



Vlaams
Parlement

ingediend op **893** (2020-2021) – Nr. 2
3 september 2021 (2020-2021)

Verslag van de hoorzitting

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

over mogelijke denkpistes
voor de hervorming van de pachtwetgeving

Samenstelling van de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid:

Voorzitter: Bart Dochy.

Vaste leden:

Arnout Coel, Cathy Coudyser, Karolien Grosemans, Sofie Joosen, Joris Nachtergaele;
Leo Pieters, Stefaan Sintobin, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Bart Dochy, Joke Schauvliege;
Emmily Talpe, Bart Van Hulle;
Mieke Schauvliege, Chris Steenwegen;
Ludwig Vandenhove.

Plaatsvervangers:

Allessia Claes, Maaïke De Vreese, Bert Maertens, Nadia Sminate, Tine van der Vloet;
Roosmarijn Beckers, Els Sterckx, Suzy Wouters;
Lode Ceyssens, Tinne Rombouts;
Tom Ongena, Bart Tommelein;
Jeremie Vaneeckhout;
Maxim Veys.

Documenten in het dossier:

893 (2020-2021) – Nr. 1: Verslag van de gedachtewisseling

670 (2020-2021) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

INHOUD

I.	Toelichting door de genodigden	4
1.	Toelichting door Katrien Van Herck en Hendrik Jacob.....	4
2.	Toelichting door Lieven De Stoppeleire	6
3.	Toelichting door Philippe Casier en Jurgen Tack	8
4.	Toelichting door Nicolas Raemdonck.....	11
5.	Toelichting door Petra Tas.....	11
6.	Toelichting door Celine Van de Velde	14
II.	Vragen en opmerkingen van de commissieleden	17
1.	Joke Schauvliege	17
2.	Ludwig Vandenhove	17
3.	Bart Van Hulle	18
4.	Chris Steenwegen	18
5.	Cathy Coudyser	19
6.	Leo Pieters	20
7.	Bart Dochy.....	20
III.	Antwoorden van de genodigden.....	20
	Gebruikte afkortingen.....	25
	Bijlagen: zie dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be	

Het denkwerk in de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid voor het opstellen van een Pachtdecreet dateert al van de zittingsperiode 2014-2019 toen op 25 maart 2015 een hoorzitting werd gehouden over de pachtwetgeving (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 339/1).

Het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024 legde een aantal criteria vast om de pachtwetgeving te hervormen en de toegang tot landbouwgrond te bevorderen.

In de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid werd verder nagedacht over de wijze waarop de hervorming van de pachtwetgeving moest worden aangepakt. Op 3 maart 2021 werd een conceptnota voor nieuwe regelgeving ingediend over de hervorming van de pachtwetgeving (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 670/1), en op 30 juni 2021 hield de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid een gedachtewisseling over mogelijke denkpistes voor de hervorming van de pachtwetgeving waarbij onder andere deze conceptnota werd toegelicht (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 893/1).

Op 15 juli 2021 hield de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid een hoorzitting over mogelijke denkpistes voor de hervorming van de pachtwetgeving. Aan de hoorzitting werd deelgenomen door:

- Katrien Van Herck, Boerenbond, en Hendrik Jacob, Groene Kring – Jonge Landbouwers;
- Lieven De Stoppeleire, agro- en natuurconsulent, Algemeen Boerensyndicaat;
- Philippe Casier, ere-voorzitter, en Jurgen Tack, algemeen directeur Landelijk Vlaanderen;
- Nicolas Raemdonck, Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat;
- Petra Tas, Voedsel Anders Vlaanderen;
- Celine Van de Velde, advocatenkantoor PUBLIUS.

De presentaties zijn te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

I. Toelichting door de genodigden

1. Toelichting door Katrien Van Herck en Hendrik Jacob

Katrien Van Herck, adviseur studiedienst Boerenbond, en Hendrik Jacob, Groene Kring, lichten in een gezamenlijke presentatie hun standpunten en voorstellen toe over de hervorming van de Pachtwet.

In het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024 staat dat de toegang tot landbouwgrond zal worden bevorderd door de hervorming van de Pachtwet, wat *Katrien Van Herck* uiteraard kan onderschrijven. Voor Boerenbond en Groene Kring is het duidelijk dat de centrale doelstelling in deze hervorming er moet toe leiden dat er meer landbouwgrond ter beschikking komt voor actieve landbouwers. Fiscale instrumenten moeten eigenaars stimuleren om grond voor een lange periode te verpachten. De hervorming van de Pachtwet moet een zoektocht zijn naar hernieuwde evenwichten tussen de belangen van de eigenaars en de belangen van de pachters en dus een win-winsituatie voor beide partijen. Maatregelen die de flexibiliteit en de transparantie in de pachtrelatie verbeteren zijn bespreekbaar, maar die aanpassingen mogen de gebruiks zekerheid over de grond en de bedrijfsvoering niet ondermijnen. Een cruciaal element is het behoud van de teeltvrijheid en de vrijheid van exploitatie.

Om die doelstellingen te bereiken wordt, gelet op de regionale verschillen, een dubbele aanpak voorgesteld. Een eerste voorstel is om pachtcontracten te behouden en deze aantrekkelijker te maken voor de eigenaars, waarbij fiscale stimuli het

afsluiten van nieuwe contracten voor een lange duur of een lange eerste pachtperiode moeten bevorderen. Een tweede voorstel is een alternatief met 'geliberaliseerde' pachtcontracten voor een vaste duur van achttien jaar die geen reguliere pacht impliceren en waarop, behalve de teeltvrijheid, de overige bepalingen van de Pachtwet niet van toepassing zijn. Deze contracten kunnen dan niet genieten van fiscale stimuli die moeten worden voorbehouden aan pachtcontracten.

Hendrik Jacob verduidelijkt dat men voor de fiscale stimuli denkt aan een vermindering van erfbelasting, schenkbelasting en verkooprecht voor de eigenaars. Die stimuli kunnen ingaan op het moment dat een nieuwe 'klassieke' pacht schriftelijk wordt afgesloten. Een bijkomende voorwaarde is dat het gaat over een pacht met lange duur of een lange eerste pachtperiode. In de Waalse regelgeving zijn ook fiscale stimuli ingevoerd, namelijk een procentuele vermindering van de tarieven voor successierechten en schenkingsrechten. Een voorwaarde is dat het een pacht met een lange duur of een loopbaanpacht is. Er is een verhoging van het reductiepercentage, afhankelijk van de oppervlakte van de pacht, en voor landbouwers jonger dan 35 jaar.

In het geval van gepensioneerde pachters ziet Boerenbond graag aanpassingen aan het voorkooprecht en aan de opzegmogelijkheden van de pacht, in het belang van jonge landbouwers en starters. Voor een pachter die een rustpensioen geniet en geen bevoorrechte opvolger heeft, zou het voorkooprecht niet meer mogen gelden en kunnen versoepelde opzegmogelijkheden worden voorzien. Men kan ook het weerlegbaar wettelijk vermoeden introduceren zoals in het Waalse Pachtdecreet is opgenomen.

Net zoals in Wallonië kan men meer flexibiliteit in de pachtrelatie brengen door te voorzien in een nieuwe opzegmogelijkheid om pachtgrond pachtvrij te verkopen. Volgens *Katrien Van Herck* wordt op die manier de verkoopwaarde van grond behouden. Eigenaars hebben de kans om na elke periode van negen jaar hun gronden pachtvrij te verkopen, maar dit zou enkel gelden voor de nieuwe pachtcontracten. Daarbij zouden een aantal randvoorwaarden moeten worden verankerd. De opzegging kan enkel worden gegeven in het voorlaatste jaar van de pachtperiode, behalve in de eerste pachtperiode van negen jaar. De pacht heeft dus minstens achttien jaar gelopen. De verkoop moet ook plaatsvinden binnen de periode van één jaar na afloop van de pachtperiode. Anders vervalt de opzegging en wordt de pachter hersteld in zijn pachtrechten en behoudt hij zijn voorkooprecht.

De opmaak van schriftelijke contracten kan zeker worden gestimuleerd, eventueel aan de hand van bijkomende wettelijke vermoedens. Ook nu voorziet de Pachtwet in een aantal wettelijke vermoedens. Bij gebrek aan een schriftelijke overeenkomst of een onvolledige schriftelijke overeenkomst riskeert men onder de toepassing te vallen van die wettelijke vermoedens. Fiscale stimuli zouden kunnen worden voorbehouden aan schriftelijke overeenkomsten.

Katrien Van Herck stelt voor om het niet hebben van een schriftelijke overeenkomst niet te sanctioneren door uitsluiting van het toepassingsgebied van de Pachtwet. Ook mondelinge contracten moeten onder het toepassingsgebied van de Pachtwet blijven vallen. Boerenbond is geen voorstander van een verplichte 'collectieve' omzetting van de bestaande mondelinge contracten in schriftelijke contracten, eventueel via een overgangsperiode. Boerenbond kan zich wel vinden in een individueel en vrijwillig systeem waarbij een van de partijen de mogelijkheid heeft om bij de vrederechter een schriftelijke pachtovereenkomst op te stellen, aan te vullen of te ondertekenen.

Hendrik Jacob is voorstander van het behoud van het systeem van de beperking van de pacht prijzen en van de onderhandelde oplossing tussen eigenaars en landbouwers. Dat komt neer op de vaststelling van de coëfficiënt door de Vlaamse

pachtprijzencommissie. Een verhoogde pacht prijs zou nog mogelijk blijven bij lange pachten of bij loopbaanpachten. Zowel Groene Kring als de Boerenbond zijn van mening dat de landbouwrentabiliteit een doorslaggevend element moet blijven uitmaken bij het bepalen van de pacht prijs.

