in het Vlaamse overleg. De organisatie gelooft in landbouw als belangrijke economische drager en wenst vrijwaring van gronden voor landbouw, met rechtszekerheid.

Ook motiverende maatregelen ten aanzien van grondeigenaars om gronden ter beschikking te stellen, zijn een prima uitgangspunt. De knelpunten dienen evenwel opgelost te worden en onzekerheid moet vermeden worden. Het eigendomsrecht dient gerespecteerd en de transparantie van het feitelijk grondgebruik en de vrijwaring van de kwaliteit van de gronden wil de spreker verzekerd zien. De heer Casier ziet in de doelstellingen van Landelijk Vlaanderen geen tegenstelling met de bijdragen van de andere sprekers.

2. Pachtprijs

Op de reële pacht prijzen zit veel spanning, meent de spreker. De Vlaamse Regering heeft onder meer een pachtaanvaardingsvergoeding ingevoerd om verpachters ertoe aan te sporen gronden in pacht te geven.

De grond- en pacht prijs zijn totaal niet in evenwicht, stelt de heer Casier. Het lijkt niet zinvol die zonder meer te koppelen, maar een belangrijk fenomeen is dat landbouwers zelf grondprijzen betalen voor aankoop die veel hoger liggen dan het rendement op de pacht prijs. Het systeem van een coëfficiënt op het kadastraal inkomen heeft een grens bereikt, stelt de spreker. Landelijk Vlaanderen ziet een theoretische oplossing. Er wordt bij de overheid een 'landbouwwaarde' berekend voor elk perceel, om de impact op de landbouwer te bepalen bij projecten. Dat gebeurt op basis van criteria en onder meer een landbouwgevoeligheidsanalyse. Elk perceel krijgt zo een belangwaarde voor de bedrijfsstructuur van de gebruiker. In theorie kan de pacht prijs aan die waarde gekoppeld worden. Als men evenwel het bestaande systeem wil behouden, zou de periode van driejaarlijkse onderhandelingen verlengd kunnen worden tot elke vijf of zes jaar, mits tussentijdse indexering. De onderhandelingen dienen dan wel meer gecentraliseerd te verlopen, omdat er te grote verschillen zijn voor dezelfde landbouwstroken, afhankelijk van de oppervlakte van een bepaalde provincie. Landelijk Vlaanderen vindt het hoog tijd om de versnipperde onderhandelingen te herbekijken.

3. Alternatieve contractvormen

Inzake alternatieve contractvormen verwijst Landelijk Vlaanderen naar de stelling uit de gemeenschappelijke nota met Boerenbond over de langlopende contracten van minimum 18 jaar, buiten de reguliere pacht. De modaliteiten zijn wel nog verder te bespreken.

Loopbaanpacht van kortere duur, en zelfs nog korter dan 21 jaar, vindt de spreker ook veel beter, net als de respectieve vergoeding.

Landelijk Vlaanderen vraagt wel om, net als in Nederland, te bekijken of pacht van één jaar mogelijk is voor kleinere, losse gronden. Met de huidige Pachtwet doet de eigenaar alles wat mogelijk is om geen gronden in pacht te geven, stelt de heer Casier. Alle middelen om eigenaren ertoe aan te sporen om gronden in pacht te geven voor landbouw zijn welkom, stelt Landelijk Vlaanderen. Het principe van korte pacht kan, mits degelijke omkadering, een oplossing bieden.

4. Fiscaliteit

Inzake fiscaliteit merkt de spreker enkel nog op dat de verpachter met de kleine pacht prijs ook nog grondbelasting moet betalen en het kadastraal inkomen moet aangeven. Er wordt dus serieus betaald op pachtgronden, want de onroerende voorheffing is niet verrekenbaar, aldus de spreker. Hij wil vooral de schenkings- en erfenisrechten bij pacht van langere duur aanpakken zoals de regeling voor bedrijfsoverdrachten.

5. Einde pacht

De verpachters vragen om op discrete wijze op de hoogte gesteld te kunnen worden van het feit of een pachter al dan niet een pensioen uitgekeerd krijgt en of er onderpacht is.

Opzeg voor eigen gebruik in kwetsbare gebieden vindt Landelijk Vlaanderen geen slecht idee. Er zijn immers verplichtingen inzake instandhoudingsdoelstellingen en dergelijke. Eigenaars zijn eraan gehouden om aan allerlei verplichtingen te voldoen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, maar er bestaat geen regel om dat te doen waar een landbouwer de grond pacht. De wetgever voorziet bij einde pacht in allerlei vergoedingen voor de pachter, wat de spreker terecht noemt. Ten aanzien van de verpachter ontbreekt evenwel elke regeling. Bij aanvang van de pacht wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt en op het einde van de pacht gaat men de toestand van de gronden na: erosie, kwaliteit van de grond, verwaarloosde gebouwen enzovoort. Zoals bij alle huurcontracten moet de plaatsbeschrijving het fundament zijn voor een verrekening tussen de partijen van schade. Als daarover geen zekerheid is, zullen heel wat verpachters afzien van het in pacht geven van gronden, maakt de heer Casier duidelijk.

Een clause over pachtopzeg op het einde van de pachtperiode bij verkoop beschouwt Landelijk Vlaanderen zeker als een motiverende factor.

6. Transparantie

Transparantie wordt gevraagd omdat soms niet meer duidelijk is wie het voorkeepsrecht heeft of de pacht betaalt, aangezien er over jaren en generaties heen heel wat geruild is. Weten wie de grond gebruikt, de rechten ervan kan gebruiken en verantwoordelijkheid draagt, acht Landelijk Vlaanderen een minimale vereiste om eigenaars te motiveren om grond te verpachten.

