

Pachtwetgeving

duiding

De kracht van pacht

🕒 5 JULI 2011 – LAATST BIJGEWERKT OM 4 APRIL 2020 15:53

Lees meer over:

Dossier

□
Zowat 70 procent van de Vlaamse landbouwgrond wordt gepacht. Dankzij de pachtwet heb je als land- of tuinbouwer een vrij grote rechtszekerheid tegenover de landeigenaar. Daar tegenover staat dat de pachtwet de beschikbaarheid van gronden niet altijd ten goede komt. Een overzicht van troeven, knelpunten en mogelijke bijstellingen voor de wet die grotendeels uit 1929 dateert.

In Vlaanderen krijgt elke land- of tuinbouwer, direct of indirect, met pacht te maken. Ongeveer 70 procent van de Vlaamse landbouwgrond valt onder de pachtwetgeving. Dat is veel meer dan in onze buurlanden, waar om historische redenen minder grond wordt verhuurd. Ook de uitzonderingen die geen enkel perceel pachten, komen met het systeem in aanraking voor de aan- of verkoop van gronden. Alleen al omdat hun pachtvrije percelen - soms 20 tot 30 procent - duurder zijn bij verkoop dan gelijkaardige percelen waarop wel pacht van toepassing is. Daarnaast speelt het fenomeen dat meer en meer bedrijven een beroep moeten doen op de veel duurdere seizoenpacht om hun areaal te kunnen uitbreiden.

Drie partijen

De basis voor onze pachtwetgeving werd gelegd in het begin van de 20ste eeuw. In de loop der jaren werden de wetteksten meerdere keren aangepast, maar de basisfilosofie is nog steeds dezelfde. De wet biedt een duidelijk kader voor drie betrokken partijen: de pachters die grond nodig hebben om te bewerken, de landeigenaars die onrechtstreeks in de landbouwproductie investeren en die willen dat hun investering aantrekkelijk genoeg is, en de overheid die enkele maatschappelijk gewenste evoluties wil ondersteunen. Met dat doel legt de overheid een aantal beperkingen op aan het eigendomsrecht, zoals ze dat ook op fiscaal, milieu- en stedenbouwkundig vlak doet.

Lees ook:

Drie pachtweetjes

Zonder dieper op juridische details in te gaan, creëert de pachtwet een voor de landbouwer interessant kader voor het 'huren' van gronden. De contractduur, de vergoeding en de manieren om de overeenkomst op te zeggen, bieden de landbouwer een aanzienlijke bedrijfszekerheid. Zo kan een verpachter die geen landbouwer is een pachtcontract in de meeste gevallen pas onder zeer strikte voorwaarden opzeggen en beschik je als pachtende boer in principe over een voorkooprecht op de percelen die je pacht. Als pachter kun je ook relatief eenvoudig de bescherming van dit systeem afdwingen, waarbij andere contracten - met meestal minder gunstige voorwaarden - komen te vervallen.

Nieuwe coëfficiënten

De maximale pachtvergoeding is wettelijk vastgelegd in de vorm van coëfficiënten voor de gronden en voor de gebouwen in een bepaalde regio. Die coëfficiënt vermenigvuldigd met het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van een perceel bepaalt de pachtprijs in euro. Om de drie jaar buigen provinciale commissies met vertegenwoordigers van de landbouw, de landeigenaars en de overheid zich over een aanpassing van de pachtprizencoëfficiënten aan de nieuwe marktsituatie per landbouwstreek. De coëfficiënten voor landbouwgronden en gebouwen liggen vast tot december 2010. De komende maanden trachten de drie partijen elkaar opnieuw te vinden.

Aanpassingen nodig?



Tot hiertoe heeft het systeem altijd relatief goed gewerkt, maar de jongste jaren zijn zowel bij een aantal eigenaars als bij landbouwers kritische geluiden te horen. Op het Boerenbondcongres van december 2006 sprak 70 procent van de 800 aanwezigen zich uit voor 'een aanpassing van de pachtwetgeving of

nieuwe mogelijkheden voor langdurig grondgebruik met de nodige rechtszekerheid'. Ze willen een halt toeroepen aan de evolutie dat verpachters verkiezen om gronden aan het pachtstelsel te onttrekken, uit vrees voor langdurige onbeschikbaarheid. Op die manier vergroten ze namelijk de al zware financieringslast voor de land- en tuinbouwer. Daarnaast vragen de jongeren van Groene Kring oplossingen voor de situatie van sofaboeren die door na hun carrière te blijven pachten starters de toegang tot gronden belemmeren.

Bij het Algemeen Boerensyndicaat (ABS) is men minder overtuigd van de noodzaak tot aanpassingen. Het ABS waarschuwt voor de sterke lobby van grondeigenaars die misbruik zou kunnen maken van een situatie waarbij de deuren van het systeem opengaan. De organisatie wil dan ook hoogstens praten over een aantal kleine, al dan niet fiscale, bijstellingen om het pachtstelsel voor alle partijen interessanter te maken.

Stimuli voor lange pacht

Lees ook:

"Vooral de misbruiken aanpakken"

De voorbije jaren is tussen de federale en gewestelijke overheid een samenwerkingsakkoord gesloten over de pachtwetgeving. Daarnaast zijn er twee relatief onbekende aanpassingen doorgevoerd om de lange pacht voor de verpachter aantrekkelijker te maken en jongeren dus meer kansen te geven. Ten eerste mag de verpachter voor een loopbaanpacht, waarbij de pachter op het einde van die loopbaan zijn rechten verliest, een hogere vergoeding vorderen van 50 procent voor gronden en 25 procent voor gebouwen. Ook eindigt de pacht van rechtswege bij het verstrijken van de vaste termijn van de loopbaanpacht. In het geval van verpachting bij authentieke akte met een eerste gebruiksperiode van minstens 18 jaar, geldt een pacht prijsverhoging van minstens 36 procent voor gronden en minstens 18 procent voor gebouwen. Ten tweede betaalt de verpachter in beide gevallen geen jaarlijkse belasting in het kader van de inkomstenbelasting.

Fiscaal voordeel en een hogere vergoeding maken lange pacht aantrekkelijker.

Nog recenter is ook een mogelijke weg uitgewerkt waarbij de successie- en schenkingsrechten zouden worden verlaagd of kwijtgescholden voor gronden die voor een langdurige periode worden verpacht. Voor die maatregel bestaat bij de landeigenaars een grote interesse, terwijl ook de land- en tuinbouwers er baat bij hebben als opnieuw meer lange pachtcontracten worden afgesloten. Het is echter nog allesbehalve duidelijk of er een politieke consensus over deze piste kan worden gevonden en of deze aanpassing kan volstaan om de pachtwetgeving voor alle partijen opnieuw voldoende interessant te maken.

Meer weten?

Download de gratis brochure 'De pachtwet' op de [website van KBC](#).

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](#)

Webdesign by Who Owns The Zebra