Geachte parlementsleden, leden van de commissie landbouw en visserij, volksvertegenwoordigers,

Om te illustreren welke gevolgen dit pachtdecreet zal hebben, vindt u hieronder een fictieve brief van een eigenaar naar een andere eigenaar, die geconfronteerd met het voorliggende decreet beslissingen moet nemen.

Beste … ,

U zult net als ik het voorstel tot decreet van ons Vlaams Parlement gelezen hebben. Graag had ik gewild dat onze Vlaamse wetgever het algemeen belang zou behartigen, en het gebruik van mijn landbouwgrond door een boer of boerin zou blijven beschermen.

Als goede eigenaar en beheerder van mijn gronden, kan ik echter niet anders dan de voorliggende opties grijpen om de pacht op mijn landbouwgronden te beëindigen, zodat ik voor mijn gezin en mijn erfgenamen de meerwaarde van niet-verpachte landbouwgronden kan verzekeren.

Het voordeel van het nieuwe pachtdecreet is dat het onmiddellijk van toepassing is, ook op pachtovereenkomsten gesloten voor de inwerkingtreding ervan. Het lijkt mij verregaand dat een wetgever kan ingrijpen in geldige lopende contracten, maar als dit hier het geval is, komt het ons als eigenaars ten goede.

Met mijn huidige pachter sloot ik 15 jaar geleden een mondelinge 9-jarige pacht af. Indien hierover discussie is, kan ik steeds terugvallen op de laatste alinea van art. 88: “De overeenkomsten die werden gesloten vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet en waarvan de datum niet kan worden vastgesteld, ingevolge de bewijsmiddelen aangebracht door de partijen, worden geacht hun derde periode in te gaan op 1 januari 2024.”

De eerste stap is deze mondelinge pacht op papier te zetten, artikel 6 van het nieuwe decreet geeft ons daartoe de mogelijkheid en de middelen. We moeten hier onder andere de begindatum van de pacht vermelden, en ik zal eveneens verduidelijken dat de tweede pachtperiode van 9 jaar reeds is aangesneden. Daarnaast mogen we niet vergeten om de opzegmogelijkheid voor verkoop, zoals vermeld in artikel 12, §4, op te nemen.

Het zou mij sterk verbazen indien de pachter dit niet zou willen ondertekenen, boeren willen en moeten immers goede banden onderhouden met eigenaars van landbouwgronden.

Ik kan mijn pachter dan een opzeg geven volgens art. 12, §4 aan het einde van de tweede pachttermijn van 9 jaar, waarbij ik volgens art. 17, 2° een opzegtermijn van 2 jaar moet respecteren. Dit houdt in mijn geval in dat mijn gronden binnen 3 jaar pachtvrij zijn.

Mocht de pachter toch weigeren de schriftelijke versie van de pacht te ondertekenen, kan ik nog steeds naar de vrederechter stappen. Ik stel dan eerst de pachter schriftelijk in gebreke, en vermeld dat de pacht ontbonden kan worden door de vrederechter indien hij geen geschrift wil opstellen (art. 6,§1,al.5). Juridische stappen en bijkomende kosten zullen eveneens afschrikkend werken voor pachters.

Eventueel moet er dan verder onderhandeld worden, of de pachter bereid zou zijn te tekenen onder andere voorwaarden. Er kan dan een nieuw pachtcontract worden opgesteld, waarbij een nieuwe 9-jarige pacht wordt gegeven, maar dan wel met de opzegmogelijkheid van artikel 12, §4. In dat geval zullen mijn gronden binnen maximaal 18 jaar pachtvrij zijn.

Artikel 12, §4 houdt een opzegmogelijkheid in voor het geheel of gedeeltelijk vervreemden van het pachtgoed. Vervreemding houdt niet enkel verkoop in, maar ook ruil, schenking, inbreng in een vennootschap of het nalaten van een bijzonder legaat. In alle geval dacht ik mijn gronden aan mijn erfgenamen te schenken, of in een vennootschap in te brengen. We kunnen echter onder elkaar ook een ruil overeenkomen van onze gronden, en zo beiden genieten van deze opzegmogelijkheid.

Ik kan ze ook meteen verkopen, en de meerwaarde van niet verpachte grond opstrijken. Bij verkoop heeft de pachter uiteraard nog zijn recht van voorkoop (art. 59 en verder van het nieuwe decreet). Dat voorkooprecht is natuurlijk onaangenaam als ik vanwege een derde de vraag krijg om mijn grond aan hem te verkopen, en ik graag op zijn vraag zou ingaan.

Het zou mij echter verbazen mocht mijn boer-pachter voldoende kapitaal bijeenkrijgen om de gronden op te kopen aan de huidige marktprijzen, zeker als hij de prijs voor niet-verpachte grond zal moeten betalen.