De eigenaar weet niet of er langetermijnengagements werden genomen die langer duren dan de pacht, onder meer inzake instandhouding. Wat gebeurt er met die engagements als de pachter vertrekt? Voor pacht van meer dan 9 jaar zijn er alvast oplossingen nodig, maar de spreker laat momenteel open of er al dan niet geschreven contracten nodig zijn.

7. Ecologische clausules

Vlaanderen kent geen ecologische clausules in de pacht, zoals wel het geval is in Frankrijk, schetst de heer Casier. Daarover zouden verpachter en pachter vrij moeten kunnen onderhandelen. Hij stelt zich ook de vraag hoe in een trilaterale verhouding tussen overheid, pachter en verpachter dergelijke zaken in de tijd coherent opgelost kunnen worden. De plaatsbeschrijving die de goede staat van de goederen registreert en weergeeft hoe het zit met mest, erosie, milieu enzovoort, wordt volgens de spreker doorgaans goed gehanteerd. Wat als dat niet het geval is?

Afspraken inzake agroforestry blijken onduidelijk. Daarbij komt dat pachter noch verpachter zomaar een boom kunnen planten. De overheid wil het aanplanten van kleine landschapselementen stimuleren, maar via de Pachtwet kan dat niet, behalve als er akkoorden gesloten worden tussen beide partijen.

Het scheuren van graslanden is een reëel probleem, stelt de spreker. Er is vrijheid van teelt, maar in welke staat de grond na jaren bij de eigenaar terugkomt, blijft een vraag, bijvoorbeeld voor historische graslanden die gescheurd zijn. Ook over fauna en wildbeheer, landschapsarchitectuur en andere elementen zouden via vrije

onderhandelingen afspraken mogelijk moeten zijn, zonder de jaarlijkse teeltkeuze te beperken.

8. Gebouwen

De pachter heeft het recht om aanpassingen aan te brengen in en aan de gebouwen, al dan niet met toestemming van de eigenaar. De verplichtingen van de eigenaar zijn evenwel zo groot in vergelijking met de pachtprijs dat dat een probleem vormt, aldus de spreker.

Het Erfgoeddecreet legt de zorgplicht op aan de eigenaar en allerhande toelatingen zijn nodig voor wat men ook doet, stelt de spreker. Als pachter en verpachter niet de beste verhouding hebben, bijvoorbeeld als de pachter de verpachter niet tot het domein toelaat, is het niet evident om daaraan te voldoen. De overheidsdiensten mogen het goed dan weer wel betreden. Hoe lost men dat op?

9. Voorkooprecht

Landelijk Vlaanderen vraagt dat het voorkooprecht niet zou kunnen worden gebruikt als het goed verkocht wordt aan een veilige koper. Zo is het ook in Nederland. Nu kunnen pachters een voorkooprecht uitoefenen of doorgeven/verkoopen aan anderen. Waarom zou de eigenaar niet zelf een 'veilige koper' mogen aanbrengen? Als men aan die nieuwe persoon kan verkopen, mits er zekerheid is over het respecteren van het contract met alle clausules, dan moet dat volgens Landelijk Vlaanderen mogelijk zijn. Pas als dit scenario niets oplevert, zou de pachter het voorkooprecht moeten kunnen uitoefenen.

10. Monitoring

De pacht wordt op geen enkele manier gemonitord, klaagt de spreker aan. Landelijk Vlaanderen wil graag een reguliere monitoring via bijvoorbeeld de pacht-prijscommissie over pacht, pachtprijs, grondwaarde, aanpassingen, benchmarking enzovoort.

11. Tekstoptimalisatie en -modernisering

De tekst van de Pachtwet is niet aangepast aan de maatschappelijke evoluties en een aantal sectorregelgevingen heeft impact op de landpacht. Hieraan kan geremedieerd worden, stelt de heer Casier.

12. Conclusies

Aanpassingen moeten de rechtszekerheid bevorderen, aldus de spreker. Landelijk Vlaanderen herinnert eraan dat landpacht een burgerlijk recht is dat de relaties tussen meestal twee private partijen regelt. Het is geen sectorinstrument. Vlaamse sectorregelingen blijken amper rekening te houden met de pacht, en de relatie pachter-verpachter. Dat bemoeilijkt alles, meent de heer Casier.

De cruciale vraag is hoe de herijking van de Pachtwet zal gebeuren. Zullen een aantal verbeteringsmaatregelen genomen worden of wordt op termijn diepgaander naar de fundamenteën van de Pachtwet gekeken?

Landelijk Vlaanderen vraagt om verder betrokken te worden bij de besprekingen, als partij van medecontractanten. Landelijk Vlaanderen meent dat een goede verstandhouding tussen pachter en verpachter zowel rond de tafel als in de praktijk cruciaal is. Die wil men graag positief verder zien evolueren.

Als de Pachtwet eenmaal is aangepast, moeten ook de sectorregelingen die overlappen of raken, herbekeken worden, zodat er een coherent geheel ontstaat, besluit de heer Casier.

IV. Uiteenzetting door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat

De heer *Rodolphe Eeman* stipt in eerste instantie aan dat de Belgische notarissen geen beleidsopties wensen te formuleren, maar louter op de problemen in de bestaande Pachtwet wijzen. Die problemen zijn vaak het gevolg van technische evoluties of tekortkomingen. KFBN wijst daarbij op zeven punten.

1. Identiteit van de pachter en de begindatum van de pacht

Artikel 3 van de Pachtwet stelt dat de pacht schriftelijk moet worden vastgesteld. Dat blijkt in de praktijk vooral voor kleine eigenaars niet het geval te zijn. De wetgever heeft heel snel bewijsfaciliteiten ingevoerd voor de pachter. Maar de eigenaar/verpachter heeft die bewijsfaciliteiten niet, wat de notarissen een onevenwicht noemen. Mondelinge pachten vormen geen probleem zolang er niets verandert. Als de verpachter overlijdt, weten erfgenamen en vooral die in de zijlijn, niet wie de pachter is. De notaris moet dat dan uitzoeken. Eenmaal dat gekend is, rijst de vraag wanneer de pacht is begonnen. Want de opzegmogelijkheden hangen mee af van de begindatum van de pacht.

