duiding

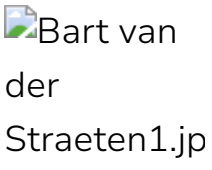
Landbouwstudiedag UGent

duiding

Schaalvergroting in landbouw drijft vraag naar grond

11 FEBRUARI 2013 – LAATST BIJGEWERKT OM 4 APRIL 2020 15:53

Onder impuls van toenemende mechanisatie, de liberalisering van de landbouwmarkten en de hoge grondstoffenprijzen is schaalvergroting meer dan ooit aan de orde in de landbouwsector. Dit doet een rush naar landbouwgrond ontstaan. Tegelijk zien investeerders grond als een veilige belegging in deze financieel onzekere tijden. De prijzen voor landbouwgrond rijzen in bepaalde regio's dan ook de pan uit. De verhouding tussen grond- en pachtprijzen is daardoor al een tijdje zoek en eigenaars lijken steeds minder geneigd om nog pachtcontracten af te sluiten met landbouwers. Volgens schattingen zou er elk jaar 10.000 hectare minder verpacht worden. Nu de regionalisering van de pachtwetgeving voor de deur staat, is het debat erover helemaal losgebarsten. Voor de stuurgroep achter de landbouwstudiedag van de Universiteit Gent was dit het ideale moment om alle feiten en visies bij elkaar te leggen.


Bart van der Straeten1.jp

Welke impact schaalvergroting heeft op de vraag naar landbouwgrond illustreerde **Bart Van der Straeten**, beleidsadviseur bij het Departement Landbouw & Visserij, via de verwachte groei in de melkveehouderij. Door die groei heeft de sector meer grond nodig: enerzijds voor de productie van ruwvoeder en anderzijds voor de afzet van mest. Hoewel uit een recente enquête bij melkveehouders blijkt dat de totale Vlaamse melkproductie met zo'n 30 procent zal stijgen na 2015, koos Van der Straeten bij zijn berekeningen voor een iets realistischere groei van 20 procent tegen 2018. "Wellicht is die 30 procent wat overschat doordat vooral de groeiers geneigd zijn de enquête in te vullen", meent hij.

Aan de huidige productie van 13.270 liter melk per hectare ruwvoeder zal er een bijkomende grondbehoefte ontstaan van 30.144 hectare. Verwacht wordt dat de productie tegen 2018 kan opgedreven worden tot 14.000 liter per hectare. Dan zal er nog 20.173 extra hectare grond nodig zijn om voldoende ruwvoeder te kunnen produceren. Pas als de productie toeneemt tot 16.000 liter melk per hectare ruwvoeder is er geen bijkomende behoefte aan grond. Wat de nood aan grond voor mestafzet betreft, is het meer koffiedik kijken. Zo speelt niet alleen de productiviteit een bepalende rol, maar ook het feit of Vlaanderen de derogatie kan aanhouden is

belangrijk. In de meest optimale situatie waarbij de productiviteit stijgt tot 10.000 liter melk per koe en waar derogatie blijft bestaan, heeft de melkveesector zo'n 25.000 hectare extra nodig. "Vraag is natuurlijk of er geen verdringingseffect optreedt: meer rundveemest zou wel eens de afzet van varkens- en kippenmest kunnen bemoeilijken", legt Bart Van der Straeten uit.



Dat dergelijke groei de druk op grond doet toenemen, werd daarmee duidelijk. Dit deed al gauw de vraag rijzen of de pachtwetgeving in ons land nog wel aangepast is aan deze nieuwe economische ontwikkelingen. Uiteraard is het daarbij belangrijk om te weten wat de pachtwetgeving vandaag precies inhoudt. Rudy Gotzen, KUL-professor en tevens voorzitter van de Belgische Vereniging van Agrarisch Recht, gaf tekst en uitleg. "Een pachtcontract wordt meestal voor een periode van negen jaar afgesloten. Dit betekent echter niet dat de verpachter na afloop van die negen jaar de pacht zomaar kan opzeggen. Hij heeft steeds een opzegreden nodig." De meest gebruikte opzegreden is eigen gebruik, maar dan moet de verpachter zelf de grond als landbouwer exploiteren en hier gelden strikte voorwaarden. Grond die ingekleurd staat als bouw- of industriegrond kan steeds opgezegd worden als een termijn van drie maanden wordt gerespecteerd. Ook de overheid kan een pactcontract opzeggen voor doeleinden van algemeen belang. "Daarnaast kunnen ook pensioenboeren hun opzeg krijgen na een termijn van één jaar. Maar dit gebeurt niet zo vaak omdat dit minder algemeen geweten is en omdat sommige eigenaars een gepensioneerde boer verkiezen boven een actieve", aldus Gotzen.

