duiding

Pachthervorming

duiding

Is het gewapend beton van de pachtwet aan vervanging toe?

20 APRIL 2015 – LAATST BIJGEWERKT OM 4 APRIL 2020 15:53



Op het einde van de 19e eeuw betaalden boeren zich blauw aan pachtgelden. Ze genoten toen geen enkele wettelijke bescherming. In 1905 werd door Boerenbond een wetsvoorstel uitgewerkt en in het parlement ingediend. Dit leidde uiteindelijk tot de eerste pachtwet van 1929. Ondanks hervormingen in 1969 en 1988 voldoet de pachtwet vandaag niet meer. Een herziening dringt zich op. Daarover was eind 2013 eensgezindheid binnen landbouwadviesraad SALV. Tijdens een hoorzitting in de commissie Landbouw van het Vlaams Parlement namen de belangengroepen standpunt in. Landelijk Vlaanderen verdedigde een “meer attractieve pacht”, wat zoveel betekent als een eigenaar weer vrijer over zijn grond laten beschikken en hem een hogere pachtprijs gunnen. Dat laatste is een teer punt, maar op andere vlakken wil Boerenbond eigenaars een stap tegemoetkomen om de (langdurige) toegang tot grond voor landbouwers veilig te stellen. Ook het Algemeen Boerensyndicaat ziet met lede ogen aan dat landeigenaars zich afkeren van het pachtstelsel. De organisatie rekent vooral op de overheid om het tij te keren met fiscale stimuli.
Een goede pachtwet is een essentieel instrument voor landbouwers die onmogelijk alle grond waarover ze beschikken, kunnen aankopen. Bijna twee derde van het landbouwareaal in Vlaanderen wordt gepacht van eigenaars die zelf geen landbouwer zijn. Door ons erfrecht is grondbezit erg versplinterd en zijn er vele kleine landeigenaars en slechts een beperkt aantal grootgrondbezitters (adel, investeerders, OCMW, abdijen, kerkfabrieken, enz.). Grondbezit van meer dan 200 hectare is in Vlaanderen erg uitzonderlijk.

Pachtwet heeft een lange historiek

Door het grote aandeel pacht op een doorsnee grondgebonden landbouwbedrijf is rechtszekerheid een woord dat meermaals terugkomt in de visienota’s van het Algemeen Boerensyndicaat (ABS) en van Boerenbond. In rechtszekerheid wordt vandaag voorzien door de pachtwet. De eerste wettekst dateert van 1929 en legde het principe vast van pachtzekerheid voor periodes van negen jaar, samen met de zekerheid voor de pachter dat hij autonoom een teeltkeuze kan maken. De pachtprijzen werden beperkt door de wet van 1951, in navolging van de prijsblokkeringen in de oorlogsperiode.

weide.vleesvee.witblauw.geVILT.jpg

De zekerheid voor de pachter werd versterkt in de wetsaanpassing van 1951, maar voornamelijk door de pachtwet van 1969 die nu nog het stramien van de huidige wet bepaalt. In 1969 werd de overdraagbaarheid van pacht op de kinderen voorzien en werd het de eigenaar onmogelijk gemaakt om een pacht te beëindigen zonder geldige opzegreden. Een verpachter moest zelf landbouwer zijn om een geldige opzeg te kunnen doen. Toen werd ook het voorkooprecht van de pachter wettelijk verankerd.
Een aanpassing van de wet en verduidelijking van een aantal bepalingen kwam er in 1988. Een langlopende pacht en een loopbaanpacht *(loopt af wanneer de pachter 65 jaar oud is, met een minimum contractduur van 27 jaar, nvdr.)* werden ingevoerd, evenals ruimere opzegmogelijkheden. Ook pachtoverdrachten werden scherper geregeld en aan een voorafgaande schriftelijke

toestemming van de verpachter onderworpen. Bovenstaand historisch overzicht werd eind 2013 samengesteld door landbouwadviesraad SALV, als inleiding op een advies waarin er eensgezindheid was over de noodzaak van een “van onderuit gedreven” hervorming van de pachtwet.

