



Vlaams
Parlement

ingediend op **670** (2020-2021) – Nr. 1
3 maart 2021 (2020-2021)

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Cathy Coudyser, Joris Nachtergaele, Sofie Joosen,
Arnout Coel, Karolien Grosemans en Piet De Bruyn

over de hervorming van de pachtwetgeving

1. Inleiding

De toegang tot grond is een essentieel onderdeel van onze voedselproductie. Om gewassen te telen en landbouwdieren te houden, heeft een landbouwer grond nodig. Een mogelijkheid daartoe is via pacht, waarbij een eigenaar (verpachter) gronden (eventueel) met gebouwen 'verhuurt' aan een landbouwer (pachter).

De huidige pachtwetgeving is echter verouderd waardoor ze niet altijd aan de huidige behoeften voldoet en heel wat hiaten bevat. Sinds de zesde staatshervorming is de bevoegdheid voor pacht overgeheveld naar de gewesten.

In het Vlaamse regeerakkoord 2014-2019 is daarover het volgende opgenomen: "De pachtwetgeving wordt geregionaliseerd. Dit moet aanleiding geven tot een globale evaluatie van de problematiek van de beschikbaarheid van grond als productiefactor en de generatieoverdracht, en van de nodige instrumenten die daaraan kunnen verhelpen."

Sindsdien wordt er nagedacht over een omvorming van de huidige Pachtwet tot een nieuw Vlaams Pachtdecreet. Op 25 maart 2015 organiseerde de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid in het Vlaams Parlement een hoorzitting over de pacht met enkele belangrijke stakeholders uit de sector. Zowat iedereen – beleidsmakers en stakeholders – is het erover eens dat er zaken moeten veranderen. In de praktijk blijkt de regelgeving echter complex en lijkt het moeilijk om tot een consensus te komen.

De indieners van deze conceptnota willen via deze weg klaarheid scheppen in de complexe regelgeving en bijdragen tot het zoeken van oplossingen voor de bestaande problemen. Na jarenlang brainstormen en onderzoeken is het de hoogste tijd om aan de slag te gaan en duidelijkheid te scheppen voor pachters én verpachters. De uiteindelijke bedoeling moet zijn om te komen tot een slank, modern kaderdecreet met uitvoeringsbesluiten die kunnen inspelen op nieuwe situaties en ontwikkelingen. In Wallonië trad op 1 januari 2020 al een nieuw Pachtdecreet in werking.

Deze conceptnota omvat het huidige beleidskader, de toekomstvisie die in het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024 en de beleidsnota Landbouw 2019-2024 staat, de belangrijkste problemen bij de huidige wetgeving en wat volgens de indieners daarvoor een oplossing zou kunnen zijn in een nieuw Vlaams decreet. De lijst van problemen is zeker niet exhaustief, maar de indieners van de conceptnota hebben de zaken die voor hen belangrijk zijn, eruit gehaald en toegelicht.

2. Beleidskader

2.1. Huidig beleidskader

De pacht wordt hoofdzakelijk geregeld in het Burgerlijk Wetboek¹ en in de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen².

Artikel 1 van de pachtwetgeving luidt als volgt:

“De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op:

1° de pacht van onroerende goederen die, hetzij vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een overeenkomst van partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden in zijn landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw.

Onder “landbouwbedrijf” wordt verstaan de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop;

2° het in gebruik nemen van onroerende goederen, zoals bepaald in de vorige paragraaf, door middel van de vestiging van vruchtgebruik onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde duur.

Op het aldus verleende recht zijn de bepalingen van boek II, titel III, van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.”

Op de website van de Vlaamse overheid³ staat volgende definitie:

“Pacht is de benaming voor een overeenkomst waarbij landbouwgrond door de eigenaar (verpachter) in gebruik worden gegeven aan de pachter.

- Een pachtovereenkomst is vergelijkbaar met een huurovereenkomst voor landbouwgronden.
- Een pachtcontract wordt schriftelijk opgesteld door een notaris.
- De pachtijd bedraagt minimaal 9 jaar. De maximumduur voor een pachtovereenkomst is 99 jaar. Eeuwigdurende pachten zijn dus niet toegestaan en nietig.

Sinds 1 juli 2014 is Vlaanderen volledig bevoegd voor de pachtwetgeving in het Vlaamse Gewest.”