"Ongeoorloofd gebruik van seizoenpacht wordt steeds meer gesanctioneerd door de rechter"

Naast contracten van negen jaar kunnen ook langere pachten, zoals loopbaanpacht of contracten van 18 of 27 jaar, afgesloten worden. Ook contracten die eigenlijk geen pachtcontract zijn, zoals erfpacht, komen in de praktijk voor. Daarnaast zijn er ook kortere contracten zoals seizoenpacht. "Eigenlijk zijn seizoenpachten enkel bedoeld om af te sluiten tussen landbouwers in het kader van teeltafwisseling, maar ze worden de facto heel vaak misbruikt om zo een hogere vergoeding te krijgen dan de wettelijke pachtprijs. Toch zien we de laatste tijd dat ongeoorloofd gebruik van seizoenpacht steeds meer gesanctioneerd wordt door de rechter." Hoewel de pachtwetgeving een dwingende wetgeving is, betekent dit volgens Gotzen niet dat partijen verplicht zijn die pachtwet te volgen. "Ze kunnen onderling afspreken om dit niet te doen. Het gaat dan om een soort 'gentlemen's agreement'. Uiteraard betekent dit dat de betrokken partijen hun rechten dan niet via de rechter kunnen afdwingen."


De pachtprijs wordt elke drie jaar vastgelegd per landbouwstreek door provinciale commissies met daarin drie vertegenwoordigers uit de landbouw en drie vertegenwoordigers van de eigenaars. De bepaling van die prijs is gebaseerd op de landbouwrendabiliteit. In de ogen van Gotzen werkt dit systeem vrij goed, toch in Vlaanderen. “De laatste 20 jaar zijn de pachtprijzen gestegen in een vergelijkbare grootteorde als de grondprijzen”, meent hij. “Wanneer je die vaste pachtprijs loslaat, dan zal de prijs bepaald worden door de betere, meest rendabele teelten, aangezien grond een beperkende productiefactor is. Minder rendabele teelten, zoals sommige voedergewassen, zouden dus in de verdrukking komen.”

De manier waarop de pachter de grond uitbaat, is vrij. Hij mag werken doen, gebouwen op de grond oprichten, fruitbomen planten, enz. Hij kan zijn pacht ook in onderpacht geven of overdragen aan zijn afstammelingen. Daarvoor heeft hij geen toestemming van de verpachter nodig. Die toestemming is schriftelijk en voorafgaand wel verplicht wanneer de onderpacht of pachtoverdracht aan derden wordt verleend. Tot slot is het ook zo dat de pachter recht heeft op een eindepachtvergoeding wanneer de pacht wordt stopgezet en de pachter heeft ook steeds recht van voorkoop.


De Belgische pachtwet zorgt voor een zeer verregaande bescherming van de pachter. Dit blijkt ook uit een onderzoek van professor **Liesbet Vranken** aan de KU Leuven. Zij vergeleek de verschillende Europese lidstaten in de manier waarop zij omgaan met de pachtwet en in welke mate dat dit invloed heeft op de grondprijs. Daarbij onderscheidde ze vier soorten maatregelen in de pachtwet. Enerzijds zijn er de maatregelen om de pachter te beschermen, zoals een minimale duur van het pachtcontract of een maximale pachtprijs. Daarnaast bestaan er ook maatregelen om de eigenaar-landbouwer te beschermen. Denk maar aan voorwaarden opgelegd aan de nationaliteit van de koper of aan verkooprecht voor een naburige landbouwer. In derde instantie bevatten sommige pachtwetgevingen ook maatregelen om de eigenaar te beschermen die niet actief is als landbouwer. Hieronder verstaat men bijvoorbeeld een minimale pachtprijs of een maximale duur van het pachtcontract. Tot slot zijn er ook maatregelen om landfragmentatie te voorkomen, zoals een minimale perceelsgrootte of voorkooprecht voor de mede-eigenaars.