Landeigenaars keren zich af van pachtstelsel

De landbouworganisaties hebben een goede reden om nu (naar aanleiding van de regionalisering van de materie, ***nvdr***.) te willen praten over aanpassingen aan de pachtwet. De huidige wettekst ‘betonneert’ de rechten van de pachters, maar schrikt landeigenaars zodanig af dat het zijn doel – boeren toegang geven tot grond – niet meer bereikt. Vooral jonge landbouwers, die hun areaal nog moeten opbouwen, zijn daar het slachtoffer van.

Om aan het pachtstelsel te ontsnappen, zoeken landeigenaars naar alternatieven binnen en buiten de landbouw. Sommigen worden (op papier) zelf boer en laten hun gronden bewerken door een loonwerker, terwijl anderen landbouwers schimmige contracten aanbieden die de boer in een wel heel kwetsbare positie plaatsen. Bovendien is zo’n afwijking van de pachtwet, ook al is ze tussen beide partijen overeengekomen, niet wettelijk. Eveneens vervelend voor landbouwers die lokaal op zoek naar grond gaan, is dat vele kleine landeigenaars hun perceel(tje) liever verhuren aan een paardenhouder.



Tijdens de hoorzitting in het Vlaams Parlement verdedigde Philippe Casier namens Landelijk Vlaanderen de belangen van de eigenaars. Hij brak een lans voor een grondige bijsturing van de pachtwet, die in zijn ogen ook in het voordeel van de landbouwsector is. “Met de huidige beperkingen voor de verpachter gaat een eigenaar geen gronden meer in pacht geven. We kunnen niet blijven steken in de principes van 100 jaar geleden, de maatschappij is veranderd”, aldus Casier.

Om de pacht voor hen attractiever te maken, kijken eigenaars in de eerste plaats naar de pachtprijs. “Het totale onevenwicht tussen grond- en pachtprijs moet geleidelijk opgelost worden. De koppeling van de pachtprijs aan het kadastraal inkomen heeft zijn grens bereikt”, argumenteert Casier. Landelijk Vlaanderen doet ook voorstellen rond alternatieve contractvormen zoals een vrij huurcontract voor een vaste duur van minimum 18 jaar en ‘losse’ huurcontracten voor kleine percelen, waar de wetgever zich dan liefst niet mee moeit. Ook is de organisatie een uitgesproken voorstander van een loopbaanpacht voor de boer met een hogere vergoeding voor de eigenaar.

Gezamenlijk standpunt van Boerenbond en Landelijk Vlaanderen

Het besef dat een goed werkende pachtwet voor alle partijen belangrijk is en de huidige situatie onbevredigend is, zorgde voor toenadering tussen Boerenbond en Landelijk Vlaanderen. Behalve over een verhoging van de pachtprijs zijn beide belangengroepen het over heel wat zaken wél eens. Zo staat Boerenbond niet afkerig tegenover een nieuw soort contract waarvan de inhoud vrij door de partijen afgesproken wordt. De wetgever zou wel moeten vastleggen dat een landbouwer de grond minstens voor 18 jaar kan huren, wat neerkomt op een vaste termijn zonder opzegmogelijkheid voor de eigenaar.

Na afloop eindigt het contract van rechtswege en zonder enig recht van voorkeur voor de ex-pachter. Belangrijke bepalingen uit de pachtwet zoals het voorkooprecht voor de pachter en de beperking van de pachtprijs zijn op dit contract niet van toepassing. Van een fiscaal voordeel voor de verpachter is evenmin sprake, waarmee Boerenbond eigenaars toch een zetje lijkt te willen geven richting reguliere pacht.



Over de huidige regeling van loopbaanpacht zijn alle partijen redelijk tevreden zodat enkel gevraagd wordt om de minimumduur van 27 jaar terug te brengen naar 21 jaar. Zo kunnen meer landbouwers, ook degene die de leeftijd van 44 jaar bereikt hebben of naderen, beroep doen op deze contractvorm. Meer valt er te zeggen over de pensioenboeren, een fenomeen waar noch de landeigenaar noch de actieve boer blij mee is. In plaats van alle productiemiddelen over te dragen aan de volgende generatie zijn er nogal wat oude boeren die vasthouden aan hun (pacht)gronden. Voor sommigen zijn de Europese premies die geactiveerd worden op grond samen met de gewasopbrengsten of de inkomsten uit seizoenpacht een welgekomen aanvulling op het meestal karige pensioen.