Volgens de website van het Departement Landbouw en Visserij is er alleen sprake van pacht als aan de volgende vier voorwaarden is voldaan:

- “1. De overeenkomst heeft betrekking op een onroerend goed.
2. Het onroerend goed maakt deel uit van een landbouwbedrijf. Onder landbouwbedrijf wordt verstaan ‘de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met als doel landbouwproducten voort te brengen die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop’.
3. De pachter betaalt een redelijke vergoeding aan de verpachter als tegenprestatie voor het gebruik van het onroerend goed.
4. De verpachter gaat akkoord met de pacht.”⁴

¹ Meer bepaald in boek 3, titel 8, hoofdstuk 2, afdeling 3, van het Burgerlijk Wetboek, zie: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=1969110431&table_name=wet.

² http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=1969110432&table_name=wet

³ <https://www.vlaanderen.be/landbouwgrond-en-pacht>

⁴ <https://lv.vlaanderen.be/nl/voorlichting-info/pachtprizen/veelgestelde-vragen-pacht>

De bovenstaande definities lijken op het eerste gezicht helder en duidelijk. Verder in deze nota komen de problemen aan bod en kan worden vastgesteld dat de definities heel wat onduidelijkheden en hiaten bevatten. Dat knaagt aan de rechtszekerheid en is ook een van de redenen waarom er een nieuw Vlaams Pachtdecreet nodig is.

2.2. Toekomstvisie

Het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024⁵ en de beleidsnota Landbouw en Visserij 2019-2024⁶ stellen voorop dat de pachtwetgeving moet worden omgevormd tot een Vlaams Pachtdecreet. In het regeerakkoord staat daarover het volgende:

“We bevorderen de toegang tot landbouwgrond door de pachtwetgeving te hervormen, waarbij:

- nieuwe pachtcontracten schriftelijk opgesteld worden;
- er een billijk evenwicht komt tussen de rechten en plichten van de pachter en de verpachter;
- de mogelijkheid ingevoerd wordt om pachtcontracten te sluiten voor een vaste termijn van een veelvoud van 9 jaar;
- de wet gender- en samenlevingsneutraal wordt gemaakt;
- het mogelijk moet zijn dat verpachters randvoorwaarden opleggen inzake het aanbrengen van al dan niet vergunningsplichtige infrastructuurwerken (vb. drainage, ophoging, ...);
- en waarbij de pachter teeltvrijheid en vrije keuze van teelttechniek wordt gegarandeerd.”

Daarnaast zou ook bekeken worden welke andere instrumenten uitgewerkt kunnen worden die eigenaars en gebruikers ertoe aanzetten om gronden ter beschikking te stellen van landbouwers.

3. Problemen en mogelijke oplossingen

Op 25 maart 2015 organiseerde de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid een hoorzitting over de pacht met enkele belangrijke stakeholders uit de sector.⁷ Zo waren Boerenbond, het Algemeen Boerensyndicaat, Landelijk Vlaanderen en de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat vertegenwoordigd. Daarnaast namen ook andere organisaties al duidelijke standpunten in over hoe ze een mogelijke hervorming van de pachtwetgeving zien. Het gaat onder meer om de eigenaarsorganisatie Verenigde Eigenaars, BioForum, Landgenoten en PaardenPunt Vlaanderen.

Uit de gesprekken in de hoorzitting en de verschillende standpunten die de stakeholders vertegenwoordigen, kwamen heel wat problemen met de huidige pachtwetgeving naar voren. Deze conceptnota gaat globaal in op de grootste problemen en de indieners van de nota reiken een of meer mogelijke oplossingen aan.

3.1. Schriftelijke en mondelinge pachtovereenkomsten

- Huidige situatie en probleemomschrijving

Op dit ogenblik wordt aanbevolen om een schriftelijk pachtcontract op te stellen. Alle voorwaarden daarvoor zijn terug te vinden in artikel 3 van de Pachtwet:

⁵ <https://www.vlaanderen.be/publicaties/regeerakkoord-van-de-vlaamse-regering-2019-2024>

⁶ <https://www.vlaanderen.be/publicaties/beleidsnota-2019-2024-landbouw-en-visserij>

⁷ <https://docs.vlaamsparlement.be/docs/stukken/2014-2015/g339-1.pdf>

“1° De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld. Bij ontstentenis van een nauwkeurige datum voor de aanvang van de overeenkomst, wordt deze geacht te zijn ingegaan op de vervalddag van het eerste pachtgeld.