Dat oplossen, kan door de verpachter, en eventueel aan de door hem aangestelde notaris, toegang te verlenen tot de beschikbare data in het kader van het mest- en landbouwbeleid. Dan is evenwel nog niet duidelijk of er pacht is en wanneer die is begonnen, maar enkel wie het land bewerkt. De laatste wijziging van de Pachtwet heeft dat willen opvangen door te stipuleren dat bij ontstentenis van een nauwkeurige aanvangsdatum men uitgaat van de vervaldag van het eerste pachtgeld. Wat is het eerste pachtgeld? Bewijzen dat men betaalt, kan gemakkelijk, maar niet wanneer dat voor de eerste keer is gebeurd. De notarissen zien bij een eventuele aanpassing van de Pachtwet soelaas in een overgangsbepaling waarbij voor de lopende pachten waarvan geen begindatum gekend is, wordt uitgegaan van een bepaalde datum als moment dat vermoedelijk de pacht is ingegaan. Zo is het ook gebeurd in 1969, stelt erenotaris Eeman.

Niet alle pacht is neergeschreven en de spreker geeft mee dat er allicht ook nagedacht kan worden over sancties in geval van nalatigheid ter zake.

2. Bouwgronden en de problematiek van percelen van gemengde aard

Voor percelen die als bouwgrond kunnen dienen, kan de verpachter opzeggen op elk ogenblik, mits vooropzeg van drie maanden om de gronden te gebruiken overeenkomstig de eindbestemming. Er is een bouwvergunning vereist, want de gronden worden dan gewoon bebouwd. Op die gronden is er ook geen recht van voorkoop. Wat is bouwgrond, vraagt de heer Eeman zich af. Het is een feitenkwestie waarvoor in de rechtspraak en -leer een soort definitie is ontwikkeld.

Er is geen rechtstreekse link tussen de Pachtwet en de regelgeving inzake stedenbouw, merkt de spreker op. De grond kan derhalve perfect ook als bouwgrond geklasseerd zijn zonder dat er een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd. Als er een verkavelingsvergunning is, dan vermeldt die doorgaans een bepaalde bouwdiepte, meestal 50 meter, zonder zich ervan te vergewissen hoeveel grond daar nog achter ligt. Die achtergronden zijn de facto geen bouwgrond volgens de bepalingen van de verkavelingsvergunning. Daarvoor moet de pachter derhalve een recht van voorkoop kunnen laten gelden en zo ontstaat een probleem van insluiting. De gronden hebben veelal geen of amper toegang tot de openbare weg.

Als die gronden apart verkocht worden, kan de koper via gerechtelijke weg een toegang claimen tot de openbare weg. Artikel 683 van het burgerlijk wetboek bepaalt dat, wanneer de insluiting is ontstaan door splitsing van een eigendom, de toegang alleen kan worden gevorderd over de goederen die tot hetzelfde erf behoorden. Over de bouwgrond dus, maar dan is het geen bouwgrond meer, oppert de spreker.

Het probleem stelt zich ook later. Als iemand bouwt en opzeg doet van het gedeelte bouwgrond, maar hij heeft de achtergronden mee aangekocht, is er geen insluiting. Voor het gedeelte achtergronden kan hij geen opzeg doen en dus blijft hij 'verhuurder'. Dat maakt dat hij verplicht is de huurder het rustige genot te verzekeren. Dat impliceert ook de toegang tot de grond.

Bij verkoop van dergelijke percelen kan de verkoper aan de vrederechter machtiging vragen om te verkopen zonder het recht van voorkoop toe te staan. Daartoe moet een gegronde reden zijn. Het is bovendien duur en het duurt geruime tijd. Niemand weet ook wat de uitspraak zal zijn. Uiteindelijk biedt het geen oplossing bij opzeg om te bouwen, maakt KFBN duidelijk, want daarvoor is die mogelijkheid niet ingeschreven. Ook dat vraagt om een oplossing. De notarissen suggereren dat men zou kunnen inschrijven dat bij dergelijke splitsing van gronden in een deel bouwgrond en een deel achtergronden zonder voldoende toegang tot een openbare weg, de achtergrond voor zowel het voorkooprecht als de opzegmogelijkheden identiek zou worden behandeld als bouwgrond. De gedetailleerde invulling moet misbruik voorkomen.

3. Pacht van lange duur

Een verhuur van meer dan 9 jaar moet aangegaan worden bij notariële akte en overgeschreven op het hypotheekkantoor om tegenstelbaar te zijn aan derden. Dat zijn onder meer kopers aan wie de verkoper niet zou hebben gemeld dat er verhuurd wordt, maar vooral schuldeisers. Bij pacht ligt het anders. Artikel 55 van de Pachtwet voorziet dat in geval van vervreemding van het pachtgoed, de verkrijger in alle rechten en plichten treedt van de vervreemder. Als gevolg daarvan is de pacht automatisch tegenstelbaar aan derden, zonder overschrijving op het hypotheekkantoor en zonder notariële akte.

De derden waarvan sprake zijn evenwel niet op de hoogte. De enige manier voor de schuldeisers om te weten of er sprake is van pacht van meer dan 9 jaar, is via de consultatie van de registers van het hypotheekkantoor. Nadat alle procedures dan doorlopen zijn en de notaris in het kader van een procedure van uitvoerend beslag bezig is met het opstellen van de verkoopvoorwaarden, hoort die persoon dan dat er een pacht van 27 jaar is. Dat beïnvloedt de verkoopwaarde en dus de recuperatie van de schuldvordering. De notarissen zien een mogelijke oplossing in een aanpassing van de regel voor pachten van meer dan 9 jaar, in die zin dat er voorzien wordt in verlijden van een notariële akte die wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor. Derden zouden dan geïnformeerd zijn.