Eigenaars vinden het onbegrijpelijk dat zo’n pensioenboer, die in veel gevallen de gronden zelf niet meer exploiteert, nog een beroep kan doen op de pachtwet. Voor jonge(re) boeren is het dan weer frustrerend dat ze pachtgronden mislopen of, met enige tegenzin, een dure seizoenpacht overeenkomen met de pensioenboer in kwestie. Volgens Boerenbond en Landelijk Vlaanderen heeft de wetgever het nooit zo bedoeld en daarom stellen zij voor om geen recht van voorkoop meer te geven aan gepensioneerde boeren. Ook zouden eigenaars de pacht van pensioenboeren vlotter moeten kunnen opzeggen.

Met meer transparantie over het feitelijk gebruik van landbouwgronden, een eis van de landeigenaars, heeft Boerenbond weinig moeite. Gelet op het ingewikkeld kluwen dat seizoenpacht soms is, zouden eigenaars moeten kunnen achterhalen welke gebruikers hun gronden via de perceelaangifte registreren bij de overheid. Behalve meer transparantie bij (seizoen)pacht vindt Boerenbond het ook zinvol om meerjarige seizoenpachten mogelijk te maken en dat met het oog op teelten zoals asperges en boomkwekerij.

De landbouworganisatie spreekt zich samen met Landelijk Vlaanderen uit voor geschreven pachtcontracten. Vandaag zijn pachtcontracten vaak mondeling, met alle bewijs- en andere problemen van dien. Zo getuigde een notaris tijdens de hoorzitting dat de zoektocht naar de pachter bij het openvallen van een nalatenschap erg moeizaam verloopt zonder geschreven pachtcontract.

Bijschaven of de botte bijl in de pachtwet?

“Er is duidelijk nood aan een verfijning van de pachtwet, maar heel ingrijpend moet dat niet zijn”, stelt voorzitter Hendrik Vandamme zich namens het Algemeen Boerensyndicaat (ABS) erg voorzichtig op. Hij rekent vooral op de overheid om eigenaars te motiveren om te verpachten. De door ABS voorgestelde fiscale stimuli – “herleid de registratierechten bij schenking en de successierechten bij overlijden tot nul bij het verlenen van een nieuwe langdurige pacht van minstens 18 jaar” – gaan nog net iets verder dan het verlaagd tarief van drie procent dat Boerenbond en Landelijk Vlaanderen voorstaan.

Over de ganse lijn pleit het Algemeen Boerensyndicaat meer voor de status quo, vooral om de bestaande bescherming van de pachter niet uit te hollen. Dat kan je bijvoorbeeld afleiden uit hun weerstand tegen contracten van kortere duur en hun visie op seizoenpacht. “Het merendeel van het Vlaamse landbouwareaal bestaat uit voedergewassen. Seizoencontracten worden gesloten voor zo’n vijfde van de aardappel- en groenteteelt in open lucht. Moet je voor de twee procent van het landbouwareaal waarover we dan praten, de pachtwet sterk gaan bijsturen?”, zet voorzitter Vandamme de hakken in het zand. Hij wil niet in Nederlandse toestanden afglijden waarbij potentiële pachters tegen elkaar uitgespeeld worden en buitensporig hoge pachtprijzen jonge boeren buitenspel zetten. Liever dan naar het kortzichtig geldgewin in Nederland te kijken, haalt Vandamme de mosterd in Frankrijk. Daar zijn eigenaars vanwege de fiscale voordelen zelf vragende partij voor langdurige pachtcontracten.

Over het probleem van de pensioenboeren die pachtgronden blijven bezetten, wil ABS wel praten. Volgens Vandamme moeten er financiële stimuli uitgewerkt worden naar het voorbeeld van de vervroegde uittredingsregeling in de tweede helft van de jaren ’90. Een landbouwer tussen 60 en 65 jaar oud die destijds zijn activiteiten staakte en zijn volledig bedrijf overdroeg, kreeg een supplement bovenop zijn pensioen. Tussen 1995 en 2000 stapten ongeveer 1.500 boeren in dat systeem en dus uit het beroep. “Nogal wat gronden die toen vrijkwamen, werden in gebruik genomen door jonge boeren”, herinnert Vandamme zich.