Bij ontstentenis van een dergelijk geschrift, kan degene die een landeigendom exploiteert het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Daarenboven kan hij het bewijs leveren van het bestaan van een pacht door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling, verricht overeenkomstig artikel 23, derde lid, en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter binnen zes maanden na het aanbod.

Dit aanbod van betaling vermeldt uitdrukkelijk het woord ‘pacht’ en het jaar waarop de betaling betrekking heeft.

Het moet binnen vijftien dagen worden bevestigd met een ter post aangetekende brief waarin het bestaan van een pacht wordt vermeld, evenals het jaar en het perceel waarop de betaling betrekking heeft.

De brief moet eveneens uitdrukkelijk vermelden dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen de zes maanden na de dag van de betaling reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter.

Indien de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, wordt hij vastgesteld door de rechter overeenkomstig de bepalingen ter beperking van de pachtprizen.

2° Indien er een naar de vorm andersluidend geschrift is, kan degenen die een landeigendom exploiteert, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen met inbegrip van getuigen en vermoedens.”

Mondelinge pachtcontracten zijn echter nog heel gangbaar, waarbij de afwijkingen in artikel 3 zeer vaak gebruikt worden. Dat kan bewijsproblemen met zich meebrengen bij een conflict tussen de pachter en verpachter. Het probleem van een ongeschreven pachtovereenkomst is dat de verpachters momenteel soms niet weten wie hun grond bewerkt doordat de grond is overgedragen aan een zoon of dochter van de pachter, doordat een deel van de grond ondertussen in onderpacht is gegeven of door derden gebruikt wordt, en er met de tijd soms niet meer duidelijk is welke termijnen er nog gelden.

Hoewel artikel 24 van de huidige wetgeving bepaalt dat er een plaatsbeschrijving moet worden gemaakt, wordt dat overigens tot op heden zeer weinig in de praktijk gebracht.

Doordat niet alle contracten schriftelijk opgesteld worden, beschikt de overheid ook over weinig tot geen informatie over de omvang van pachtgronden. In 2019 werd 666.964 hectare door aangifteplichtige landbouwers geregistreerd als grond in landbouwgebruik. Het is echter niet mogelijk om een opsplitsing te maken op basis van de aard van het gebruiksrecht (eigendom, langetermijnpacht, cultuurcontract, erfpacht, terbedestelling, gebruiksovereenkomst enzovoort).⁸ Het is dan ook niet bekend hoeveel van de landbouwgronden momenteel verpacht worden.

⁸ Schriftelijke vraag nummer nr. 570 van 18 mei 2020: <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1571886>.

Het Waalse Pachtdecreet, dat op 1 januari 2020 in werking is getreden, bepaalt dat alle bestaande contracten omgezet worden naar schriftelijke contracten binnen een periode van vijf jaar. Bij alle contracten of een vernieuwing ervan wordt ook een plaatsbeschrijving verplicht als bijlage opgenomen. Modelcontracten zijn voorhanden.

– Voorstel van de indieners

Het Vlaamse regeerakkoord stelt voorop dat nieuwe contracten verplicht schriftelijk worden opgesteld. De indieners van deze conceptnota zijn van mening dat eventueel ook bekeken kan worden of alle bestaande contracten kunnen worden omgezet naar schriftelijke contracten. Daarvoor kan een overgangperiode van bijvoorbeeld vijf jaar uitgetrokken worden, net zoals in het Waalse Pachtdecreet. Bij wijzigingen, onderpacht of andere gebruiksvormen door derden, moet de eigenaar minstens drie maanden vooraf schriftelijk op de hoogte gebracht worden. Daarvoor kan bijvoorbeeld gekeken worden naar het mechanisme dat is opgenomen in de wet van 20 februari 1991 met betrekking tot huishuur. Een schriftelijke pachtovereenkomst regelt volgens de indieners van deze conceptnota minimaal de contractanten, de kadastrale gegevens van het perceel dat in pacht gegeven wordt, de looptijd en de opzegmogelijkheden. Het pachtcontract kan ook andere onderlinge afspraken tussen de verpachter en pachter bevatten. Een plaatsbeschrijving maakt onlosmakelijk deel uit van het geschreven contract. Elk pachtcontract moet samen met de plaatsbeschrijving geregistreerd worden. Modelcontracten en modelplaatsbeschrijvingen moeten ter beschikking gesteld worden.