4. Opzegging aan gepensioneerde pachters

Artikel 8bis van de Pachtwet maakt het mogelijk om opzeg te doen van een pachter die pensioengerechtigd is en effectief pensioen ontvangt, om het perceel te vervreemden of te verpachten aan een leefbaar bedrijf of een bedrijf dat deel uitmaakt van een ontwikkelingsplan overeenkomstig de wetgeving en reglementering inzake de modernisering van landbouwbedrijven.

Ook in dat verband is het volgens de heer Eeman niet evident te bewijzen dat een pachter ook werkelijk pensioen ontvangt. Alleen het feit dat hij de pensioenleeftijd heeft bereikt, is een objectief vaststelbaar gegeven. Een mogelijkheid zou zijn om

het daadwerkelijk ontvangen van pensioen uit de wet te lichten, maar dan is er een probleem van discriminatie op basis van leeftijd. Daarom ziet KFBN meer in de optie dat het voor de verpachter mogelijk wordt om, eventueel via een controlemechanisme of mits toelating van de vrederechter, rechtstreeks een vraag te richten aan de pensioendienst.

Rest nog de kwestie van het 'leefbaar bedrijf'. De gehanteerde begrippen gaan terug op wetgeving en reglementeringen die in 1988 van kracht waren en intussen zijn afgeschaft. De voorwaarden die aan de begrippen gekoppeld zijn, beantwoorden niet langer aan de realiteit. Er zou simpelweg moeten staan dat het perceel kan opgezegd of vervreemd worden om te verhuren aan een landbouwbedrijf.

5. Verschillende behandeling van personenvennootschap en kapitaalvennootschap

Steeds meer gronden behoren toe aan vennootschappen terwijl dat in 1969 nog lang niet het geval was. De pachtwetgeving maakt een onderscheid tussen personenvennootschappen en kapitaalvennootschappen, schetst de heer Eeman. Personenvennootschappen kunnen opzeggen voor eigen exploitatie, mits een aantal voorwaarden qua zaakvoerder. Kapitaalvennootschappen kunnen dat niet. Dat lijkt begrijpelijk in het licht van de verschillen die er destijds bestonden tussen beide vormen, stelt de heer Eeman, maar de scheidingslijn is niet alleen steeds vager geworden, het onderscheid staat zelfs niet in de wet ingeschreven. Het is een constructie van de rechtsleer en de rechtspraak.

In de vigerende wetgeving kan een rechtspersoon, zelfs een nv, enige aandeelhouder van een bvba zijn. Er was vroeger een andere fiscale behandeling van die beide, maar intussen zijn ze gelijkgeschakeld. Er wordt ook gewerkt aan een modernisering van het vennootschapsrecht. In het voorstel van een groep academici zou het onderscheid tussen personenvennootschap en kapitaalvennootschap wel degelijk in de wet ingeschreven worden, maar als de personenvennootschap zou enkel nog de maatschap overblijven, terwijl de bvba en de nv ingedeeld zouden worden als kapitaalvennootschap. Als dat doorgezet wordt, gaat de bepaling in de Pachtwet over opzeg voor eigen gebruik helemaal niet meer op, maakt de spreker duidelijk. KFBN pleit er dan ook voor om het onderscheid af te schaffen.

6. De bevoorrechte familieleden en de familiale vennootschap

In de Pachtwet is steeds voorzien in een begunstiging van dichte familieleden, waaronder ook wettelijk samenwonenden zouden kunnen ressorteren. De mogelijkheid tot opzegging voor eigen exploitatie door dichte familieleden en voor onderpacht zonder toestemming van de verpachter zijn daarin opgenomen. Uitbating gebeurt ook steeds meer in vennootschapsverband. Het lijkt daarom interessant ook de familievennootschap, waarvan de zaakvoerder of bestuurder een van de bevoorrechte familieleden is, toe te laten tot die optie van pachtoverdracht.

7. Wet op de beperking van de pachtprizen. Samenstelling van de pachtprizencommissies

Het laatste aandachtspunt van KFBN bevindt zich buiten de Pachtwet en gaat over de pachtprizen. De wet van 1969 betreffende de beperking van de pachtprizen stelt het wettelijk toegelaten maximum in door het kadastraal inkomen te vermenigvuldigen met een zekere coëfficiënt. Die wordt driejaarlijks vastgesteld door de provinciale pachtprizencommissies. In het uitvoeringsbesluit is opgenomen dat kandidaten als vertegenwoordigers van de eigenaars/verpachters door de federatie van het notariaat worden voorgesteld. Dat biedt meer praktijkervaring. In de loop der jaren zijn de coëfficiënten uit elkaar gegroeid, waardoor in dezelfde landbouw-

streek aan deze of gene zijde van een provinciegrens totaal andere pacht prijzen gelden.

De notarissen menen dan ook dat de organisatie per provincie voorbijgestreefd is en dat een andere organisatiestructuur nodig is, waarbij een groter territorium gedekt is. Dat vergt alleen een aanpassing van de uitvoeringsbesluiten.

V. Bespreking

Mevrouw *Cathy Coudyser* meent vooral te horen dat aanpassingen aangewezen zijn, al blijven een aantal mensen wel eerder behoudsgezind vasthouden aan de fundamente van de pachtwetgeving. De notarissen zien een aantal noodzakelijke technische wijzigingen en de vertegenwoordigers van de eigenaars willen voornamelijk meer transparantie en oog voor de rechten van hun groep.