Teeltvrijheid en vrijheid van exploitatie zijn voor Boerenbond en Groene Kring essentieel, zegt *Katrien Van Herck*. Momenteel zijn er reeds bepaalde bedingen mogelijk zoals bedingen tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen. In het Vlaamse regeerakkoord is het behoud van de teeltvrijheid verankerd. Voor Katrien Van Herck is het essentieel dat er geen koppeling komt van opzegmogelijkheden of van ecologische clausules aan de ruimtelijke of planologische bestemming en dat er geen introductie komt van ecologische clausules in pachtovereenkomsten, ook niet in onderling overleg en ook niet ten behoeve van publieke eigenaars.

Boerenbond is ook geen voorstander van contracten van korte duur. Het nastreven van een grotere transparantie tussen eigenaar en pachter kan bijvoorbeeld via een meldingsplicht. Maar men moet opletten voor te zware administratieve lasten of te zware sanctioneringen. Boerenbond is vragende partij voor het behoud van het huidige systeem van voorkeurecht, behalve voor de pensioenboeren. De seizoenpachten moeten worden afgestemd met de mestwetgeving en met het bestaan van meerjarige teelten.

Boerenbond is geen voorstander van de invoering van een bijkomende opzegmogelijkheid voor 'kleine eigenaars' die maximaal 1,5 hectare verpachten. Men stelt voor om het begrip 'doeleinden van algemeen belang' in het kader van opzegging en verlies van voorkeurecht te verduidelijken. Het systeem van openbare digitale verkopen via Biddit zou moeten worden opgenomen in de nieuwe pachtwetgeving en hierbij moet worden voorzien in de vrijwaring van de uitoefening van het recht van voorkeurecht van de pachter. Loopbaanpachten kunnen worden opengesteld voor oudere landbouwers door verkorting van de minimumduur van 27 jaar naar 21 jaar. De regelgeving moet ook gender- en samenlevingsneutraal worden gemaakt.

2. Toelichting door Lieven De Stoppelleire

Lieven De Stoppelleire, agro- en natuurconsulent Algemeen Boerensyndicaat, wijst erop dat de Pachtwet dateert van begin 1900 en verschillende malen werd bijgewerkt. Het fundament bleef al die jaren onaangetaast, namelijk de rechtszekerheid van de pachter. Pachtperiodes die voldoende rechtszekerheid bieden, zijn immers van cruciaal belang. Ongeveer 70 procent van de landbouwgrond wordt onder pacht uitgebaat, en dat is niet onbelangrijk. Ook het financiële plaatje telt. Een goede Pachtwet is een essentieel instrument voor zowel landbouwers als eigenaars.

ABS waarschuwt voor een uitholling van de Pachtwet door een ondoordachte wijziging. De veranderingen van de erfpacht – een federale materie – kunnen zorgen voor onzekerheid voor pachters en kunnen een meerkost betekenen. De mogelijkheid om erfpachten met een minimale looptijd van vijftien jaar af te sluiten, is geen goede zaak. Voor ABS mag erfpacht niet in de plaats komen van langlopende pachtovereenkomsten. Pas vanaf looptijden van bijvoorbeeld 27 jaar, mag er voor ABS worden gewerkt met erfpacht.

ABS is van mening dat aan de fundamentele van de Pachtwet niet kan worden geraakt. De pacht is van toepassing op alle onroerende goederen die worden gebruikt voor een landbouwbedrijf. Een landbouwbedrijf is een bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten die in hoofdzaak zijn bestemd voor de verkoop. Voor ABS is een bijsturing bespreekbaar, maar de toegang tot grond voor jongeren en andere actieve landbouwers mag er niet door worden bemoeilijkt.

Er moet worden gestreefd naar voldoende lange pachtperiodes om bedrijfszekerheid te garanderen. Rechtszekerheid is van groot belang om op lange termijn een bedrijf duurzaam te kunnen uitbouwen. Dit kan enkel door een goede Pachtwet, gecombineerd met stimulerende maatregelen voor de eigenaars, bijvoorbeeld door een verlaging of zelfs vrijstelling van de successie- en schenkingsrechten op grond en voor gebouwen.

ABS stelt voor om fiscale stimuli uit te breiden. Geef een vrijstelling van onroerende voorheffing voor bebouwd en onbebouwd landbouwvastgoed dat verpacht is via authentieke langlopende pachtovereenkomsten; een vrijstelling van successierechten voor bebouwd en onbebouwd landbouwvastgoed dat verpacht is; een vrijstelling van belasting voor inkomsten uit de pachtvergoeding voor bedrijfsgebouwen die voor lange tijd zijn verpacht.

ABS vraagt ook om de mogelijkheden voor seizoenpacht strikter te omschrijven. Er is een evolutie in alternatieve vormen van grondgebruik: in regio's met intensieve groenten- en aardappelteelt in open lucht vindt seizoenpacht meer ingang. Het fenomeen is deels toe te schrijven aan de nood om jaar na jaar maagdelijke grond ter beschikking te hebben, maar ook om te voldoen aan de rotatie, nodig voor deze teelten. Deze teelten creëren doorgaans een hoger financieel resultaat, wat de iets hogere prijs voor seizoenpacht verklaart. In Vlaanderen maken traditionele teelten echter 90 procent van het areaal uit. Ze worden meestal niet geteeld onder seizoenpacht omdat dit niet rendabel genoeg is. Van een veralgemeend gebruik van seizoenpacht is dus geen sprake.

Voor ABS kan worden gepraat over het probleem van het 'blijven bezetten' van pachtgrond door gepensioneerde landbouwers. Het gaat over landbouwers die een rustpensioen genieten, maar door hen gepachte gronden onder seizoenpacht doorgeven aan andere landbouwers. Het is een moeilijk punt omdat een gepensioneerde landbouwer zich kan blijven registreren als landbouwer en onbeperkt kan bijverdienen. Dergelijke pachtgronden moeten in gebruik kunnen worden genomen door jongere en echt actieve landbouwers. Seizoencontracten bieden die zekerheid niet altijd, maar vormen voor bepaalde teelten een goed alternatief.

Het systeem van seizoenpachten moet met de nodige voorzichtigheid worden bekeken. Het vormt een reëel gevaar voor de uitholling van de Pachtwet en kan ook nadelig zijn voor de kwaliteit van de grond. Zowel Europa als Vlaanderen hecht veel belang aan de grondkwaliteit, maar die kan maar worden gegarandeerd als de grond lang bij een landbouwer blijft.

ABS stelt voor om te voorzien in stimuli voor gepensioneerde landbouwers om hun gepachte gronden over te dragen aan jongere, actieve landbouwers. De regeling van vervroegde uittreding kende eind jaren 90 een relatief succes. Er kan nagegaan worden of dit systeem ook vandaag kan worden toegepast. Men zou naar analogie van de VUT-regeling een systeem kunnen uitwerken die 'minder jonge' landbouwers ertoe aanzet om pachtgronden vrij te maken voor jongere landbouwers. Men kan ook nagaan of hiervoor Europese middelen kunnen worden aangesproken. ABS vraagt ook om een rem te zetten op het verder toewijzen van de volledige EU-steun aan gepensioneerde landbouwers die een vervangingsinkomen genieten.

Het voorkeepsrecht moet blijven, zij het met enkele kanttekeningen. Voorkeepsrecht kan en moet verder worden aangeboden aan gepensioneerde landbouwers bij opzegging. De gepensioneerde landbouwer moet op korte termijn een opvolger binnen familieverband kunnen aanduiden. Het begrip 'algemeen belang' is te vaag geworden. Zo werd opzegging en voorkeepsrecht mogelijk voor onder andere het realiseren van natuurdoeleinden. ABS is vragende partij om dit preciezer te beschrijven om misbruiken te vermijden.

Pachtvergoedingen moeten steeds in overeenstemming zijn met, of afgestemd zijn op, het mogelijk te realiseren landbouwinkomen op de gepachte percelen. De basis blijft het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van een perceel of gebouw. Met de berekeningswijze die tot op heden van toepassing is, wordt de pachtcoëfficiënt driejaarlijks bepaald op basis van objectieve boekhoudkundige gegevens van het Departement Landbouw en Visserij en worden met de koppeling aan het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen regionale verschillen opgevangen, rekening houdend met de grondsoort en het opbrengstpotentieel. Een significant hogere pacht prijs is onmogelijk te verantwoorden voor teelten als gras, granen en andere gangbare landbouwgewassen. Alleen bij enkele zeer intensieve teelten, met een potentieel hoger financieel resultaat, zijn hogere pachtvergoedingen mogelijk.

ABS stelt zich vragen bij het aanhouden van de wettelijke pachtvergoeding voor percelen waar beschermde statuten worden opgelegd vanuit niet-landbouwgerelateerde wetgeving zoals het Natuurdecreet en het Mestdecreet. Voor percelen die worden beperkt in de uitbatingsmogelijkheden vraagt het ABS om een lagere pachtvergoedingen te laten betalen.

Laat de landbouwer zijn eigen ding doen, als goede huisvader. Landbouwers moeten te allen tijde het autonoom beheer van de door hen gepachte gronden behouden. De vrijheid van teeltkeuze en de vrijheid van uitbating zijn en blijven voor ABS absoluut belangrijk, al is er regelgeving die dit beperkt. De afstemming en het uitvoeren van Europese regels in het kader van het GLB mag geen reden zijn om de vrijheid van teeltkeuze en het autonoom beheer van het gepachte goed uit te hollen. ABS ziet meer heil in het uitwerken van fiscale en parafiscale stimuli dan in het aanbieden van kortlopende contracten of contracten van bepaalde duur zonder maximale pacht prijs die niet of geen aanleiding geven tot het verderzetten van pacht. Dit laatste zorgt er enkel voor dat de kapitaalkrachtigsten steeds de bovenhand zullen halen bij het toewijzen van pachtgrond. Jonge landbouwers zitten niet in die categorie.