3.2. Looptijd pachtovereenkomst en opzegmogelijkheden

– Huidige situatie en probleemomschrijving

De looptijd van een pachtovereenkomst is altijd een veelvoud van negen jaar, na een eerste pachtperiode van minstens negen jaar. Als er na die negen jaar geen geldige opzegging volgt, wordt de pacht van rechtswege (stilzwijgend en automatisch) verlengd voor een nieuwe periode van negen jaar met een opeenvolging van een eerste, tweede, derde of langere pachtperiode. Na het overlijden van de pachter loopt de pachtovereenkomst automatisch verder in het voordeel van de erfgenamen. In alle gevallen kan de pachter op elk ogenblik eenzijdig de pacht aan zijn afstammelingen overdragen (bevoorrechte overdracht), waarbij dan meteen een nieuwe eerste pachtperiode ontstaat voor de opvolger: eigenlijk begint zo de bestaande pacht opnieuw van nul te lopen en kan de pacht eeuwig voortduren. Het is te begrijpen dat dit destijds werd ingevoerd om de pachter een zekere vorm van rechtszekerheid te geven, maar eeuwigdurende contracten en niet meer weten wie juist de grond bewerkt, zijn ook begrijpelijke bezorgdheden van de verpachter.

Momenteel zijn er ook 'pensioenboeren' die vasthouden aan hun grond en waarbij de toegang tot grond voor andere landbouwers verhinderd wordt of overheidsdoelen op gronden niet kunnen worden gerealiseerd. Artikel 8bis van de huidige Pachtwet voorziet wel in een mogelijke opzegging van het pachtcontract ingeval de pachter een pensioen ontvangt. Tot op heden kan de eigenaar van de grond echter niet weten wanneer dat het geval is. Ook moet de gepensioneerde de mogelijkheid hebben om geen opvolger aan te wijzen, maar er is daarvoor momenteel geen termijn vastgelegd waarbinnen die dat moet melden: "Indien de pachter die na het bereiken van de pensioenleeftijd een rust- of overlevingspensioen geniet, onder de in artikel 34 vermelde personen niemand kan aanwijzen die eventueel zijn exploitatie kan voortzetten, kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. De bepalingen van artikel 7, 1^o, tweede lid, zijn van toepassing." Doordat er geen termijn vastgesteld wordt waarbinnen de pachter dat moet melden, blijft de bovenstaande clausule een dode letter.

Het Waalse Pachtdecreet, dat in werking trad op 1 januari 2020, bepaalt dat de normale pacht de eerste pachtperiode drie keer verlengd kan worden met telkens een periode van negen jaar. Daarna wordt de pacht automatisch beëindigd. Het principe van de 'pensioenboer' werd dus omgedraaid. Het recht van voorkoop werd voor gepensioneerde pachters afgeschaft. De pachter moet bewijzen dat hij geen pensioen ontvangt. Er is ook een nieuw soort pachtcontract in het leven geroepen waarbij de pachtduur vastgelegd wordt op maximaal vijf jaar om tijdelijke situaties te overbruggen.

- Voorstel van de indieners

De indieners van deze conceptnota zijn geneigd om de werking van het Waalse Pachtdecreet te volgen en zijn voorstander van eindige pachtcontracten voor een looptijd van minstens negen jaar die maximaal driemaal automatisch verlengd kunnen worden met telkens negen jaar. De doorlooptijd komt dus neer op minimaal negen en maximaal 36 jaar. Een opzegging kan voor hen in de volgende situaties:

- a) bij de beëindiging van de termijn;
- b) bij de ontbinding met wederzijdse toestemming van beide partijen;
- c) bij het overlijden van de pachter of verpachter;
- d) bij de pensionering van de actieve landbouwer;
- e) bij de opzegging voor eigen landbouwgebruik of om de ruimtelijke bestemming in te vullen.