Met de door Boerenbond voorgestelde afschaffing van het voorkooprecht voor pensioenboeren heeft ABS moeite uit vrees dat het ten koste zou gaan van de familiale opvolging van landbouwbedrijven. Daarom stelt de organisatie voor om het voorkooprecht aan te bieden aan gepensioneerden en hen drie maanden tijd te geven om de overnemer van hun rechten kenbaar te maken. Rudy Gotzen, juridisch adviseur van Boerenbond, verzekert dat de opvolging in familieverband vlekkeloos kan verlopen zonder zo’n voorkooprecht, op voorwaarde dat alles tijdig geregeld wordt. In die zin is het zelfs een stimulans om als overlater tijdig na te denken over de bedrijfsoverdracht.

Opzeg en pachtprijs blijven hete hangijzers

Chris Coenegrachts, ondervoorzitter van Boerenbond, gaf in het Vlaams Parlement extra toelichting bij enkele ideeën van Boerenbond. Een erg vernieuwend voorstel dat een woordje uitleg verdiende, betreft de bijzondere opzegmogelijkheid om een grond vrij van pacht te kunnen verkopen. Eigenaars die grond in pacht geven, stellen niet graag vast dat hierdoor de verkoopwaarde van de grond wordt aangetast. Om dit obstakel uit de weg te ruimen en meer eigenaars tot pacht te bewegen, wil Boerenbond een verpachter de kans geven om op het einde van elke pachtperiode van negen jaar de grond vrij van pacht te verkopen. Lukt hem dat niet binnen het jaar, dan moet hij zijn ‘vrije’ verkoopplannen voor negen jaar opbergen.

Door deze nieuwe opzegmogelijkheid ten vroegste mogelijk te maken na een eerste pachtperiode van 18 jaar krijgt een starter bedrijfszekerheid, en meer troeven om een bank te overtuigen mee te stappen in zijn investeringen. Aan het voorkooprecht van de pachter wordt door dit voorstel niet geraakt, zo benadrukt Coenegrachts. Bij wijze van overgangsbepaling zou deze opzegmogelijkheid bij bestaande pachtcontracten nog niet gelden op het einde van de lopende pachtperiode, maar pas op het einde van de volgende periode van negen jaar.

Eigenaars hunkeren naar een pachtprijs die de gestegen verkoopwaarde van landbouwgrond beter weerspiegelt. Op dat vlak houdt Boerenbond de boot af – “het huidige systeem van pachtprijsbeperking werkt behoorlijk” –, waarop de voorzitter van Landelijk Vlaanderen bij de voorstelling van het gezamenlijk standpunt verklaarde dat hij “nog wat accenten mist wat betreft prijsvorming”. Wie de actuele voorstellen goed leest, merkt nochtans dat er enige ruimte (gecreëerd) is voor een hogere pachtprijs indien een landbouwer daardoor langdurig toegang krijgt tot grond. Zo is er de loopbaanpacht die een hogere pachtprijs toelaat, volgens de huidige pachtwet toch de helft meer dan de reguliere pachtprijs voor grond. En als van het nieuwe contract voor minimum 18 jaar gezegd wordt dat partijen de inhoud vrij kunnen vastleggen, dan heeft dat natuurlijk ook betrekking op de prijs.

Bij ABS ziet men een verhoging van de pachtprijs niet graag gebeuren. “De vergoeding voor de verpachter moet altijd gelinkt zijn aan het inkomen dat de pachter kan realiseren op een perceel grond, en niet alleen aan de waarde van de grond”, motiveert Vandamme. “De continue prijsverhogingen van de laatste tijd (de pachtprijscoëfficiënten worden voor perioden van drie jaar vastgelegd per provincie en per landbouwstreek, ***nvdr***.) mag je begrijpen als een toegift vanwege de pachters omdat ook de grondprijs stijgt. Op basis van het landbouwinkomen zat er eigenlijk helemaal geen prijsstijging in.” Omgekeerd stelt de ABS-voorzitter dat eigenaars die aandringen op hogere pachtprijzen wanneer de verkoopwaarde van grond stijgt ook bereid moeten zijn om te praten over lagere pachtprijzen wanneer een boer het volle genot van een perceel niet heeft door beperkingen vanuit de natuur- en mestwetgeving.

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