Hij kan in dat geval – zoals onder de oude pachtwet zijn voorkooprecht aan een derde doorgeven, maar onder de nieuwe pachtwet kan hij dat enkel doen indien ik niet zelf een koper vind die schriftelijk verklaart dat de pachter onder dezelfde voorwaarden mag blijven pachten en dat hij als eigenaar het pachtgoed niet zal opeisen gedurende minstens 18 jaar (art. 61, §2). Er ontstaat in dit geval van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter, maar ook deze nieuwe eigenaar, de zgn “veilige koper”, zal in het pachtcontract vermelden dat de pacht na 18 jaar kan worden opgezegd met het oog op vervreemding.

Het belangrijkste om te onthouden is dat de pacht kan worden opgezegd voor verschillende vormen van vervreemding, en dat onze gronden dus als pachtvrije gronden duurder kunnen worden verkocht.

Wat er tussen de betrokken pachter en de nieuwe eigenaar gebeurt, is dan niet langer onze verantwoordelijkheid. Het lijkt mij best mogelijk, of zelfs waarschijnlijk, dat de nieuwe eigenaar na de aankoop de vroegere pachter geen nieuwe pacht geeft. Wie zou die nieuwe eigenaar kunnen verplichten om grond die hij pachtvrij heeft aangekocht opnieuw te verpachten? En hoe zou de aftredende pachter de pachtwet kunnen inroepen? Hij is immers geen pachter meer, en dus ook niet langer beschermd door de pachtwet.

De grond moet natuurlijk wel effectief vervreemd worden, maar daar zijn mogelijkheden genoeg voor, en er zullen weinig grondeigenaars zijn die de gelegenheid niet te baat zullen nemen. Ik neem aan dat ook u zich genoodzaakt zult voelen de meerwaarde op uw gronden te bewaken, ook al is dit dan het einde van een vaak eeuwenlange bescherming van het landgebruik voor landbouwbedrijven over de generaties heen.

De meeste pachters zullen binnen een periode van 18 jaar hun pachtrechten verliezen, en geen enkele eigenaar zal zich kunnen permitteren om nieuwe pachten te geven. Pachtvrij gemaakte gronden opnieuw verpachten betekent als eigenaar de meerwaarde aan zich voorbij te laten gaan. Dit terwijl het pachtdecreet iedere eigenaar vroeg of laat de mogelijkheid biedt de pacht op te zeggen, en er overal gegadigden te vinden zijn om de gronden gratis of in een of ander rechteloos statuut te "onderhouden".

Los van onze eigen verantwoordelijkheid om het patrimonium als een goed huisvader te beheren kunnen we ons toch de vraag stellen waarom de Vlaamse wetgever bereid is het (duurzaam) landbouwgebruik van landbouwgronden, en dus de voedselzekerheid van de bevolking op te offeren. Want we zullen met velen zijn die van hun advocaat of notaris het advies zullen krijgen om in de pachtcontracten de opzegmogelijkheden maximaal in te dekken en deze te gepasten tijde ook effectief te benutten. Twee derden van de meer dan 600.000 hectaren grond in landbouwgebruik is pachtgrond. Het is hallucinant te bedenken hoeveel boeren nu een onzekere toekomst tegemoet gaan, en hoe het over enkele decennia met onze voedselzekerheid en voedselveiligheid zal gesteld zijn.

Is de opdracht van de overheid niet het maatschappelijk belang te behartigen en de bevolking te beschermen? Ik moet als grondeigenaar mijn belangen vrijwaren tot zo ver de wet – in dit geval het pachtdecreet - mij dit toestaat, en ik hoop van u hetzelfde. Maar als burger en inwoner van dit land, kijk ik de toekomst met grote bezorgdheid tegemoet.

Met hartelijke groeten,

…

Deze brief werd geschreven door Boerenforum om de problemen van het nieuwe Vlaamse pachtdecreet dat ter stemming ligt te illustreren. Zoals reeds in een vorig schrijven aangegeven, roepen wij op om het pachtdecreet on hold te zetten, samen met de brede samenleving ons landbouwbeleid voor de komende decennia uit te tekenen, en vervolgens het pachtdecreet op te stellen dat daarbij past en de boeren het rustig en langdurig gebruik garandeert van de grond die zij nodig hebben om deze belangrijke maatschappelijke opdracht uit te voeren.

Voor Boerenforum

Wim Moyaert, coördinator

Koen Dhoore, landbouwkundig advies

Antoinette Simonart, juridisch advies

boerenforum@gmail.com

0494/624425 (Wim Moyaert)

Molensteenstraat 27, 9850 Deinze (Hansbeke)