De indieners zijn vragende partij om het onderscheid te kunnen maken tussen pachten in agrarisch gebied en pachten in gebieden die een andere bestemming hebben, bijvoorbeeld in bosuitbreidingsgebied of natuur. Voor gronden met een niet-agrarische bestemming moet de eigenaar de mogelijkheid krijgen om de pacht op te zeggen, met een overgangsperiode, op voorwaarde dat hij zelf als eigenaar de grond zal gebruiken waarvoor die bestemd is.

Ook voor de regeling voor 'pensioenboeren' kan er gekeken worden naar het Waalse Pachtdecreet. Volgens dat decreet moet de pachter bewijzen dat hij geen pensioen ontvangt nadat hij de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt. Voor boeren die na de wettelijke pensioenleeftijd graag nog verder ondernemen, bieden pachtcontracten van korte termijn en het leveren van het bewijs dat ze geen pensioen ontvangen, een mogelijke uitkomst. De indieners van deze conceptnota hebben ook begrip voor boeren die met pensioen gaan en hun hele leven ook gewoond hebben op de boerderij die op de pachtgrond staat. Bij pensionering moet er dan ook een regeling getroffen kunnen worden zodat de landbouwer eventueel in het woonhuis kan blijven wonen en de rest van de verpachte goederen voor de nog resterende looptijd van het pachtcontract verder kan verpachten aan een nieuwe pachter (overnemer, erfgenaam, opvolger enzovoort).

Het overlijden van de pachter en de overname door een erfgenaam of een andere opvolger moet te allen tijde aan de verpachter bekendgemaakt worden. Binnen een bepaalde periode, bijvoorbeeld één jaar, wordt een hernieuwd schriftelijk pachtcontract onder dezelfde voorwaarden gesloten tussen de eigenaar en de nieuwe pachter voor de rest van de duurtijd. Dat geeft enerzijds rechtszekerheid aan de erfgenaam, omdat die alvast de kans krijgt om voor de rest van de duurtijd van het contract de grond te pachten onder dezelfde voorwaarden of om te bekijken wat hij of zij ermee zou willen doen en eventueel tot een nieuwe overeenstemming met de verpachter kan komen. Anderzijds geeft het ook de zekerheid aan de verpachter dat een eeuwigdurend contract, waarbij de teller weer bij nul begint als de erfgenaam het contract overneemt, niet meer kan. Ook als er onverdeeldheid is en de erfgenamen er niet uitraken, moet er een mogelijkheid zijn om het pachtcontract na een bepaalde periode te verbreken.

De indieners van deze conceptnota zijn van mening dat alleen een actieve landbouwer grond kan pachten binnen de bepalingen van het Pachtdecreet. Met een actieve landbouwer wordt bedoeld: iemand die in staat is om een inkomen te genereren uit de landbouwactiviteit, in hoofdberoep of in bijberoep. In het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB) werkt Vlaanderen momenteel een definitie uit van 'actieve landbouwer', die mogelijk ook als basis genomen kan worden. Ook de huidige criteria die gekoppeld zijn aan de steun vanuit het Vlaams Landbouwinvesteringsfonds (VLIF) zouden voor de definitie van 'actieve landbouwer' gebruikt kunnen worden.

Het toepassingsgebied van de huidige pachtwetgeving is ook niet altijd even duidelijk. Dikwijls vormt de vraag wat nu juist een 'landbouwactiviteit' is, een knelpunt. Het bekendste probleem op dat vlak situeert zich bij de paardenfokkerij. Het houden en fokken van paarden valt volgens de huidige pachtwetgeving niet altijd onder een landbouwactiviteit. Een mogelijke oplossing zou zijn dat het begrip 'landbouwactiviteit' in het Pachtdecreet gelijkgeschakeld wordt met hetzelfde begrip in de decreetgeving over de ruimtelijke ordening. Maar ook daarvoor zouden bijvoorbeeld de criteria van de VLIF-steun een uitweg kunnen bieden voor een verdere definiëring.

Kortetermijncontracten van bijvoorbeeld maximaal vijf jaar moeten volgens de indieners van deze conceptnota mogelijk zijn in situaties waarvoor ze een tijdelijke oplossing zouden kunnen bieden. Er kan daarbij worden gedacht aan gronden die binnen vijf jaar verkaveld zullen worden, waardoor een weg ingepland wordt of die deel uitmaken van een ruilverkaveling, of in geval van tijdelijke of onzekere familiale situaties waarvoor een kader kan worden opgesteld. Op die manier kunnen de gronden in de tussentijd nog nuttig gebruikt worden.