Geschreven pachtovereenkomsten zijn mogelijk, maar dan beperkt tot nieuw aangegane pachten. Bij bestaande pachten moet duidelijk zijn welke de modaliteiten zijn. Het mag zeker niet leiden tot sanctionering of enig nadeel.

Verpaarding is een heel gevoelig onderwerp in landbouwmiddens. Voor ABS moet de paardensector niet worden opgenomen in de Pachtwet. Vlaanderen beschikt over zeer goede landbouwgrond die moet dienen voor landbouwteelten.

De conclusies van ABS zijn de volgende: wijzig niets fundamenteel aan de Pachtwet om geen uitholling te krijgen; jonge landbouwers moeten op een betaalbare en duurzame manier landbouwgronden kunnen bewerken; zorg voor fiscale stimuli voor eigenaars om te verpachten; herbekijk het systeem van seizoenpacht bij landbouwers met rustpensioen; behoud de vrijheid van teeltkeuze en de vrijheid van uitbating; stimuleer de generatiewissels; zorg niet voor meer druk op grond, dus hou de paardenhouderij uit de Pachtwet.

3. Toelichting door Philippe Casier en Jurgen Tack

Philippe Casier, erevoorzitter van Landelijk Vlaanderen, deelt mee dat Landelijk Vlaanderen de vereniging van natuur- en boseigenaars in Vlaanderen is. Hij stelt vast dat men al lang aan het filosoferen is over het aanpassen van de Pachtwet en ook tijdens de vorige legislatuur heeft men de knelpunten in de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid toegelicht (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 339/1).

Voor Landelijk Vlaanderen zijn volgende punten belangrijk: toegang tot landbouwgrond stimuleren; een herijking van de Pachtwet; een verhoging van de rechts-

zekerheid van pachter en verpachter; transparantie in de relatie; zicht op de werkelijke duur van de pacht; een opening voor de komende ruimtelijke evoluties; en het tegenwerken van het oneigenlijk gebruik.

Landelijk Vlaanderen heeft geen probleem met de Pachtwet, maar wel met het feit dat men niet weet wie de pachter is en met de totale onduidelijkheid over de situatie op het terrein. Transparantie is nodig, eerder dan fiscale maatregelen.

Er zijn een aantal aanknopingspunten: het regeerakkoord, het nieuwe Waalse Pachtdecreet, het Nederlandse model en de gemeenschappelijke nota van Landelijk Vlaanderen en de Boerenbond. Landelijk Vlaanderen heeft immers een uitgebreide nota met voorstellen geschreven.

Essentieel is transparantie in de relatie. Pachtcontracten moeten worden neergeschreven, aangevuld met een plaatsbeschrijving en een logboek met informatie over het gebruik door derden. Landelijk Vlaanderen is niet tegen seizoenpacht, ruil, overdracht, maar dat wordt best in een logboek geregistreerd. En er moeten criteria zijn voor eigen gebruik door de eigenaar of door de opvolger, en deze voorwaarden moeten identiek zijn voor zowel eigenaar als landbouwer. Er moet ook een moderne betaling van de pacht prijs zijn, duidelijk en geschreven. In de communicatie moet de moderne technologie worden gebruikt.

Vandaag is er geen zicht op de werkelijke duur van pachtcontracten. In Wallonië heeft men nu het goede systeem van vier keer negen jaar. Maar bevoorrechte overdracht en landbouwvennootschappen in combinatie met pachtvernieuwing zorgen voor een oneindige duur. Landelijk Vlaanderen wil dit niet afschaffen maar wil minstens een mogelijke tussenkomst van de vrederechter bij overdracht. De voorwaarden van de opzegging voor eigen landbouwgebruik moeten behouden blijven en zouden ook moeten kunnen worden gebruikt om de ruimtelijke doelstellingen, bijvoorbeeld bebossing of Natura 2000, in te vullen. Een opzegging voor verkoop op bepaalde momenten moet mogelijk zijn.

Samen met Boerenbond vraagt Landelijk Vlaanderen als bijkomende variëteit een geliberaliseerde pacht zoals in Nederland en het Verenigd Koninkrijk, met een vrije maar geregistreerde huur over minimum 18 jaar, buiten de Pachtwet. Het instrument zou de nieuwe erfpacht kunnen zijn. Erfpacht is een zakelijk recht dat men niet zomaar kan negeren. Landelijk Vlaanderen denkt in de richting van een agrarische erfpacht zoals in Nederland vanaf een duur ergens tussen 15 en 27 jaar. Desgevallend kan de lange pacht voor de toekomst dan ook wegvallen.

In het Waalse model is er een pacht van korte duur om specifieke omstandigheden op te vangen, zoals voor kleine percelen. Bij de lange pacht en de loopbaanpacht zijn er een aantal onduidelijkheden waaraan moet worden gesleuteld.

Pensioenboeren moeten worden vermeden. Er moet ook duidelijk worden bepaald wat er gebeurt bij het overlijden van een pachter. Landelijk Vlaanderen wil het voorkeepsrecht behouden – niet voor gepensioneerde pachters en in niet agrarische gebieden – maar wil de Nederlandse oplossing van de 'veilige verpachter'. Een veilige verkoper moet de pachter garanderen dat de bestaande situatie behouden blijft, en dan is dat prioritair tegenover het voorkeepsrecht.

Voor Landelijk Vlaanderen zijn ecologische clausules geen knelpunt. Men is niet tegen vrije teeltkeuze, maar landschapsbeheer is ook belangrijk. Het zou in sommige gevallen goed zijn dat overheid, pachter en verpachter samen afspraken kunnen maken die in het pachtcontract worden opgenomen. In private kwetsbare gebieden moeten de voorwaarden voor de eigenaar dezelfde zijn als die voor de overheid. De eigenaar is verantwoordelijk voor beschermde erfgoedelementen.

Ook in het geval van beheer van erfgoed moeten er afspraken tussen de partijen in de contracten worden opgenomen.

In de plaatsbeschrijving neemt men de staat van de goederen op en de bepaling van de verantwoordelijkheden. Bij einde van de pacht kan men een afrekening maken voor meer- en minwaarden. Nu is er enkel een vergoeding voor de pachter.

Er moet ruimte zijn voor evoluerende afspraken volgens landbouw en maatschappelijke evoluties zoals GLB, ruimteclaims, nitraatproblematiek, PAS, het klimaat en energietransities.

Voor Landelijk Vlaanderen moeten er dus ruimtelijke differentiaties mogelijk zijn in pachtprijs, maar ook in de zelfrealisatie van ruimtelijke doelen en de opzegging voor eigen gebruik. Er moeten overgangsmaatregelen komen voor bevoorrechte overdrachten in bijvoorbeeld een natuurgebied.

Landelijk Vlaanderen vraagt niet zomaar een verhoging van de pachtprijs. Een derde partij moet een objectieve analyse maken van de bestaande pachtprijzen zodat de prijzen beter kunnen worden geharmoniseerd. Landelijk Vlaanderen is voorstander van het behoud van de onderhandeling in de pachtprijzencommissie. De resulterende pachtprijs kan worden verhoogd met vaste coëfficiënten volgens de landbouwwaarde en progressief volgens de duur van de pacht, ook voor de gewone pacht.

Wat fiscaliteit betreft, vraagt Landelijk Vlaanderen gelijke berechtiging: hetzelfde systeem voor de verpachter met een langetermijnpacht en voor de landbouwer met eigendom. Fiscale maatregelen alleen zullen de toegang tot de grond niet makkelijker maken omdat vooral gebrek aan transparantie en de duur de echte probleem zijn.

De regelgeving moet eenvoudig, modern en open zijn. In Wallonië is er een observatorium opgericht waar alle landbouwtransacties worden geregistreerd. Aan de hand van deze informatie kan dan een beleid worden gevoerd. In Vlaanderen is er geen enkel informatiesysteem. Landelijk Vlaanderen zou zo'n observatorium willen aanvullen met een begeleidingscommissie waar men regelmatig samenkomt. Het zou een dynamisch element kunnen zijn om het beleid te informeren en eventueel voor te bereiden in het bijzonder bij die evoluties. Een eenvoudig Pachtdecreet, met een aantal uitvoeringsbesluiten, is wenselijk.

Gendergelijkschakeling mag zeker. De knelpunten bij landbouwvennootschappen moeten worden opgelost. Er zijn ook een aantal technische aanpassingen en vereenvoudigingen nodig. Er moet een gebruiksvriendelijk systeem voor relatiebeheer komen, met modellen en sjablonen.

Bij een nieuw Pachtdecreet zullen er overgangsmaatregelen nodig zijn. Het zou nuttig kunnen zijn om de ervaring van Wallonië, na twee jaar hernieuwd Pachtdecreet, in overweging te nemen bij het vastleggen van de nieuwe principes van het Vlaamse decreet.

Jurgen Tack, algemeen directeur Landelijk Vlaanderen en lid van de pachtprijzencommissie, brengt een korte getuigenis vanop het terrein. Uit een bevraging bij de leden-verpachters blijkt dat twee op de drie verpachters uit het lopende pachtcontract wil stappen. Dit moet bij het nieuwe Pachtdecreet zeker voor ogen worden gehouden. Bovendien komen er op de markt nieuwe businessmodellen die de private eigenaar in staat stellen om de huidige pachtwetgeving voor een deel te omzeilen. Die businessmodellen geven de private eigenaar een betere vergoeding, en veel belangrijker, geven de eigenaar niet het gevoel dat hij zijn grond weggeeft.

Vandaag krijgt de eigenaar vaak het gevoel dat hij zijn grond voor de eeuwigheid weggeeft, tegen een vergoeding die absoluut niet aan de marktprijs voldoet.