Per Europese lidstaat is Vranken dan gaan kijken hoeveel regels er zijn vervat in de pachtwet en welke impact dit heeft op de grondprijzen. Lidstaten met een sterk gereguleerde landmarkt zijn Frankrijk, Slovakije, Hongarije en Polen. België hoort tot de landen met een matig gereguleerde landmarkt, samen met onder meer Nederland,

Zweden, Italië, Portugal en Slovenië. Opvallend is ook dat in die landen meestal één type regelgeving domineert. In België is dat ook het geval. Bijna alle voorwaarden in de pachtwet zijn er ter bescherming van de pachter. Weinig gereguleerde landmarkten zijn terug te vinden in Duitsland, Roemenië, Finland, Griekenland, het Verenigd Koninkrijk en Ierland.

"Door de sterke bescherming van de pachter is de pachtprijs nauwelijks gestegen"


landbouwgrond2.jp

In een aantal landen valt een grote stijging van de grondprijzen op sinds 1995. Nederland, België en Denemarken behoren tot de sterkste stijgers. In Nederland bedroeg de gemiddelde grondprijs in 2009 zo'n 41.000 euro per hectare en in Denemarken zo'n 23.000 euro. Voor België werden er enkel cijfers tot 2006 vrijgegeven en toen werd er gemiddeld 24.000 euro per hectare grond gegeven, waar dat in 1995 zo'n 11.000 euro was (x2,2). Daarmee staat ons land op de tweede plaats in de Europese ranglijst van landen met de duurste landbouwgrond. Opvallend is echter dat de pachtprijs ook stijgt, maar bijlange niet in dezelfde mate als de toename van de grondprijs. In 2006 bedroeg de gemiddelde pachtprijs 230 euro per hectare, een stijging van zo'n 10 procent op 20 jaar tijd. "We zien hier dus een duidelijke invloed van de pachtwet", legt Vranken uit. "Door de sterke bescherming van de pachter is de pachtprijs nauwelijks gestegen. Dit betekent natuurlijk een relatief laag rendement voor de eigenaars van de gronden. Bovendien zien we ook een duidelijke daling van de totale oppervlakte cultuurgrond: van ruim 635.000 hectare cultuurgrond in 2000 naar minder dan 615.000 hectare in 2011." Steeds meer grond gaat naar fenomenen als verpaarding en vertuining. "De vraag naar grond om te wonen en de genotsfactor van grond zijn sterk toegenomen. Deze veranderende omgevingsfactoren zorgen voor toenemende druk op landbouwgrond."

Volgens Vranken is een dalend pachtareaal en een dalende oppervlakte cultuurgrond typisch voor landen die een sterke bescherming van de pachter hebben, zoals België, Nederland en Frankrijk. In deze laatste twee landen bijvoorbeeld, bedroeg het aandeel gepachte grond in de jaren '60 zo'n 60 procent van het totale areaal. Vandaag is dat nog maar 25 procent. In Nederland is men in 2007 overgegaan naar een liberalisering van de pachtwetgeving om deze trend te keren, maar voorlopig is het nog te vroeg om te concluderen of dit daadwerkelijk vruchten afwerpt. "Toch moeten we de vraag durven stellen of de pachtwetgeving die ontstaan is in de jaren '20 van vorige eeuw nog aangepast is aan de situatie van vandaag", meent professor Vranken.


philippe casier1.jpg

Een vraag die ook de landeigenaars zich steeds luider stellen. **Philippe Casier**, voorzitter van Landelijk Vlaanderen, een vereniging die de belangen van landeigenaars verdedigt, is al langer vragende partij voor een herziening van de pachtwet. Grondeigenaars hebben volgens hem steeds vaker het gevoel dat ze onteigend worden wanneer zij hun gronden via een vast pachtcontract verhuren. “Niet alleen is er het beperkt rendement en de quasi onmogelijkheid om een pacht op te zeggen, verpachters hebben ook weinig zicht op de uitbating van de grond door constructies als onderpacht, seizoenpacht of gebruiksruil, ze hebben geen rechten zoals toeslagrechten, quota of vergoedingen voor gebruiksbeperkingen. Dit gevoel is een bron van frequente verzuring van de relaties tussen de verschillende partijen en dus weigeren eigenaars steeds vaker om een nieuwe pachtrelatie aan te gaan.” Het gevolg is volgens hem dat door een gebrek aan nieuwe pachtcontracten veel vrije gronden geleidelijk aan ontnomen worden aan de productieve landbouw, wat ook weer in het nadeel van de landbouw speelt. Daarom wil Landelijk Vlaanderen een dialoog aangaan met de landbouwsector over een hervorming van de pachtwet. Belangrijkste eisen daarbij zijn onder meer het herwaarderen van de pachtprijs, de mogelijkheid om contracten af te sluiten voor beperkte duur, aanpassing van de schenkings- en erfenisrechten op grond en eigenaars toegang verlenen tot databanken met perceelsaangiftes.