De indieners van deze conceptnota zijn ook voorstander van een transparanter en evenwichtiger voorkoopstelsel waarbij de pachter, als de grond verkocht zou worden, ook als eerste de mogelijkheid krijgt om tot een overeenstemming te komen met de verpachter. Door het schriftelijke contract is het alvast duidelijk wie gebruik kan maken van het voorkoopstelsel.

3.3. Loopbaanpacht

– Huidige situatie en probleemomschrijving

Momenteel is de duur van de loopbaanpacht gelijk aan het verschil tussen het moment waarop de pachter 65 zal zijn en de huidige leeftijd van de pachter. De loopbaanpacht moet echter minstens 27 jaar duren. Het probleem rijst hier voornamelijk op juridisch vlak, en meer bepaald bij de beëindigingsmogelijkheden van een loopbaanpacht. Volgens sommigen kan de pachter het contract beëindigen met een opzeggingstermijn van minstens één jaar, maar volgens anderen kan dat alleen in onderling overleg. Daarover moet duidelijkheid geschapen worden. Ook de leeftijd van 65 jaar komt niet meer overeen met de wettelijke pensioenleeftijd.

– Voorstel van de indieners

Zoals in het vorige punt is geschreven, zijn de indieners van de conceptnota voorstander van contracten die een veelvoud van negen jaar duren, met een mogelijke verlenging tot driemaal toe. Jonge landbouwers moeten echter alle kansen krijgen. Daarom is het belangrijk dat de loopbaanpacht verder geactiveerd wordt zodat een jonge startende boer een contract kan sluiten tot de wettelijke pensioenleeftijd. Bij de loopbaanpacht moet er echter wel rekening mee gehouden worden dat in het decreet de bewoording van 'de wettelijke pensioenleeftijd' mee opgenomen wordt, in plaats van een bepaalde leeftijd, zodat die bewoording niet opnieuw aangepast moet worden als de wettelijke pensioenleeftijd verandert.

3.4. Pachtprizen

– Huidige situatie en probleemomschrijving

De pachter en verpachter kunnen zelf een prijs overeenkomen, al mag die niet hoger zijn dan de maximale pachtprijs. De maximale pachtprijs voor gronden en gebouwen wordt vastgelegd op basis van het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van de verpachte grond, vermenigvuldigd met een pachtprijscoëfficiënt die om de drie jaar per provincie en per landbouwstreek vastgelegd wordt door een pachtprizencommissie (bij de wet van 4 november 1969). De coëfficiënten voor de periode van 13 december 2019 tot en met 12 december 2022 (en de voorgaande periodes) zijn te vinden op de website van het Departement Landbouw en Visserij. Onder bepaalde voorwaarden kan de maximale pachtprijs verhoogd worden.

Statbel stelt cijfermateriaal ter beschikking over de evolutie van de pachtprizen van 1998 tot 2019.⁹ In 2019 betaalde een Vlaamse landbouwer gemiddeld 380 euro/ha per jaar voor de huur van beteelde gronden en 326 euro/ha per jaar voor grasland. Op provinciaal niveau is West-Vlaanderen het duurst, met beteelde grond die gemiddeld 454 euro/ha kost en grasland dat gemiddeld 415 euro/ha kost.

Hoe de pachtprijs betaald wordt, wordt overeengekomen tussen beide partijen. De geplafonneerde pachtprijs wordt door verpachters als laag beschouwd en is geen aansporing om gronden voor landbouwgebruik te verpachten.

– Voorstel van de indieners

De indieners van deze conceptnota zijn van mening dat het huidige systeem van pachtprizen werkt, maar niet volledig tegemoetkomt aan de actuele situatie in Vlaanderen. Ze gaan ermee akkoord dat er een evenwichtige balans moet zijn tussen welke eerlijke prijs de pachters kunnen betalen voor een grond, en wat de verpachters ertoe aanzet om hun grond te verpachten. De indieners zijn van mening dat de totstandkoming van de pachtprizen grondig en objectief onderzocht moet worden, waarbij aanbevelingen en verbeteringen voor het systeem van de totstandkoming van de prijzen aangegeven worden. Een piste is het behoud van het systeem van onderhandelde prijzen, maar waarbij coëfficiënten afhankelijk van objectieve differentiaties kunnen worden toegepast.