4. Toelichting door Nicolas Raemdonck

Notaris *Nicolas Raemdonck* spreekt namens de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. Hij benadrukt dat het niet de bedoeling is van het notariaat om beleidsopties te formuleren, maar om eerder vanuit de praktische ervaring een aantal knelpunten naar voren te schuiven.

De Pachtwet is toe aan modernisering, maar de structuur is in grote lijnen goed en goed gekend in de praktijk. De klassieke minimumduurtijd van negen jaar is goed. Men kan eventueel wel langdurige pachten stimuleren. Pachten van korte duur zijn te overwegen, met duidelijke voorwaarden. Ook het toepassingsgebied is goed en gekend.

Een eerste aandachtspunt is de modernisering van de Pachtwet. Deze zou gender- en samenlevingsneutraal moeten zijn en zou rekening moeten houden met de wettelijke samenwoning. De rechtspraak van het Grondwettelijk Hof verwerkt men het beste in het decreet. Het gaat bijvoorbeeld om de overdracht van exploitatie door gepensioneerde eigenaars en de overdracht aan landbouwondernemingen. Het nieuwe Pachtdecreet moet in overeenstemming zijn met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en met het nieuwe goederenrecht.

Een tweede aandachtspunt is dat pachtovereenkomsten vandaag meestal mondeling zijn, maar dit zorgt vaak voor problemen. Wie is de pachter? Betaalt de pachter een vergoeding? Zijn er bevoorrechte overdrachten? Aan wie moet het voorkeepsrecht worden aangeboden? Welke pachtperiode loopt er? Er moet een stimulans komen om de pachtovereenkomst en de overdrachten schriftelijk vast te leggen. Dit biedt heel veel rechtszekerheid. In het Waalse Pachtdecreet heeft men een stimulans ingevoerd en kan men naar de vrederechter stappen om een schriftelijke overeenkomst te vragen. Nicolas Raemdonck pleit er wel voor dat de stap naar een schriftelijke overeenkomst laagdrempelig blijft en dat de contractsvrijheid blijft spelen. Er moet aandacht zijn voor een overgangsregeling: de huidige contracten zouden zoveel mogelijk schriftelijk moeten worden vastgesteld. In Wallonië worden bestaande mondelinge pachten die niet in een schriftelijke pacht zijn omgezet, na vijf jaar geacht zich in een derde pachtperiode te bevinden.

Het is interessant om artikel 55 van de Pachtwet te herzien. Dat artikel zegt dat, als er een verkoop van een grond plaatsvindt, de nieuwe eigenaar volledig in de rechten en plichten treedt van de oude eigenaar. Dat betekent dat pachten die langer lopen dan negen jaar, niet notarieel moeten worden vastgelegd en niet moeten worden overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid. In tegenstelling tot alle andere soorten huur, zijn pachtovereenkomsten dus veel moeilijker terug te vinden. Het bestaan van een langlopende pacht kan een grote impact hebben op de verkoopbaarheid van het goed. Het voorstel is om, zoals in Wallonië, een pacht van meer dan negen jaar notarieel vast te leggen. De authentieke akte moet men dan overschrijven op het Kantoor Rechtszekerheid.

Een derde aandachtspunt is dat gronden moeten worden geactiveerd voor actieve landbouwers. Vandaag is er een sterk oneigenlijk gebruik waarbij vroegere actieve landbouwers of mensen die nooit landbouwer zijn geweest, toch als pachter door het leven gaan en gronden onderpachten aan zeer hoge pacht prijzen. In Wallonië heeft men daarom de pachtverlengingen beperkt tot drie keer: een pacht kan maximaal 36 jaar lopen. De bevoorrechte pachtoverdracht is er in zekere mate wel behouden om de continuïteit van landbouwondernemingen te verzekeren. Men heeft er ook een eindloopbaanpacht ingevoerd.

De problematiek van de pensioenboeren is voldoende gekend en in 1988 heeft ook de wetgever dit probleem erkend. Er is een vervroegde opzegging mogelijk voor eigen gebruik of verkoop aan een leefbaar bedrijf wanneer de pachter een pensioen geniet en geen opvolger tussen de bevoorrechte familieleden heeft kunnen aanduiden. Maar in de praktijk is het niet evident om deze manier van opzeggen toe te passen.

Het is daarom nuttig te verwijzen naar het Waalse Pachtdecreet. In Wallonië moet de pachter bewijzen dat hij geen pensioen geniet. Antwoordt de pachter niet op tijd of bewijst hij niet dat hij geen pensioen geniet, dan wordt de pachter geacht geen pensioen te genieten.

Vandaag is het niet duidelijk wat een leefbaar bedrijf is. Het voorstel is om de opzegmogelijkheid te voorzien voor 'de verkoop aan een landbouwbedrijf'.

Het zou interessant kunnen zijn om een opzegmogelijkheid in te voeren met als motief de verkoop van het verpachte goed. In Wallonië kan dit onder bepaalde voorwaarden: het moet gaan om een perceel met een beperkte oppervlakte en er moet een schriftelijke pachtovereenkomst voorliggen. De pachter behoudt eveneens het voorkooprecht.

Een ander probleem is dat de bevoorrechte pachtoverdracht in de praktijk oneigenlijk wordt gebruikt. Als de pachter op de hoogte is dat de eigenaar de grond wil verkopen, doet die nog snel een bevoorrechte pachtoverdracht om de mogelijkheden van de eigenaar te beperken. In het Waalse Pachtdecreet is de bevoorrechte pachtoverdracht voor een bepaalde periode niet toegelaten, nadat de verpachter formeel aan de pachter liet weten dat hij de goederen zal vervreemden.

Een vierde aandachtspunt is de realisatie van bouwgronden. Bij bouwgrond heeft de pachter volgens de huidige Pachtwet geen voorkooprecht en kan men hem ook opzeggen op drie maanden. Als men loten vormt, is een achterliggend deel vaak agrarisch gebied waarvoor de pachter in principe nog het voorkooprecht heeft en waarbij men hem niet kan opzeggen. Men kan wel naar de vrederechter stappen en machtiging vragen om het voorkooprecht niet aan te bieden, maar in de praktijk is dit redelijk complex. Het voorstel is om een definitie van bouwgrond in te voeren waarvoor de pachter geen voorkooprecht heeft en waarvan de pacht eenvoudig opzegbaar is.

Het laatste aandachtspunt is de gedematerialiseerde openbare verkoop. Biddit-verkopen zijn vandaag niet in de Pachtwet ingeschreven. De notaris zou moeten kunnen toewijzen onder opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht door de pachter. De pachter heeft tien dagen de tijd om zijn beslissing kenbaar te maken aan de notaris. De termijn van tien dagen begint te lopen vanaf de verzending van de kennisgeving door de notaris aan de pachter. Het Waalse Pachtdecreet bevat dezelfde werkwijze.

5. Toelichting door Petra Tas

Petra Tas is coördinator van De Landgenoten en spreekt ook namens FIAN-Belgium en Voedsel Anders. De Landgenoten en FIAN zijn samen voor Voedsel Anders een nota aan het schrijven over de toegang tot grond.

FIAN (voorheen Foodfirst Information and Action Network) is een internationale organisatie die zich inzet voor de realisatie van het recht op voldoende en voedzaam voedsel voor iedereen.

De Landgenoten is een coöperatie en een stichting die is gemaakt naar het model van verschillende andere Europese organisaties. Burgers kopen landbouwgrond

aan die ze beschermen en bestemmen voor biologische of agro-ecologische landbouw. Zo kan de bodemvruchtbaarheid die is opgebouwd in een biologische bodem, worden doorgegeven. De Landgenoten ondersteunt zowel nieuwkomers in de landbouw als actieve boeren. Op dit moment heeft het 33 hectare in bezit en ondersteunt het dertien boeren. Dit jaar komt er 6 hectare bij waarmee vier nieuwe boeren worden ondersteund. Er zijn meer dan 1200 aandeelhouders en het aantal neemt nog toe. De Landgenoten beschouwt grond als een gemeengoed dat bescherming nodig heeft, net als water en lucht.

Voedsel Anders is een beweging van zo'n 25 organisaties die pleiten voor een transitie in de landbouw, gebaseerd op wetenschappelijke inzichten. Het gaat over veel meer samenwerking tussen natuur en landbouw, over kringlopen sluiten, over meer autonomie en respect voor de boer. Voedsel Anders pleit heel erg voor lokaal en gezond voedsel en voor een consument die betrokken is. In zo'n systeem kan een boer deze maatschappelijke rol op zich nemen. Hij kan niet alleen zorgen voor voedselproductie maar ook voor ecosysteemdiensten waar de maatschappij van kan profiteren. Voedsel Anders verwacht dat de Vlaamse overheid in deze transitie wil meegaan, zeker met de Europese doelstelling van 25 procent biolandbouw in 2030.

Om een betere toegang tot grond waar te maken, moet men naar meer kijken dan alleen pachtwetgeving. Er moet ook worden gekeken naar oneigenlijk gebruik, naar transparantie over grondverkoop en grondprijzen. Voedsel Anders is voorstander van een observatorium en misschien moet de overheid zelfs een instrument creëren om in te grijpen. Het ecologisch gebruik van gronden en het lokaal produceren van voedsel moet worden gestimuleerd. Men pleit ervoor dat de publieke grondeigenaars hun gronden niet langer zouden verkopen, maar ze gebruiken om beleid te voeren en om duurzame voedselstrategieën uit te rollen.

Een nieuw Pachtdecreet moet boeren en landbouwbedrijven een stuk zekerheid bieden over grondgebruik aan een betaalbare prijs. Het moet een tegengewicht bieden aan de macht van eigendom, wat belangrijk is voor de boer maar ook voor de maatschappij. De pachtwetgeving biedt vandaag een zeer grote bescherming, en dat is goed. Bescherming is cruciaal en duurzame landbouw hangt samen met grondgebonden landbouw.