Lees ook
geVILT: "Hogere pachtprijs is win-winsituatie voor eigenaar én landbouwer"

Tijdens een debat met alle sprekers vatte Rudy Gotzen de knelpunten van de huidige pachtwet bondig samen. Voor de landbouwer/pachter is het probleem dat hij steeds moeilijker aan pachtgrond geraakt. Dit zorgt voor een kostenstijging en minder rechtszekerheid. Bovendien zijn landbouwers die grond in pacht hebben, niet geneigd om die te lossen, ook niet wanneer ze op pensioen zijn. Voor de eigenaars is het probleem dat het rendement op hun grond op korte termijn zeer beperkt is. De kapitaalswinsten situeren zich wel op lange termijn. Ook de perceptie dat men onteigend is, is een belangrijk knelpunt. Dit deed dagvoorzitter Patric Buggenhout de vraag stellen of de pachtwet niet overgereguleerd is waardoor de landbouwer er zelf de dupe van wordt.
Volgens Liesbet Vranken mogen de stijgende grondprijzen niet enkel in relatie tot de pachtwet gezien worden. “Over heel de wereld is er een rush naar landbouwgrond, onder meer onder impuls van de stijgende voedselprijzen.” Volgens Gotzen heeft één en ander ook te maken met de financiële crisis. “Er zijn heel wat mensen met veel geld, maar de dag van vandaag zijn er te weinig investeringsmogelijkheden. Steeds vaker

kopen industriëlen grond als een soort van veilige belegging. Van zodra andere beleggingsproducten opnieuw interessanter worden, zal de druk op de grondprijzen ook afnemen. Hoewel het rendement op korte termijn van landbouwgrond vrij beperkt is, is het op lange termijn wel een zeer goede investering. De vraag die investeerders zich almaar vaker stellen is ‘what is the return of my investment?’ in plaats van ‘what is the return on my investment’.”

"Pachtprijzen laag houden is een verdoken vorm van steun voor minder rendabele teelten"

Of de overheid zich moet gaan bemoeien met deze rush op landbouwgrond is volgens de sprekers een politiek-maatschappelijke keuze. “De pachtprijzen laag houden, is eigenlijk een verdoken vorm van steun voor bepaalde sectoren met teelten die minder rendabel zijn. Wanneer pachtprijzen stijgen, is de kans immers reëel dat bepaalde activiteiten niet meer rendabel zijn en dus zullen verdwijnen”, meent professor Vranken. Ook Philippe Casier noemt dit beleidskeuzes. “Net zoals de keuze of er nog landbouw in Vlaanderen moet zijn.” Toch ijvert de voorzitter van Landelijk Vlaanderen er zeker niet voor om de verworven rechten van de landbouw af te nemen. “Integendeel, steeds meer gronden komen vrij. Het zou goed zijn, moesten we naar een systeem kunnen gaan waarbij de gronden in landbouwgebruik kunnen blijven met een goed contract in plaats van de grijze contracten die steeds vaker opduiken. Vooral voor de goede landbouwgronden moet dit de eerste keuze blijven. Slechte gronden kunnen dan een nieuwe bestemming vinden zoals vertuining, verpaarding, natuur of bos.”
Na afloop van de studiedag werd duidelijk dat het draagvlak voor een hervorming van de pachtwet steeds groter wordt. “Maar gooi het kind met het badwater niet weg”, aldus voorzitter Buggenhout. “Behoud wat goed is en wees zeer voorzichtig want wijzigingen kunnen indirect en met uitstel zware invloed hebben op ons landbouwlandschap.”

VILT vzw

Bd Simon Bolivar 17
1000 Bruxelles

Contact

M • info@vilt.be

Volg ons op:

screenreader.visit us on our facebook page: https://www.facebook.com/vilt.nieuws/
screenreader.visit us on our linkedin page: https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/
screenreader.visit us on our instagram page: https://www.instagram.com/vilt.nieuws
screenreader.visit us on our x page: https://x.com/vilt_nieuws
screenreader.visit us on our bluesky page: https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social

---

© 2026 VILT vzw, all rights reserved |
Privacy policy
Copyright
Cookie Policy
Cookie instellingen aanpassen

Crafted by Brigada