De Pachtwet dateert van 1929, en de vigerende wet is in voege getreden in 1969, met aanpassingen in 1988. Aan de fundamente is nooit geraakt. De toepassingskaders zijn intussen verouderd, onderstreept het lid. Bij de instelling van de Pachtwet heerste voedselschaarste en dat maakte het nodig om op landbouwgronden te kunnen rekenen. Met de zesde staatshervorming is de bevoegdheid overgeheveld naar Vlaanderen, maar dat op zich is niet de aanleiding om de Pachtwet te wijzigen.

Mevrouw Coudyser poneert een aantal vragen ter stimulering van het debat. Er werd gepleit voor extra fiscale stimuli. In dat verband moet steeds rekening worden gehouden met de budgettaire beperkingen, stelt het lid. Waar moet dat geld vandaan komen? Kan er ook zonder fiscale stimuli een aanmoediging zijn?

Moeten er veeleer oppervlakkige en technische wijzigingen aan de Pachtwet doorgevoerd worden of is het aangewezen om de wetgeving fundamenteel aan te pakken? Moet er niet nagedacht worden over wat men wil en wat de bedoeling moet zijn van een pachtwet? En hoe past de rol van een slanke en efficiënte overheid daarin als stimulerend element? Hoe kan men vanuit het principe van gelijkwaardigheid de twee partijen – pachter en verpachter – een win-winsituatie garanderen? Wat zijn de mogelijkheden om flexibel met vraag en aanbod om te springen? Hoe kan men de markt laten spelen?

Er werd verwezen naar Nederland. Is het mogelijk om de gevolgen van de Nederlandse wetgeving correct in te schatten? Er is een liberalisering doorgevoerd, maar werd dat beleid al geëvalueerd? Is er ook een Europese benchmark rond pachtwetgeving beschikbaar?

De heer *Bart Dochy* bespeurt een rode draad in de betogen. Er is een algemene bekommernis over het ter beschikking stellen van gronden aan landbouwers. Uitgangspunt is rechtszekerheid scheppen voor pachter en eigenaar. De Pachtwet integraal overboord gooien, lijkt hem niet aangewezen. De Pachtwet is een goed doorwrochte tekst en dat biedt een duidelijk werkkader, stelt het lid.

Het grote verschil met de oorspronkelijke wet, is dat de schreeuw om rechtszekerheid voor landbouwers nu nog luider klinkt. Het lid meent dat een landbouwer bij zijn financiële instelling geen lening kan verkrijgen op basis van het vooropgestelde pachtcontract van 18 jaar. Dat zal langer moeten lopen, oppert het lid, om rechtszekerheid te bieden en te zorgen dat gronden gebruikt kunnen worden op een economisch verantwoorde manier.

Aan de financiële en fiscale stimuli kan nog gesleuteld worden, maar de focus moet voor het lid liggen bij de heldere analyse en het zoeken naar een nieuw evenwicht tussen pachter en eigenaar.

De heer *Herman De Croo* meent dat er wel degelijk getwijfeld kan worden over de keuze tussen een cosmetische opsmuk van de wetgeving bij een status quo en de invoering van nieuwe elementen. Zo heeft het GLB – de impact van Europa – een enorm effect gehad. Er zijn elementen die op geen enkele manier in de geest van de toenmalige wetgeving geïncorporeerd waren. De ecologische factor, bovenop het schaarser worden van de grond en de druk van het stedelijke weefsel, maakt dat grond, eigendom en akkers een andere prioriteit krijgen in de maatschappij. Dat begint te wegen op de bestemming van de grond.

De organisatievormen van de eigenaars van gronden en van de pachters veranderen. Juridische vormen en de afvlakking ervan, vennootschapselementen en ook grootgrondeigenaars zoals Natuurpunt zijn ingrijpende veranderingen. Die laatste onttrekken zich bijna aan het concept van pachter en verpachter, meent het lid.

Over de economische functie van de landbouw moet volgens het lid goed nagedacht worden. Er werd geopperd om de seizoenpacht te verlengen tot drie jaar. Bij seizoenpacht voor laagstambomen bijvoorbeeld, gaat het niet om een driejaarlijks gegeven maar om minstens 20 jaar, gezien de verhouding tot het investeringskapitaal.

Er zijn vele nieuwe elementen, stelt de heer De Croo. Voor hem kan van de gelegenheid gebruik worden gemaakt om nieuwe veel modernere elementen te incorporeren. Ook nieuw is de speculatieve waarde van het schaars geworden goed grond. De waarde verschilt enorm naargelang de kwalitatieve toestand van de grond. Volgens de heer De Croo is nog een lange overwegingsperiode nodig om een aantal nieuwe maatschappelijke, economische en sociale elementen in de pachtwetgeving te integreren.

De heer *Bart Caron* sluit zich aan bij de vraag naar evenwichten. Voor zijn fractie moet de nadruk vooral liggen op kansen bieden aan landbouwers en in het bijzonder jonge landbouwers, om hun beroepsactiviteit uit te oefenen op een menswaardige, duurzame en leefbare manier. Een eventuele hervorming van de Pachtwet moet daartoe bijdragen.

Menen de sprekers dat de vigerende wetgeving in het voordeel van jonge investeerders en jonge landbouwers werkt of niet? Of wordt het hen juist moeilijk gemaakt en speelt alles in het voordeel van de verpachter? Eigen contacten leren het lid dat jonge landbouwers het een bijzonder moeilijke opdracht vinden om aan betaalbare gronden te geraken.

De heer *Jelle Engelbosch* gaat ervan uit dat er her en der zeker gemarchandeerd wordt met het voorkeurecht. Een aanpassing vindt hij derhalve aangewezen. Boerenbond blijkt akkoord te gaan met de afschaffing van het voorkeurecht voor pensioenboeren. Als het gaat om familiale landbouwbedrijven en de gepensioneerde boer wil kinderen of kleinkinderen het bedrijf laten voortzetten, hoe kan men dat dan garanderen?