De Landgenoten vindt het geen probleem dat grond niet in eigendom is van een boer. Het vraagt zich af of het zelfs nodig is dat een boer iedere generatie opnieuw grond moet bekostigen. De Landgenoten koopt de grond en geeft het gebruiksrecht aan de boer.

De huidige tendens is dat eigenaars niet willen verpachten. De pachtwetgeving schiet dus voor een deel haar doel voorbij. Nochtans is grond een veilige belegging die ieder jaar geld oplevert. Maar landbouwgrond wordt meer en meer gebruikt voor niet-agrarische doeleinden, en dat is gevaarlijk. Verpachten moet dus worden gestimuleerd. Het is billijk dat de eigenaar voor een deel mee kan sturen en dat er een aantal ecologische voorwaarden kunnen worden opgenomen.

Zekerheid is erg belangrijk voor een pachtende landbouwer. Uit een onderzoek bij CSA-bedrijven – maar het geldt ook voor heel wat andere boeren – blijkt dat een vijfde van de boeren op onzekere grond werkt die elk jaar kan worden opgezegd. Dat heeft een impact op de bedrijfsvoering want bepaalde investeringen worden hierdoor uitgesteld. Vooral nieuwkomers hebben het moeilijk om grond te vinden. De Landgenoten werkt enkel met biogecertificeerde boeren. Biocertificering vergt minstens twee jaar bij eenjarige gewassen en zelfs drie jaar voor meerjarige gewassen. Als men geen zekerheid heeft over de grond, ligt dat zeer moeilijk want een bioboer investeert heel veel in bodemvruchtbaarheid. De Landgenoten is voorstander van een heel grote zekerheid, zelfs voor een hele loopbaan, liefst ook voor

40-plussers. Korte contracten zouden de uitzondering moeten zijn, bijvoorbeeld voor starters. Bij kortlopende contracten voelen de boeren minder verantwoordelijkheid voor investeringen in de bodem en dan riskeert men bodemerosie en bodemuitputting.

Het aantal boeren daalt en er is nood aan nieuwe instroom in de landbouw. De Landgenoten is voorstander van een bevoorrechte pacht, ook voor mensen die geen familieleden zijn. Een bedrijfsoverdracht is een moeilijke kwestie en heel wat boeren hebben geen opvolgers.

Het is voor eigenaars vrij eenvoudig om grond te onttrekken aan de pachtwetgeving. Men kan verhuren aan iemand die geen landbouwbedrijf heeft, men kan werken met gratis bruikleen of seizoenpacht. In 2017 werd er zo'n 100.000 hectare grond gebruikt als paardenweide, waarvan een groot deel op landbouwgrond. Verpaarding is het sterkst in Antwerpen, Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant. Het probleem is dat het vaak om meer kapitaalkrachtige mensen gaat waardoor de grondprijs de hoogte ingaat. Cijfers van ILVO over oneigenlijk gebruik van landbouwgrond maken gewag van meer dan 20 procent. De Landgenoten pleit ervoor om dit kritisch te bekijken. Het vraagt om eigenaars te stimuleren om te verpachten, maar men betwijfelt of fiscale stimuli het juiste instrument zijn.

De Landgenoten pleit voor schriftelijke contracten, met terugwerkende kracht en dus ook voor oude contracten. Het zou interessant zijn dat de contracten in een databank zitten die openbaar wordt gemaakt zodat starters weten welke gronden er op korte termijn beschikbaar komen voor een nieuwe pacht.

Eigenaars mogen verwachten dat de bodemkwaliteit en een aantal landschapselementen worden beschermd en dat ze daarbij inspraak hebben. De huidige pachtwetgeving maakt dit onmogelijk. ILVO werkt aan een bodempaspoort om bodemkwaliteit en evolutie te meten. Zo'n bodempaspoort zou in de toekomst ook een impact kunnen hebben op de financiële waarde van een grond.

Lokale besturen die eigenaar zijn van landbouwgrond moeten een voedselstrategie uitbouwen en duurzame landbouw op hun grond stimuleren.

De Landgenoten is voorstander van een langetermijnbescherming en vooral van loopbaanpacht. Het pleit voor een bevoorrechte pachtoverdracht voor mensen die geen familieleden zijn. Landbouwgrond moet worden beschermd voor agrarisch gebruik. Eigenaars moeten worden gestimuleerd tot verpachten en ecologische voorwaarden moeten in de pachtcontracten worden opgenomen. Er moet meer transparantie komen door schriftelijke contracten en door de kwaliteit en het gebruik van landbouwgrond te meten.

6. Toelichting door Celine Van de Velde

Celine Van de Velde, advocatenkantoor PUBLIUS, maakt een vergelijking tussen het Waalse Pachtdecreet en de oude pachtwetgeving.

Het Waalse Pachtdecreet is tot stand gekomen door dezelfde bekommernissen als die in Vlaanderen. De eigenaars voelden de pachtovereenkomst aan als iets eeuwigdurend met als gevolg dat zij pachtcontracten vermeden. Dat heeft impact op de toegang tot grond voor jonge landbouwers.

Het nieuwe Waalse Pachtdecreet dateert van 2 mei 2019, is in werking getreden op 1 januari 2020 en bevatte een aantal wijzigingen. Een geschreven overeenkomst is verplicht. Een onwillige partij kan worden verplicht via de vrederechter, twintig dagen na ingebrekestelling. Er is een typemodel van pachtovereenkomst

vastgelegd via een uitvoeringsbesluit. Het voordelig bewijsregime voor de pachter is behouden.

Ook een plaatsbeschrijving is verplicht, voor de ingentreding of in de loop van de drie maanden volgend op de ingentreding door de pachter. Ook bij een bevoorrechte pachtoverdracht moet er een intredende plaatsbeschrijving worden opgesteld. Die kan voor de vorige pachter ook als een uittredende plaatsbeschrijving gelden. De Waalse decreetgever heeft ook een aantal elementen opgelijst om verplicht op te nemen in de plaatsbeschrijving, waaronder de beschrijving van de toestand van natuurlijke uitrustingen, drinkhokken en de omheining. Er moet ook een bodemanalyse gebeuren waarvan de beschrijving wordt opgenomen. Als er geen plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, dan gaat men uit van het feit dat het pachtgoed werd ontvangen in de staat zoals het is op het einde van de overeenkomst. Er is zelfs een onweerlegbaar vermoeden voor bepaalde verplicht gestelde elementen zoals bijvoorbeeld de bodemgesteldheid.

Men is ook afgestapt van het eeuwigdurende karakter van een pachtovereenkomst. Het aantal verlengingen is beperkt tot drie keer negen jaar. Na die drie keer kan de pacht verder lopen van jaar tot jaar en kan worden opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden. In deze periode is ook geen bevoorrechte pachtoverdracht meer mogelijk.

Daarnaast zijn er ook twee nieuwe soorten overeenkomsten geïntroduceerd. Een eerste is de eindeloopbaanpacht. Deze heeft tot doel om de periode tussen het einde van de reguliere pacht en de wettelijke pensioenleeftijd te overbruggen. Er is in dit geval geen voorkooprecht, geen pachtoverdracht of onderpacht mogelijk. Een tweede is de pachtovereenkomst van korte duur. Deze overeenkomst kan worden gesloten voor maximum vijf jaar en voor een aantal beperkte motieven, bijvoorbeeld in afwachting van de vereffening van een nalatenschap van de verpachter of van het verkrijgen van een bepaalde vergunning. Deze overeenkomst kan worden opgezegd zonder motief, zes maanden voor het verstrijken van de overeengekomen termijn. Bij gebrek aan opzegging wordt de overeenkomst geacht een overeenkomst van negen jaar te zijn. Om misbruiken te vermijden mag zo'n overeenkomst maar twee keer worden gebruikt in een periode van achttien jaar.

Er is ook een wijziging van de pachtovereenkomst van minimum 27 jaar. In de huidige wetgeving loopt de overeenkomst, bij gebrek aan opzegging, verder voor een nieuwe periode van negen jaar. In Wallonië is nog één verlenging van negen jaar mogelijk na de initiële termijn van minimum 27 jaar.

In de huidige Pachtwet is het heel moeilijk om een pensioenboer op te zeggen. In Wallonië heeft men de bewijslast omgekeerd: de verpachter of notaris kan aan de pachter vragen of hij al dan niet een pensioenuitkering geniet. Die heeft twee maanden tijd om te reageren. Is er geen reactie, dan wordt hij geacht een pensioenuitkering te ontvangen. Om de aanduiding van een opvolger minder vrijblijvend te maken, heeft Wallonië ook voorzien in een termijn waarbinnen de opvolger effectief moet exploiteren, namelijk drie jaar na de betekening van de opzegging.

Ook artikel 9 van de Pachtwet is gewijzigd. Het is een oplossing voor tegenstrijdige rechtspraak van het Hof van Cassatie en het Grondwettelijk Hof. In de huidige wetgeving staat in artikel 9 dat een verpachter die na stopzetting zijn bedrijf heeft verpacht, later niet meer kan opzeggen voor persoonlijk gebruik. Volgens het Hof van Cassatie kan men niet meer opzeggen, maar voor het Grondwettelijk Hof is een opzegging nog mogelijk voor bevoorrechte familieleden. In Wallonië heeft men gekozen voor de visie van het Grondwettelijk Hof, maar de bevoorrechte familieleden mogen niet betrokken zijn bij de eerdere beslissing om het bedrijf stop te zetten.