3.5. Ecologische voorwaarden

– Huidige situatie en probleemomschrijving

In het Vlaamse regeerakkoord werd de ambitieuze doelstelling opgenomen om tegen 2024 4000 ha bos te creëren. Om dat te kunnen realiseren wordt er ook gekeken naar wat er op landbouwgrond mogelijk is. Ook de biodiversiteit op landbouwgrond vraagt steeds meer aandacht. Bij ecologische voorwaarden kan ook worden gedacht aan grondbewerking, teelten, type landbouw, scheuren van graslanden enzovoort. Sommige stakeholders en partijen roepen dan ook op om bepaalde voorwaarden te kunnen inschrijven in pachtcontracten. Bovendien is het zo dat de overheid op bepaalde gronden met een niet-agrarische bestemming ecologische doelen vooropstelt. Momenteel is het de verpachter die het initiatief moet nemen, maar die tot de eigen frustratie geen zaken kan ondernemen op het vlak van ecologie zolang een pachter de grond bewerkt.

⁹ Statbel, Pachten in de landbouw: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/landbouw-visserij/pachten-de-landbouw#figures>.

– Voorstel van de indieners

De indieners van deze conceptnota stellen dan ook voor om een onderscheid te maken tussen pachtgrond in agrarisch gebied en in niet-agrarisch gebied. In niet-agrarische bestemmingen moet het voor de verpachter mogelijk gemaakt worden om minstens de doelstellingen te verwezenlijken die de overheid heeft opgelegd. Daarvoor kan de verpachter bepaalde voorwaarden in het pachtcontract laten opnemen. In agrarische gebieden moet het de pachter en verpachter vrij staan om daarover voorwaarden op te nemen in het pachtcontract. Het kan gaan over het gebruik van bioteelt, zaken rond water, inplanten van heggen en andere ecologische ingrepen. Als een overheid de eigenaar van de grond is, kan die een voorbeeldfunctie uitoefenen door ecologische voorwaarden ter bevordering van de biodiversiteit mee op te nemen in het contract of via een beheersovereenkomst.

Ook het Waalse Pachtdecreet voorziet bijvoorbeeld in de mogelijkheid om welbepaalde milieuclausules op te nemen die het mogelijk maken om praktijken toe te passen die gunstig zijn voor het milieu en de biodiversiteit. De verpachter kan te allen tijde controleren of die clausules nog worden nageleefd en de rechter is bevoegd om sancties op te leggen in geval van niet-naleving.

3.6. Teeltvrijheid voor de pachter

– Huidige situatie en probleemomschrijving

Artikel 24 van de huidige Pachtwet garandeert teeltvrijheid voor de pachter: "Alle bedingen die de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing van de gepachte grond of omtrent de beschikking over de produkten van de hoeve beperken, worden voor niet-bestaande gehouden. Geldig zijn echter wel de bedingen van de pachtovereenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsmede de bedingen welke het recht van beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken en de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft."

Eenzijds lijkt dat een logische beslissing. Landbouwers beslissen op die manier zelf welke teelten ze op de grond bewerken of welke dieren ze houden. Anderzijds zou dat principe kunnen botsen met het voorgaande punt, waarbij ecologische voorwaarden voorwerp uitmaken van de verpachte grond. Als de landbouwer bijvoorbeeld kiest voor het biologisch bewerken van de grond, zijn enkele teelten uitgesloten. Ook bij erosiegevoelige bodems zou de verpachter het wenselijk kunnen vinden dat er voorwaarden worden opgelegd die gevolgen hebben voor de teeltkeuze.

– Voorstel van de indieners

Hoewel de indieners van deze conceptnota de teeltvrijheid voor de pachter belangrijk vinden, zijn ze er omwille van de bovenstaande redenen toch voor te vinden dat in onderling overleg en akkoord tussen de verpachter en pachter bepaalde voorwaarden in het pachtcontract kunnen worden opgenomen. Dat kan gaan over de biologische productie of de aanleg van kleine landschapselementen. Als de bodem erosiegevoelig is, moet de verpachter bijvoorbeeld ook voorwaarden kunnen opleggen (die invloed hebben op welke teelten mogelijk zijn), zodat de grond in een zo goed mogelijke staat blijft. Dat is uiteindelijk ook van belang voor de vruchtbaarheid van de grond en dus voor de oogst van de boer.