Als een eigenaar een stuk grond wil verkopen aan zijn kind en zo zijn investering te gelde wil maken, geldt dan ook het voorkeurecht voor de pachter, wil het lid weten. Wordt dat door eigenaars als problematisch ervaren? Het lid veronderstelt dat ook die factor moet worden onderzocht teneinde enige bescherming in te bouwen.

Met betrekking tot de losse pacht en de perceptie van eigenaars die denken dat ze bij pacht niets meer mogen, wil de heer Engelbosch van de landbouworganisaties vernemen welke bezwaren er zijn om losse pacht mogelijk te maken, ongeacht voor hoeveel jaar, en mits eventueel specifieke contractuele beperkingen over bijvoorbeeld de manier van bewerken.

Mevrouw *Tinne Rombouts* is blij te merken dat er ruime eensgezindheid is over wat de fundamenteën van een pachtwet moeten zijn. Iedereen onderstreept het belang van de beschikbaarheid van gronden voor landbouwers. Landeigenaars geven blijk van goede wil om grondeigenaars te motiveren om daarin mee te stappen. De overheid heeft een ruimtelijk beleid waarmee het ruimtegebruik wordt bepaald. Het is dan ook haar rol om in stimuli te voorzien zodat de doelstellingen gerealiseerd worden en landbouwgronden maximaal voor landbouwgebruik kunnen dienen.

Zowat 70 percent van de landbouwgrond is in pacht. De samenwerking tussen landeigenaars en landbouwers is derhalve cruciaal, oppert mevrouw Rombouts. De discussie dient omzichtig maar grondig gevoerd te worden. De Pachtwet heeft voor haar zonder meer bestaansrecht en heeft zijn nut meermaals bewezen, al zijn aanpassingen en verfijningen na zoveel jaar onmiskenbaar aan de orde, stelt het lid.

Het lijkt de spreker een terechte vraag om te bekijken of fiscaliteit de beste of juiste stimulans is om eigenaars ertoe te bewegen hun gronden ter beschikking te stellen.

Het is van belang dat de eigenaars weten hoe de grond beheerd en bewerkt wordt, om de kwaliteit gegarandeerd te zien als de pacht ten einde is. De bestemming mag volgens de eigenaars niet zomaar kunnen wijzigen, waarbij verwezen werd naar gescheurde graslanden. Het lid heeft daar begrip voor, maar wijst erop dat het creëren van permanente graslanden ook consequenties heeft voor de eigenaar. Er kan wel wat aan de wetgeving gewijzigd worden, maar hoe gaat men met de verantwoordelijkheidskwestie om? Het lijkt haar dat in de relatie overheid-pachter-verpachter de eerste voldoende garanties moet kunnen bieden dat er met het oog op de bestemming niet zonder meer wijzigingen mogelijk zijn.

Inzake het voorkeepsrecht gaat het lid ervan uit dat de discussie gaat over de verkoop aan derden. Want binnen het familiaal kader is veel mogelijk zonder voorkeepsrecht voor de pachter, oppert ze. Voor verkoop in kwetsbaar gebied zou het voorkeepsrecht volgens sommige actoren niet moeten gelden. Waarom niet, wil het lid weten. Ze meent dat grond met een landbouwbestemming ook in kwetsbaar gebied een toekomst heeft.

Ook over de definitie van hoofdbedrijf vraagt mevrouw Rombouts iets meer toelichting.

Een bedrijf overnemen of overlaten vergt heel wat inspanning om alles goed te organiseren. Voor landbouwers met veel pachtgrond is die grond een belangrijk element om het bedrijf te kunnen overlaten. Is erover nagedacht of de gronden dan mee overgedragen kunnen worden en het bedrijf in zijn geheel kan overgaan? Is er zicht op mogelijke stimuli of garanties ter zake?

De heer *Francesco Vanderjeugd* meent dat de pachtwetgeving niet volledig omgegooid moet worden. Hij betwijfelt ook of de pachtwetgeving bij eigenaars wel voldoende gekend is. Ze blijken vaak geen weet te hebben van het fiscaal voordeel en van het feit dat ze hogere pacht kunnen genieten als ze opteren voor langetermijnpacht. Dat moet een aandachtspunt zijn.

Boerenbond en Landelijk Vlaanderen hadden al contact met de minister. Zijn de andere partijen al gecontacteerd om de brede consultatieronde voort te zetten?

Loopbaancontracten terugbrengen naar 21 jaar doet volgens het lid de vraag rijzen hoeveel groter de doelgroep dan wordt voor dat soort contracten.

Het lijkt ook de heer Vanderjeugd van belang dat er grote transparantie is over de verhouding tussen pachter en verpachter. Mondelinge contracten en overeenkomsten noemt het lid 'niet meer van deze tijd' en notarissen hoeven geen speurwerk te verrichten. Geschreven contracten zijn een betere optie, stelt het lid.

Er zijn ook pijnpunten voor de landbouwers, schetst het lid. Zo is de Pachtwet niet aangepast aan het gestegen belang van vennootschappen in de landbouwsector. Pachtoverdracht aan een landbouwvennootschap van een zoon van de pachter is niet mogelijk zonder toestemming van de verpachter. Moet dat niet worden aangepast?

Een pachter kan twee keer zijn rechten verliezen, meent de spreker. Als de gronden aangekocht worden door ANB verliest hij zijn voorkooprecht en dat is ook het geval als er doeleinden van algemeen belang spelen. Landbouwers moeten al te vaak het onderspit delven inzake rechtszekerheid, eigendomsrecht enzovoort. Ze kunnen niet blijven opboksen tegen het feit dat met gemeenschapsgeld gronden worden opgekocht. Dat vindt het lid een moeilijk evenwicht.