In de huidige wetgeving staat dat, als een verpachter opzegging geeft en de pachter er niet schriftelijk in berust, de verpachter verplicht is om een procedure op te starten bij de vrederechter tot geldigverklaring van de opzegging. In Wallonië heeft men dit omgekeerd: als een pachter een opzegging krijgt waarmee hij het niet eens is, moet hij een procedure opstarten. Er is een nieuw opzeggingsmotief ingevoerd: 'de verkoop van het pachtgoed vrij van pacht'. Dit is wel aan restricties onderworpen: men moet vooraf in de pachtovereenkomst de aanduiding van het landbouwperceel zelf opnemen. De opzegging is beperkt in oppervlakte, maximaal 2 hectare of 10 procent van het geheel van de percelen. De pachter moet het pachtgoed minimum drie maanden voor de opzegging hebben kunnen exploiteren. De pachtovereenkomst wordt verdergezet op de overige in pacht gegeven percelen. De opzegging vervalt als er uiteindelijk, binnen de twee jaar, toch geen verkoop zou plaatsvinden. De pachter behoudt ook zijn voorkeepsrecht.

Voor onderpacht, pachtoverdracht en ruilpacht is in het Waalse decreet een uitdrukkelijke grond tot ontbinding voorzien als de pachter nooit akkoord is gegaan. Belangrijk is dat de verpachter geen schade moet aantonen. Er is ook een notificatieplicht voor familiale onderpacht of pachtoverdracht. Nu moet dat al binnen de drie maanden gebeuren bij een bevoorrechte pachtoverdracht. Het systeem van bevoorrechte pachtoverdracht is in Wallonië behouden, maar een overnemer moet voldoende gekwalificeerd zijn om landbouwactiviteiten verder te zetten. En een bevoorrechte pachtoverdracht is niet mogelijk in de negen maanden na de kennisgeving van de intentie van de verpachter om het pachtgoed te vervreemden.

Voor ruilpachten en cultuurcontracten is er een notificatieplicht ingevoerd. De pachter moet drie maanden voor de ruil of voor het afsluiten van een cultuurcontract zijn intentie kenbaar maken, op straffe van nietigheid. De verpachter kan een verzetsprocedure starten.

De pensioenboer die de wettelijke pensioenleeftijd heeft bereikt, een rust- of overlevingspensioen geniet en geen wettelijke opvolger kan aanduiden, is uitgesloten van het voorkeepsrecht.

In Wallonië heeft men ecologische clausules opgenomen in het Pachtdecreet. Er wordt wel duidelijk gesteld dat die bedingen geen enkele beperking kunnen inhouden voor de productiewijze of voor het gewas dat men wil telen. Een biologische productiewijze opleggen, is in principe nog altijd niet mogelijk. Wat wel mogelijk is voor alle pachtovereenkomsten, is bedingen voor het behoud of onderhoud van topografische elementen. Er zijn nu al bedingen mogelijk voor het behoud van hagen, wegen en bomen. Wat ook in alle pachtcontracten mogelijk is, zijn bedingen ter bestrijding van natuurlijke risico's eigen aan de helling van percelen. Bedingen die gericht zijn op de instandhouding van het pachtgoed, de omgeving ervan of op het bereiken van bepaalde doelstellingen uit het Waals Wetboek van Landbouw, zijn specifiek voor openbare verpachters voorbehouden. Dit kan bijvoorbeeld gaan over het gebruik van minerale of organische meststoffen, over het behoud van grasland enzovoort. Er is ook een procedure om de naleving van die clausules af te dwingen. Bij problemen kan men in principe een opzegging van zes maanden geven. Bij blijvende discussie moet de vrederechter het geschil beslechten.

Waarom heeft men die ecologische clausules opgenomen? Veel Waalse openbare besturen vonden dat ze hun gronden niet konden verpachten omdat ze als eigenaar bepaalde voorwaarden moesten naleven. Door het opnemen van die ecologische clausules denkt men meer gronden te kunnen verpachten.

In de huidige wetgeving zijn prijsverhogingen mogelijk voor langlopende pachten en loopbaanpachten. In het Waalse Pachtdecreet is voor nieuwe contracten, waarbij de gebruikperiodes beperkt zijn, vanaf de derde periode een verhoging van 25 procent mogelijk, en vanaf de vierde wachtperiode 35 procent.

Er zijn ook fiscale stimuli ingevoerd, namelijk een verlaging van schenkbelasting en successierechten om langlopende pachtovereenkomsten te stimuleren. De reductie is hoger als de pachter jonger is dan 35 jaar. Ook voor een loopbaanpacht is de reductie hoger dan voor een langlopende pacht. De reductie hangt ook af van de grootte van het pachtgoed.

II. Vragen en opmerkingen van de commissieleden

1. Joke Schauvliege

Joke Schauvliege erkent dat het Waalse Pachtdecreet een bron van inspiratie kan zijn, net zoals de evaluatie van de wetgeving in Nederland. Het is de bedoeling van de herziening van de pachtwetgeving om ervoor te zorgen dat er nog voldoende gronden zijn voor landbouw en dat er voldoende rechtszekerheid is. Evident is dit niet want er zijn heel wat knelpunten.

Er zijn fiscale stimuli nodig om ervoor te zorgen dat er nog voldoende gronden worden verpacht. Zijn de fiscale stimuli in Wallonië voldoende voor de verpachters?

Het al dan niet schriftelijk opmaken van de pachtovereenkomst is een twistpunt. Sommige landbouworganisaties zijn geen voorstander van een schriftelijke overeenkomst. Wat vreest men bij het schriftelijk maken van een pachtovereenkomst? Welke zijn de argumenten om het niet schriftelijk te doen?

Wat gebeurt er met een aantal nieuwe elementen zoals windmolens en zonnepanelen op landbouwgrond? Zijn er voorbeelden uit het buitenland waar dit is uitgewerkt?

Wat is de taak en de werkwijze van het observatorium voor de pacht dat in Wallonië werd opgericht?

Iedereen vraagt naar overgangsmaatregelen maar er wordt weinig duidelijkheid over gegeven. Kunnen de overgangsmaatregelen in Wallonië worden geschetst?

Als men zo'n omvangrijke regelgeving die al jaren bestaat, gaat aanpassen, is het ten slotte heel belangrijk om een evaluatie in te lassen.

2. Ludwig Vandenhove

Ludwig Vandenhove meent dat men het debat moet durven aangaan tussen enerzijds de vrije teeltkeuze en anderzijds een aantal maatschappelijke evoluties. Landbouworganisaties verdedigen de vrijheid van teeltkeuze terwijl Landelijk Vlaanderen en Voedsel Anders ook rekening willen houden met ecologische componenten. De vraag is of men dit kan oplossen met een Pachtdecreet. Ook het probleem van toegang tot landbouwgrond voor nieuwkomers, moet men misschien langs een andere weg durven te bekijken. Hetzelfde voor de pensioenboeren en het inkomen van die boeren.

De verpaarding is een probleem en moet worden aangepakt.

Er is gesproken over een prijsobservatorium voor de landbouwgronden in Vlaanderen, wat in Frankrijk al bestaat. De Vlaamse overheid moet inderdaad werk maken van het in kaart brengen van de grondenproblematiek, prijzenproblematiek en kwaliteit van de gronden.

Men mag zich niet beperken tot het juridisch aanpassen van de Pachtwet want over een aantal 'heilige huisjes' moet grondig worden gedebatteerd. Ludwig Vandenhove is blij dat hij een aantal instanties ook die opening heeft horen maken.

3. Bart Van Hulle

Bart Van Hulle noteert eenstemmigheid over de nood aan een goed economisch model voor de landbouw, met transparantie voor pachters en eigenaars. Hij begrijpt niet goed dat Boerenbond en ABS argwanend staan tegenover schriftelijke contracten en sanctionering. Hij kreeg ook graag verduidelijking over de overgangsmaatregelen die opgenomen zijn in het Waalse Pachtdecreet.

Volgens Landelijk Vlaanderen zegt een vijfde van de eigenaars in een enquête niet meer te willen verpachten en dat is een probleem voor de landbouw.

ABS en Boerenbond hebben een bijna protectionistisch voorstel tegen verpaarding. Kan zo'n model 20 jaar standhouden?

Nicolas Raemdonck stelt voor om een landbouwbedrijf gewoon als dusdanig te definiëren. Is dat ook de visie van Boerenbond en ABS? Er is niet gesproken over de toename van de vennootschappen in de landbouw. Heeft dat een effect op de pachtwetgeving? Is het notificeren van pachtovereenkomsten via notariële akten wel een goede visie? Hoe gebeurt dat in Wallonië? Zijn er geen eenvoudigere en goedkopere systemen?

Moet de wettelijke pensioenleeftijd op 67 jaar worden gesteld?

Hebben fiscale stimuli wel het beoogde effect? Welke effecten noteert men bij het Waalse Pachtdecreet en wat is de budgettaire impact? Is daar al een studie over gemaakt?

4. Chris Steenwegen

Chris Steenwegen vraagt wat het huidige aandeel is van de geschreven pachtovereenkomsten en hoe men tot een volledig inzicht kan komen als men niet overgaat tot geschreven pachten. Hij begrijpt de weerstand ook niet goed omdat een contract voor beide partijen de meeste garanties en duidelijkheid biedt over de afspraken.

Het vastleggen van een geografisch onderscheid tussen gebieden met een landbouwbestemming en gebieden met een andere bestemming is interessant. Zijn er andere afspraken mogelijk voor die gebieden?

Overheden hebben veel gronden in bezit. Er is de laatste jaren een tendens om de gronden, vaak landbouwgronden, te verkopen aan de meestbiedende. Er is ook een beweging rond lokale voedselstrategieën waarbij lokale besturen proberen om opnieuw de connectie te maken tussen het platteland en de stad en om een soort voedingssysteem op te zetten waarbij bepaalde criteria worden verbonden. Het lijkt niet onlogisch dat een overheid de mogelijkheid heeft om haar gronden op die manier in te zetten.