3.7. Fiscale gunstmaatregelen

– Huidige situatie en probleemomschrijving

De schenkingsrechten bij de overdracht van een landbouwbedrijf door landbouwers bedragen nu 0 procent, de successierechten bedragen 3 procent (rechtstreekse lijn) of 7 procent (onrechtstreekse lijn), inclusief voor de gronden. Voor roerende goederen bedragen de voeten 3 of 7 procent. Ook voor bedrijfsoverdrachten gelden dergelijke tarieven. Heel wat stakeholders vragen zich af of die lijn doorgetrokken kan worden naar verpachte gronden op lange termijn voor landbouwbedrijfsvoering, zodat op die manier een vergelijkbaar systeem wordt ingevoerd.

– Voorstel van de indieners

Bij het toekennen van fiscale voordelen moet zowel naar de budgettaire impact als naar de doelstelling van het toekennen van dat voordeel gekeken worden. Het is voor de indieners niet evident om eigenaars te overhalen een pachtcontract te sluiten door een fiscale stimulus via erfenis- of schenkingsrechten toe te kennen. Verder onderzoek om het systeem van pachtprizen te verfijnen is daarom een betere oplossing. De mogelijke budgettaire impact van dergelijke fiscale gunstmaatregelen is ook zeer moeilijk in te schatten, omdat er geen klaarheid is over het aantal verpachte gronden. Bovendien lijkt de huidige budgettaire situatie door onder meer de coronacrisis niet het juiste moment om nog verdere gunsten mogelijk te maken. Om die redenen zijn de indieners van deze conceptnota geen voorstander van fiscale gunstmaatregelen.

4. Conclusie

Het Vlaamse regeerakkoord¹⁰ en de beleidsnota Landbouw en Visserij 2019-2024¹¹ stellen voor om de pachtwetgeving te hervormen naar een Vlaams Pachtdecreet tegen het einde van de huidige zittingsperiode. Die hervorming moet grondig gebeuren. Met deze conceptnota willen de indieners een aantal handvatten aanreiken. Er wordt al enkele jaren gepraat over de hervorming van de pacht. Ook in het Vlaams Parlement komt de hervorming van de pacht regelmatig aan bod. De indieners van deze conceptnota zijn het er dan ook over eens dat het nu tijd is om er werk van te maken.

De indieners van deze conceptnota vragen aan de Vlaamse Regering om snel werk te maken van een modern en slank Vlaams Pachtdecreet dat, naast de voorwaarden die geschetst werden in het Vlaamse regeerakkoord en de beleidsnota Landbouw en Visserij 2019-2024, bij de hervorming ook zeker met de volgende aspecten rekening houdt in de nieuwe regelgeving:

- een correcte behandeling van landeigenaars én pachters;
- een transparante werking van het pachtsysteem;
- alleen gebruikmaken van schriftelijke pachtovereenkomsten met plaatsbeschrijving en de mogelijkheid bekijken om bestaande contracten binnen een bepaalde periode om te zetten;
- het bevorderen van de toegang tot grond voor (jonge) actieve landbouwers en daarbij de figuur van loopbaanpacht mogelijk houden;
- de teeltvrijheid van de pachter behouden, maar als dat gewenst wordt en er een overeenkomst is tussen pachter en verpachter, ook ecologische voorwaarden toestaan in het pachtcontract;
- het systeem van de pachtprizen bekijken en eventueel laten onderzoeken of dat nog aan de actuele situatie in Vlaanderen voldoet.

¹⁰ <https://www.vlaanderen.be/publicaties/regeerakkoord-van-de-vlaamse-regering-2019-2024>

¹¹ <https://www.vlaanderen.be/publicaties/beleidsnota-2019-2024-landbouw-en-visserij>

De indieners van deze conceptnota reiken ideeën aan om in dialoog te gaan over een decretale basis voor het pachtdossier.

Cathy COUDYSER
Joris NACHTERGAELE
Sofie JOOSEN
Arnout COEL
Karolien GROSEMANS
Piet DE BRUYN