Het systeem van de maximale pachtvergoeding lijkt voorbijgestreefd en ook de grote verschillen tussen provincies zijn moeilijk aanvaardbaar. Er klinkt kritiek op de beperkte vertegenwoordiging van de landbouwers in de pachtprizencommissies. Landelijk Vlaanderen heeft het over monitoring. Hoe ziet men dat concreet?

Grondeigenaars willen ook graag inspraak over het gebruik van hun gronden. Zoals bijvoorbeeld over de teeltwijze, uiteraard op basis van vrije onderhandelingen. Agroforestry werd als voorbeeld gegeven, maar biolandbouw bijvoorbeeld gaat voor het lid een stap te ver inzake inmenging van de eigenaar in het gebruik van de gronden door de pachter.

De heer *Jos De Meyer* stelt dat de Pachtwet steeds een nauwkeurige zoektocht is geweest naar een zeer delicaat evenwicht. En dat is niet veranderd, oppert hij. De essentie is een vast kader ter zake, maar de huidige toepassing stemt niet altijd even goed overeen met wat de wetgever heeft bedoeld, weet de heer De Meyer. Het toenemende aantal pensioenboeren bijvoorbeeld was nooit de bedoeling. De controle en controlemogelijkheden zijn belangrijk volgens het lid.

De overdracht van de bevoegdheid kan een opportuniteit bieden om aan monitoring te doen en de zaken beter op te volgen.

Zou het niet interessant zijn om van een schriftelijk pachtcontract een vormvereiste te maken, waarbij de pacht betaald moet worden via overschrijving door de pachter zelf. De vele onduidelijkheden over identiteit, data enzovoort kunnen eenvoudig opgevangen worden door een aantal vormvereisten, meent de heer De Meyer.

De heer *Rudy Gotzen* stipt aan dat de elementen inzake fiscaliteit uiteraard een begrotingsaspect zijn en dat de Vlaamse Regering moet bepalen of dat binnen het kader past of niet.

De wetgeving dient volgens de spreker fundamenteel te worden geëvalueerd omdat deze via de zesde staatshervorming is overgeheveld als bevoegdheid en het Vlaamse niveau moet uitmaken wat behouden blijft en wat niet.

De klemtoon op rechtszekerheid voor landbouwers door een langere pachtperiode te voorzien met een minimum 18 jaar om het bedrijf uit te bouwen, is een vanzelfsprekendheid voor Boerenbond. Het GLB heeft inderdaad een aanzienlijke impact en heeft het landschap veranderd. Dat moet derhalve mee in rekening worden gebracht bij de globale analyse, stelt de spreker.

Het afschaffen van het recht van voorkoop voor pensioenboeren houdt volgens Boerenbond geen nadeel in voor kinderen en kleinkinderen. Men moet er alleen tijdig aan denken om het bedrijf door te geven voor de leeftijd van 65 jaar. In de bestaande wetgeving zijn al een aantal uitzonderingen ingeschreven op het recht van voorkoop, specifiek over de situatie waarbij er rechtstreeks verkocht wordt aan kinderen, kleinkinderen of familie. Dan is er geen recht van voorkoop.

De vraag over contractuele bepalingen voor losse percelen ligt moeilijk en moet nader onderzocht worden. De risico's moeten overwogen worden en het is niet duidelijk of er specifieke clausules kunnen worden ingelast en of die dan geldig zijn. Het behelst tevens de vraag in hoeverre het dwingende karakter van de wetgeving behouden moet blijven op al die punten.

De kansen voor jonge boeren moeten in rekening worden genomen. Wat betreft de vraag of de bestaande wet gunstig dan wel ongunstig is voor jonge boeren, is er een dichotomie. Als ze kinderen zijn van pachters die een beroep kunnen doen op het principe van bevoorrechte overdracht van pachten, dan zitten ze goed. Zijn ze geen afstammelingen van actieve landbouwers, dan niet, want eigenaars doen er alles aan om niet te verpachten. Daarom wil Boerenbond de grote grondoppervlaktes weer in zuiver landbouwgebruik krijgen. Alsmaar grotere oppervlaktes worden geëxploiteerd op basis van verpachting via vennootschappen die met een groot deel van de opbrengst van de pachtgelden gaan lopen. Dat is geen economisch gunstige formule, geeft de spreker mee.

In het kader van het ruimtelijk beleid moet ervoor gezorgd worden dat landbouwgronden in landbouwgebruik blijven. Dat moet een prioriteit zijn, mede in het licht van andere Vlaamse wetgeving die onvoldoende oog heeft voor de Pachtwet, zoals inzake permanent grasland en de gevolgen daarvan.

Bedrijfsovername moet grondig bekeken worden, stelt de heer Gotzen. Een bedrijf opsplitsen veroorzaakt quasi onoplosbare problemen. Het is dus zaak dat vooraf goed te analyseren en te omkaderen.

De loopbaanpacht verkorten, kan voordelen opleveren omdat de doelgroep groter wordt, door de mensen vanaf 38 jaar in aanmerking te nemen.

De uitzondering voor natuurdossiers als doeleinden van algemeen belang was niet de bedoeling van de wet, onderstreept de spreker. In 1969 behelsden de doeleinden van algemeen belang bijvoorbeeld de uitbreiding van een school of de inplanting van een ziekenhuis. Dat is sinds een twintigtal jaar ook ingebracht voor natuur, ook in de rechtspraak. Dat veranderde de invloed en het perspectief op het terrein en heeft tot grote discussies geleid. Het is een element dat absoluut uitgeklaard moet worden, meent de spreker.

Wat betreft de pensioenboeren is de situatie danig veranderd. De demografie en de structuur van de landbouwbedrijven zijn niet meer dezelfde. Ook in die zin zijn antwoorden nodig.

Geschreven pachten en vormvereisten zijn mogelijk en dat wordt ook vanuit het notariaat aangegeven. Er moet alleen goed worden overwogen hoe de formulering is en wat de consequenties zijn.