Vandaag kan men niet zomaar in een pachtovereenkomst zetten wat men wil, maar men kan wel een aantal afspraken opnemen. De realiteit is dat in landbouwgebieden de biodiversiteit achteruitgaat. Hoe kan men ervoor zorgen dat landbouwactiviteit op een productieve en een economisch verantwoorde manier kan gebeuren en dat landschapswaarden, biodiversiteit en bodemkwaliteit toch worden behouden of kunnen vooruitgaan?

Een biobedrijf vereist een bepaalde opbouw van bodemkwaliteit vooraleer men zijn producten biologisch kan noemen. Als men opnieuw overgaat naar een andere teeltwijze waarbij die kwaliteit verloren gaat, is er een stuk kapitaalvernietiging. De Landgenoten is een manier om te garanderen dat gronden voor dit soort landbouw voorbehouden blijven, maar het is een dure manier. Het moet toch mogelijk zijn om voor dit soort van specifieke teelten, die vanuit de overheid aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen, via een soort pacht garanties in te bouwen om op die manier te telen? Hetzelfde geldt voor natuurverenigingen die niet kunnen pachten omdat men de opgelegde maatschappelijke doelstellingen van natuurbeheer binnen een pacht niet kan verwezenlijken. Toch worden er heel veel overeenkomsten gesloten: Natuurpunt heeft overeenkomsten met bijna duizend boeren voor een derde van de totale oppervlakte.

De pachtwetgeving is sterk gericht op het doorgeven van de gronden binnen de familie. Vele boeren hebben geen opvolger meer, maar er zijn wel instromers. Er moeten meer mogelijkheden komen voor overdrachten buiten de familie.

Zijn fiscale stimuli voor eigenaars voldoende om te verpachten? Misschien is er een combinatie mogelijk van fiscale stimuli met een andere pachtprijs. Heeft men zicht op de kostprijs van die fiscale stimuli?

Chris Steenwegen meent dat men de pachtwetgeving in een ruimer grondenbeleid moet bekijken. In Vlaanderen is er geen grondenbeleid: de grond wordt gewoon verkocht aan de meestbiedende. Zo gaat er veel grond verloren waar men beleid mee kan voeren. Er worden gronden aangekocht door grote bedrijven die boeren laten werken tegen hun voorwaarden, en dat baart Chris Steenwegen zorgen. Hij pleit dus voor een ruimer grondenbeleid en een observatorium zou daar deel van kunnen uitmaken.

5. Cathy Coudyser

Cathy Coudyser erkent dat de pachtwetgeving over de jaren heen een interessant instrument is geweest. De vraag van eigenaars naar meer transparantie is terecht, maar de vraag van jonge landbouwers naar de toegang tot landbouwgrond is dat ook. Men moet dus op zoek gaan hoe men de pachtwetgeving kan aanpassen aan alle maatschappelijke uitdagingen.

Landelijk Vlaanderen pleit voor een decreet dat enkel een kader schept en dat door gemakkelijk aanpasbare uitvoeringsbesluiten verder wordt uitgewerkt. Het observatorium kan een stuurgroep zijn die bestaat uit alle belanghebbenden. Dat kan de uitvoeringsbesluiten mee begeleiden en ze op regelmatige basis evalueren. Is er in het Waalse Parlement een evaluatie bezig over de overgangsmaatregelen in het Waalse Pachtdecreet?

Cathy Coudyser heeft opgevraagd hoeveel pachtcontracten er zijn in België maar men kon daar niet op antwoorden. Wat is de reden en de 'angst' om over te stappen naar een schriftelijk pachtcontract?

Er zijn een aantal interessante insteken gegeven om in te spelen op nieuwe maatschappelijke evoluties. Toch blijft het onduidelijk wanneer er dan een hernieuwing van de pacht is of niet.

Er is een grote consensus over het probleem van de pensioenboeren. Kan de definitie van 'actieve boer' in het GLB probleemloos worden overgenomen voor het Pachtdecreet? Er is blijkbaar ook consensus om de bewijslast van een pensioenuitkering om te keren. Maar hoe wordt het probleem van de woonst opgelost?

De overheid legt aan grondeigenaars een aantal verplichtingen op. Moeten die ook opgenomen worden in het Pachtdecreet.

Er zou best een onafhankelijke studie komen over het verbeteren van de pachtprijs. Er zijn mogelijkheden om te werken met vaste coëfficiënten en om progressief te werken. Met welke bijkomende coëfficiënten moet men dan nog rekening houden?

De budgettaire impact van fiscale stimuli moet in kaart gebracht worden. Heeft men dit in Wallonië gedaan en kan men dat vergelijken? De schenking- en erfenisrechten zijn immers geregionaliseerd en wellicht niet meer dezelfde. Wat is de impact van de agrarische erfpacht in Nederland? Cathy Coudyser is er niet van overtuigd dat fiscale stimuli voldoende zullen zijn om eigenaars te doen verpachten. Men moet daarbij ook het gelijkspelveld bewaken.

6. Leo Pieters

Leo Pieters wil een sterkere nadruk leggen op het grondenbeleid. De Pachtwet is destijds ingesteld omdat landbouwers grond nodig hadden die vooral in handen van grootgrondbezitters was. Tegenwoordig zijn er vooral institutionele grootgrondbezitters en heel veel kleine eigenaars. Voor wie stelt men de Pachtwet dan op? Volgens hem zijn het vooral de kleine grondbezitters die niet meer willen verpachten. Als men 750.000 hectare landbouwgrond wil definiëren, dan moet daar zekerheid over bestaan. Hoe kijkt men aan tegen het feit dat men in de Pachtwet anders omgaat met de gronden, afhankelijk van het statuut? Welk type eigenaar is er? Welk type grond is er? Welke mogelijkheden zijn er volgens de sprekers? Hoe kunnen kleine eigenaars gemotiveerd worden om hun gronden te verpachten?

7. Bart Dochy

Bart Dochy vraagt aan Nicolas Raemdock meer toelichting over het probleem met artikel 55 van de Pachtwet.

De bekommernis om de Pachtwet opnieuw als instrument voor verpachten te gebruiken, is een van de voornaamste redenen voor de hervorming. Landelijk Vlaanderen legt de onwil om te verpachten bij het gebrek aan transparantie en bij het gevoel dat de eigenaars nooit meer vrij over hun grond kunnen beschikken. Zijn dat de twee cruciale sleutels om eigenaars te motiveren om te verpachten?

Onder welke vormen en verhuursystemen stellen De Landgenoten hun gronden ter beschikking aan landbouwers? Vermoedelijk zijn het contracten van lange duur om rechtszekerheid te kunnen geven.

Een pacht prijsverhoging is vandaag mogelijk in de eerste achttien jaar: 50 procent in de eerste pachtperiode, 36 procent na 24 jaar. In Wallonië draait men het blijkbaar om. Klopt dat?

In Wallonië stelt men een aantal voorwaarden aan de teeltvrijheid. Wat is de relatie met de Europees vastgelegde ecoconditionaliteit waarbij men in het kader van het GLB een aantal zaken moet naleven?

III. Antwoorden van de genodigden

Katrien Van Herck zegt dat de Boerenbond zeker geen tegenstander is van schriftelijke overeenkomsten, integendeel. Het kan de transparantie van de pachtrelatie enkel maar bevorderen. Momenteel staat ook al in de Pachtwet dat overeenkomsten schriftelijk moeten worden opgemaakt. Boerenbond stelt voor dat de opmaak

van schriftelijke contracten zeker verder kan worden gestimuleerd aan de hand van drie elementen: het inzetten op de wettelijke vermoedens, de fiscale stimuli koppelen aan schriftelijke contracten en het Waalse systeem invoeren, namelijk de mogelijkheid om zich tot de vrederechter te wenden om een schriftelijke overeenkomst te krijgen of aan te vullen.

Boerenbond heeft inderdaad een zekere argwaan ten opzichte van een te sterke sanctionering, gekoppeld aan het niet hebben van een schriftelijke overeenkomst, omdat er momenteel een praktijk is van mondelinge contracten. De vrees bestaat dan dat mondelinge contracten niet meer onder het toepassingsgebied van de Pachtwet zullen vallen. Schriftelijke overeenkomsten kunnen uiteraard wel worden gestimuleerd.

De paardenhouderij is een complex vraagstuk en Katrien Van Herck kent de precieze argumenten van de paardensector niet om al dan niet onder het toepassingsgebied van de Pachtwet te vallen. Er moet ook worden gekeken naar een ruimtelijk beleid, en niet enkel naar de Pachtwet, om deze problematiek aan te pakken. Dé paardensector bestaat niet: heel wat particulieren hebben paarden en kunnen niet onder de Pachtwet vallen omdat pacht moet worden voorbehouden voor professioneel gebruik van landbouwgrond. Ook in de professionele paardenhouderij zijn er grote verschillen, van fokstallen tot recreatieve paardenhouderij. Boerenbond stelt voor om rijpaarden buiten het toepassingsgebied van de Pachtwet te houden.

Lieven De Stoppeleire stelt dat nieuwe pachtcontracten in elk geval schriftelijk moeten vastgelegd worden. In het verleden waren er trouwens ook al heel wat schriftelijke pachten. Bij een algemene verplichting moeten de modaliteiten goed gekend zijn, zeker voor mondelinge pachten uit het verleden.

In 1929 werd de teeltvrijheid ingeschreven in de Pachtwet. Voor ABS blijft die teeltvrijheid heel belangrijk.

De Pachtwet is vandaag heel stringent. Het is een moeilijke opgave om ervoor te zorgen dat ze niet wordt uitgehold. Een groot deel van de gronden die vrijkomen, wordt niet meer verpacht, maar gaat naar de paardenhouderij of seizoenssystemen. Een nieuwe Pachtwet moet ervoor zorgen dat eigenaars en maatschappij de meerwaarde inzien om grond te verpachten voor duurzame voedselproductie.