De heer *Hendrik Vandamme* volgt de redenering van de heer Gotzen over de vormvereisten. De nood aan verfijning van de Pachtwet is een feit, al hoeft die niet ingrijpend te zijn. De spreker geeft aan dat zijn organisatie hierover te gepasten tijde suggesties kan aanleveren.

Het ABS heeft op 24 februari 2015 van minister Schauvliege een brief ontvangen waarin ze stelt dat de organisatie zeker zal gevraagd worden naar zijn visie op de Pachtwet en mogelijke maatregelen, deelt de spreker mee.

Met betrekking tot monitoring is ABS bereid om van gedachten te wisselen met Landelijk Vlaanderen en andere eigenaars. De spreker legt de link naar Wallonië en stelt dat het van belang is de pachtwetgeving in Vlaanderen enigszins gestroomlijnd te houden met de Waalse wetgeving, met het oog op landbouwers die in beide landsdelen gronden in gebruik hebben.

Wat betreft losse pacht en het laten spelen van de markt, vreest de heer Vandamme ervoor dat landbouwers tegen elkaar zullen worden uitgespeeld en dat er speculatie zou optreden.

ABS blijft ervan overtuigd dat de uiteindelijke uitkomst een combinatie zal zijn van een verfijning van de Pachtwet zelf en een aantal fiscale stimuli. Dat hoeft geen fortuinen te kosten aan de overheid. De berekeningen kunnen worden gemaakt, verzekert de spreker. Allicht kan door het verfijnen van bestaande elementen een stimulans worden ingebouwd ten behoeve van eigenaars. De spreker verwijst hiervoor naar Frankrijk. Naar Nederland kijken, kan, maar ook andere landen kunnen in beeld komen, besluit de heer Vandamme.

De heer *Philippe Casier* stelt vooral een grote eensgezindheid vast over de problematiek en de noodzakelijke aanpassingen. Aanpassingen moeten voor Landelijk Vlaanderen vooral goed omkaderd zijn. Voor de losse pacht moet men niet roekeloos te werk gaan. Het Nederlandse systeem – maximaal 1 hectare en een overeenkomst met één landbouwer – is een optie, maar hoeft niet noodzakelijk zo overgenomen te worden. Mits de juiste omkadering die samen wordt uitgewerkt, is het mogelijk tot een gedegen oplossing te komen, garandeert de heer Casier.

Wat het voorkeepsrecht betreft, gaat het in essentie om de 'veilige verpachter'. De contractuele relatie met de nieuwe koper moet behouden blijven. Die neemt een engagement dat hij het contract zal eerbiedigen. Het voorkeepsrecht kan doorgegeven worden. Het is volgens de spreker alleen niet normaal dat, als een eigenaar wil verkopen, de pachter eigenlijk kan kiezen en de eigenaar geen andere keuze heeft dan de bestaande rechten te eerbiedigen. In Nederland is een evaluatie bezig van de vernieuwde situatie en er ligt een gemeenschappelijk voorstel voor van de actoren.

Een boer kan zijn bedrijf overlaten aan de volgende generatie met fiscale vermindering. Een boer die een landbouwbedrijf van 50 hectare overlaat aan zijn kinderen, betaalt geen euro voor de schenking en weinig aan successie. De gronden die meegaan en in pacht zijn, worden wel bij de verpachter belast. Dat is niet logisch, stelt de spreker. Het gaat erom de eenheid van het bedrijf te behouden. Qua fiscaliteit moet men voor de pachtgronden de regeling doortrekken die geldt voor de gronden die in eigendom zijn van het bedrijf.

Het is niet de bedoeling dat een eigenaar de teelt gaat bepalen. Landelijk Vlaanderen wil alleen dat de kwaliteit van de grond behouden blijft. Dat behelst normaal huurrecht en een afrekening op basis van een plaatsbeschrijving.

Het is juist een doel om voor de jonge landbouwers iets te betekenen, stelt de spreker. Eigenaars moeten weer overtuigd worden om gronden in pacht te geven.

De gedeelde verantwoordelijkheid op het terrein kan gegarandeerd worden door bijvoorbeeld ecologische clausules in te bouwen in de contracten, al dan niet in samenspraak met de overheid. Sommige eigenaars zijn heel gevoelig voor eco-

gische argumenten en willen hun grond op een goede manier beheerd zien, zodat de kwaliteit van grond en gebouwen veiliggesteld is.

De heer *Karel Vanbeylen* legt uit dat voor twee geopperde problemen de Pachtwet uitkomst biedt. Hij verwijst naar artikel 52, 2°, voor wat betreft de verkoop van landbouwgrond aan bijvoorbeeld kinderen, zonder dat het voorkeepsrecht van de pachter kan gelden. Het artikel is heel duidelijk, maar gedurende twee jaar mag de zoon de gronden dan niet doorverkopen en moet ze in eigendom houden.

Tweede punt is de vraag of men zomaar als pachter de landbouwexploitatie kan overdragen naar een zoon zonder tussenkomst van de verpachter. Daarop biedt artikel 31 uitkomst. Dat stelt dat overdracht aan bevoorrechte familieleden kan gebeuren zonder toestemming van de eigenaar. Er zijn wel enige formaliteiten te vervullen zoals een aangetekend schrijven aan de eigenaar. Als notaris kan de spreker vaststellen dat dit een kluwen aan administratie behelst. Dat vraagt om bijstand van een deskundige. Het is onder meer niet evident als de pachter gebouwen heeft opgericht, besluit de heer Vanbeylen.

Jos DE MEYER,
voorzitter

Cathy COUDYSER,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

ABS	Algemeen Boerensyndicaat
ANB	Agentschap voor Natuur en Bos
bvba	besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
GLB	gemeenschappelijk landbouwbeleid
KFBN	Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat
nv	naamloze vennootschap
VUT	vervroegde uittreding