Er is veel verandering in ruimtelijk beleid en ruimtelijke uitvoeringsplannen. Men moet er wel op letten dat de continuïteit voor landbouwbedrijven wordt gegarandeerd. Niet enkel de Pachtwet maar ook andere systemen moeten dit mee faciliteren. Als gronden in een ander bestemmingsgebied komen te liggen, hangt daar ook een prijskaartje aan. ABS pleit voor transparantie zodat de relatie tussen eigenaar en gebruiker op een goede basis verloopt.

In het nieuwe GLB is een bepaald percentage niet-productieve ruimte op een landbouwbedrijf voorzien, zoals hagen en bomen. ABS is niet echt voorstander om dit ook vast te leggen in een pachtovereenkomst.

Philippe Casier stelt zich de vraag hoe men ooit een Pachtwet heeft kunnen maken die zoveel mankementen en hiaten heeft waardoor nu veel eigenaars niet meer willen verpachten. Transparantie is zeer belangrijk. De eigenaar heeft al te vaak de indruk – terecht of onterecht – dat hij zijn grond heeft afgestaan voor oneindige pacht.

Landelijk Vlaanderen is voorstander om het voorkeepsrecht subsidiair te maken aan de regel van de veilige koper. Ook het probleem van de pensioenboeren en wat er gebeurt bij overlijden van de pachter, moet worden aangepakt.

Landelijk Vlaanderen wil een sluitend systeem en pleit voor onder andere monitoring en begeleiding van evoluties. Fiscale maatregelen zijn welkom, maar zijn gebonden aan de pachtprijs. Landelijk Vlaanderen vraagt niet zomaar een verhoging van de pachtprijs, maar wil dat de pachtprijs logisch is en wordt verhoogd aan de hand van een aantal coëfficiënten. Die coëfficiënten kunnen worden bepaald aan de hand van de waarde van de grond en de duur van de pacht.

Er is een monitorsysteem nodig zodat het beleid zich op objectieve gegevens kan baseren. Ook verkoop en transacties moeten in zo'n systeem worden opgenomen. Maar omdat men ook rekening moet houden met toekomstige maatschappelijke evoluties kan niet alles in een nieuw Pachtdecreet worden gebetonneerd. Een pachtcommissie zou de problemen kunnen onderzoeken en nagaan welke oplossingen er mogelijk zijn. Die kunnen dan in uitvoeringsbesluiten worden opgenomen.

Landelijk Vlaanderen stelt dat instroom niet door de vertrekkende pachter moet geregeld worden, maar door de eigenaar. Hetzelfde geldt voor het voorkeepsrecht: laat de eigenaar bepalen wie er op zijn grond zal komen. Bij overdracht moet de nieuwe landbouwer aan goede professionele criteria beantwoorden zoals in Wallonië. Seizoenpachten of teeltcontracten of ander gebruiken door derden moeten worden genotuleerd in het logboek.

De rol van vennootschappen in de pacht is niet altijd duidelijk. Ze kunnen nu de duur van de pacht omzeilen. Het moet ook duidelijk zijn wie de pacht betaalt.

Contracten moeten schriftelijk zijn, maar er is een overgangsregeling nodig.

Landelijk Vlaanderen staat open voor teeltvrijheid, maar men moet rekening houden met landschapselementen. Historische graslanden worden bijvoorbeeld soms gescheurd, maar moeten als historisch grasland worden teruggegeven. Hoe kan dat?

Erfpacht zou een oplossing kunnen zijn. Het is een perfect haalbare juridische figuur voor de geliberaliseerde pacht.

De verpaarding is een complexe zaak. Paardenhouderij is geen onrechtmatig gebruik van het landbouwgebied. Moeten de 250.000 paarden die er in Vlaanderen zijn dan weg van het landbouwgebied? Waar moeten ze naartoe? Het is beter de huidige situatie te behouden en de fokgebonden activiteiten als landbouw te beschouwen, en de andere activiteiten niet.

De eigenaar mag onder bepaalde voorwaarden een opzegging doen voor eigen gebruik. Landelijk Vlaanderen trekt dit onder dezelfde voorwaarden door naar gronden bestemd voor bos- en natuurgebied.

Petra Tas zegt dat De Landgenoten contracten opmaken voor de duur van de loopbaan van de boer. De Landgenoten wil heel graag dat men lang boert op hun gronden. Het staat zelfs open voor een contract voor onbepaalde duur, afgesloten in geval van een coöperatie.

De Landgenoten pleit voor teeltvrijheid. Op de gronden is er een zeer grote variëteit en de boeren hebben de volle autonomie over hun bedrijfsvoering. Zij doorlopen een goedkeuringsprocedure om op de gronden te mogen boeren. De organisatie legt wel voorwaarden van biolandbouw op en kan de pacht opzeggen als de boer niet langer biologisch teelt. Door de goedkeuringsprocedure en het feit dat men de boer ook vraagt om een aandeel te kopen in De Landgenoten, is men gerust dat de boer uit zichzelf biologisch wil telen. Op de vraag van Chris Steenwegen of het nu wel of niet mogelijk is om een voorwaarde op te leggen,

antwoordt De Landgenoten dat een jurist bevestigde dat een gentleman's agreement over de voorwaarde van biocertificatie tussen twee gelijkwaardige partijen rechtsgeldig is.

Het Waalse observatorium werkt samen met het notariaat. In eerste instantie is men gestart met het registreren van de gronden en gegevens over de grootte, welke grond aan welke prijs wordt verkocht en wie de actoren zijn. Sinds 2020 is men ook gaan registreren welke gronden er veranderen van eigenaar via ruil en welke gronden er worden geschonken. Sinds kort voegt men ook een plaatsbeschrijving en het pachtcontract toe. De Landgenoten pleit ervoor om dit ook in Vlaanderen op te starten en ook hobbygronden te registreren.

Petra Tas vindt de suggestie om pacht te diversifiëren naargelang de bestemming van gronden en de pachters, een zeer interessante suggestie.

Nicolas Raemdonck stelt dat de pachtwetgeving moet worden geactualiseerd en afgestemd op het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. In het WVV is anti-misbruik al opgenomen: als de verpachter opzegt, moet men zelf exploiteren als bestuurder.

Artikel 55 van de Pachtwet zorgt ervoor dat de nieuwe eigenaar geen derde is, maar wel in alle rechten treedt. Derden die geen partij zijn bij de pachtovereenkomst zijn echter niet op de hoogte van het bestaan ervan. Aanvaardt men dat een pacht van meer dan negen jaar notarieel wordt bevestigd, dan wordt deze overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid en is die gemakkelijk terug te vinden, wat voor meer rechtszekerheid zorgt. In Wallonië heeft men artikel 55 grondig aangepakt. Men heeft specifiek vermeld dat langlopende pachten, loopbaanpacht en pachten van meer dan 27 jaar, sowieso notarieel moeten worden vastgelegd en overgeschreven.

De Waalse wetgever heeft in de overgangsregeling bepaald dat men binnen de vijf jaar de pachten schriftelijk moet vastleggen. Als dit niet gebeurt, wordt men geacht zich in de derde wachtperiode te bevinden die ingaat op de dag waarop het Waalse Pachtdecreet in werking is getreden.

Celine Van de Velde deelt mee dat de impact van de fiscale stimuli in Wallonië nog niet is onderzocht. Het is ook nog te vroeg om de volledige impact van het Waalse Pachtdecreet te kunnen evalueren. Om aanspraak te kunnen maken op reducties, moet men de overeenkomst in elk geval laten registreren bij het observatorium.

Het Waalse Pachtdecreet maakt in de overgangsregeling een oplistijng van bepaalde artikelen die van toepassing zijn, maar stelt niet dat het decreet volledig van toepassing is op de lopende overeenkomsten. Vlaanderen moet in elk geval goed nadenken hoe men de overgangsmaatregelen gaat formuleren.

In het Waalse decreet is notificatieplicht opgelegd maar er wordt niet gespecificeerd op welke manier dat moet gebeuren.

In de huidige wetgeving kunnen een loopbaanpacht en een pacht van 27 jaar die authentiek is vastgelegd, aanleiding geven tot een verhoging van de pachtprijs. In Wallonië heeft men dit nog uitgebreid: de nieuwe reguliere pachtovereenkomsten kunnen vanaf de derde en de vierde wachtperiode ook aanleiding geven tot een hogere pachtprijs, ook al zijn ze niet authentiek vastgelegd.

In Vlaanderen zijn er randvoorwaarden waaraan men moet voldoen om subsidiëring te kunnen krijgen. Er wordt onder andere de naleving van de wetgeving op meststoffen en gewasbestrijdingsmiddelen opgelegd. Dat lijkt een voldoende incentive om de regels na te leven zodat het niet specifiek in een pachtcontract moet

worden opgenomen. De milieu- en natuurwetgeving legt ook bepaalde verboden op aan gebruikers van gronden, zoals het absoluut verbod van het wijzigen van vegetaties en kleine landschapselementen.

Paardenfokkerijen horen voor de ruimtelijke ordening thuis in agrarisch gebied. Men zou kunnen discussiëren over africhtingsbedrijven. Is het verantwoord om vanuit de pachtwetgeving, vanuit het gelijkheidsbeginsel, die specifieke activiteiten uit te sluiten? Er wordt wel concurrentie vastgesteld tussen landbouw en fokkerijen omdat fokkerijen vaak meer betalen.

Bart DOCHY,
voorzitter

Cathy COUDYSER
Chris STEENWEGEN,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

ABS	Algemeen Boerensyndicaat
CSA	community-supported agriculture
EU	Europese Unie
GLB	gemeenschappelijk landbouwbeleid
ILVO	Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek
PAS	Programmatische Aanpak Stikstof
VUT	vervroegde uittreding
WVV	Wetboek van vennootschappen en verenigingen