duiding

Pachtwetgeving

duiding

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

"Vooral de misbruiken aanpakken"

Hoe tevreden of ontevreden zijn de landbouw, de landeigenaars en de overheid over de Belgische pachtwet? Wat zijn voor hen de voor- en nadelen van onze wetgeving? We vroegen het aan drie specialisten met verschillende achtergrond: Rudy Gotzen, docent agrarisch recht aan de K.U.Leuven, Leo Van den Eynde van het Departement Landbouw en Visserij, en notaris Bernard Boes uit Kortrijk.

Werkt de pachtwet contraproductief voor de land- en tuinbouw?

RG: De pachtwetgeving is een heel beschermende wetgeving voor de landbouw en dat betekent dat je moet opletten dat je niet overbeschermt. We ervaren alleszins dat landeigenaars in een aantal gevallen weigerachtig zijn om te verpachten. Dat toont onder meer het Boerenbondcongres van eind 2006 aan, waar zeven op de tien aanwezigen ervoor pleitte om de pachtwetgeving te optimaliseren. Daarnaast blijkt dat een aantal mensen moeilijk aan grond raakt om te pachten.

BB: We mogen niet vergeten dat de pachtwetgeving stamt uit een tijd toen de relatie pachter-verpachter helemaal anders was. Vandaag is die band een professionele economische relatie geworden. Het is alleen jammer dat de wetgeving niet mee geëvolueerd is. Daardoor heeft de eigenaar schrik om aan een toekomstgericht landbouwbedrijf te verpachten, omdat hij zijn grond dan economisch kwijtspeelt.

Worden de eigenaars te zwaar benadeeld?

LVE: Dat weet ik niet. Het Burgerlijk Wetboek, de grondwet en het Europese Verdrag van de Rechten van de Mens bepalen expliciet dat het eigendomsrecht niet absoluut is. De overheid heeft, met het oog op het maatschappelijk belang, het recht om landbouwers bedrijfszekerheid te bieden. Landbouw is niet alleen economisch belangrijk, maar is ook van strategisch belang voor de voedselproductie en voor het in stand houden van het platteland.

BB: Toch denk ik dat het ook voor de landbouw niet goed is dat een eigenaar die de kans heeft vrije grond een bestemming te geven, alternatieven naast de pachtwetgeving zou zoeken. Momenteel stopt ongeveer 2 à 3 procent van de Vlaamse landbouwbedrijven. Een groot deel van die gronden worden uit het pachtstelsel

gehaald ten voordele van recreatieve of agro-industriële activiteiten. Die percelen blijven wel landbouwgrond maar komen niet meer ter beschikking van jonge bedrijven, tenzij de landbouwer zelf aankoopt. In dat geval kan hij het geld niet meer aan andere productiemiddelen besteden.

Is landbouwgrond vandaag een interessante investering?

*Rudy Gotzen_dossier.jpgRG:* Ja. Zeker na de recente bankencrisis zullen veel mensen tevreden zijn dat een deel van hun kapitaal uit grond bestond. Een perceel landbouwgrond heeft een hoge kapitaalsvastheid. Het zal niet snel in waarde dalen, maar je moet er niet in investeren als je het geld niet een aantal jaar kunt missen. Het is een beleggingsproduct waarbij je, afgezien van de beperkte jaarlijkse pachtvergoeding, maar zeer af en toe kunt cashen.

‘Na de bankencrisis waren veel mensen tevreden met hun belegging in grond.’

BB: Grond die niet onder het pachtstelsel valt, kan wel interessant zijn. Maar grond onder pacht kan niet met de andere beleggingen concurreren. Ik denk dat alleen een spaarboekje vandaag minder opbrengt per jaar. In mijn streek betaal je voor een doorsnee perceel van één hectare ongeveer 30.000 euro. Qua pachtinkomsten krijg je daar jaarlijks ongeveer 250 euro voor terug. Het klopt wel dat er bij lange pacht een aantal fiscale voordelen zijn en dat je grond tot op heden in waarde gestegen is. Tien jaar geleden zou dat perceel waarschijnlijk iets minder dan 20.000 euro hebben gekost.

Op welke manier kan het verpachten van gronden aantrekkelijker worden gemaakt?

LVE: Het is bij landeigenaars nog onvoldoende bekend dat ze een fiscaal voordeel en hogere pachttarieven kunnen genieten als ze voor lange pacht opteren. Daarnaast ligt al een tijd de piste op tafel om de successie- en schenkingsrechten voor langdurig verpachte landbouwgrond deels of volledig kwijt te schelden. Die regeling is geïnspireerd op een maatregel voor bos- en natuurgebieden en sluit aan bij het jongerenactieplan van de Vlaamse regering. Het voordeel is ook dat dit, in tegenstelling tot de pachtwet zelf, een regionale bevoegdheid is.

‘Het vermijden van successierechten zou veel landeigenaars over de streep trekken.’

BB: Ik hoop dat hier snel een politiek draagvlak voor wordt gevonden, want ik merk daar op het terrein een laaiend enthousiasme voor. Dit zou veel landeigenaars over de streep trekken om, ondanks het strakke keurslijf van het pachtstelsel, toch opnieuw te verpachten. Bovendien heeft ook de overheid er iets aan omdat er dan minder

constructies zouden worden opgezet, waardoor de schatkist meer dan alleen de successierechten misloopt. Grond maakt meestal deel uit van het familie-erfgoed en dan is het een erg aantrekkelijk idee om dat voordelig te kunnen doorgeven.

Zijn er nog andere mogelijkheden?

BB: Wat mij ook niet onbelangrijk lijkt, is dat het risico wegvalt dat je landbouwgrond plots aan waarde vermindert doordat hij bijvoorbeeld in VEN-gebied of nulbemestingsgebied of iets dergelijks komt te liggen. De gemeenschap zou moeten opdraaien voor het waardeverlies dat een individu lijdt om dat soort maatschappelijke wensen te realiseren.

RG: Sinds kort zijn er op dat vlak maatregelen getroffen. De overheid verbindt zich ertoe om in dergelijke gevallen de grond aan te kopen tegen de huidige marktwaarde. Net zoals bij een onteigening wordt, onder meer via het comité van aankoop, een marktconforme prijs bepaald door de Vlaamse Grondenbank.

Bewijst de kloof tussen de jaarlijkse pachtvergoedingen en seizoenpacht dat er iets misloopt?

LVE: Niet direct. Seizoenpacht heeft nu eenmaal een andere marktwaarde dan pacht op langere termijn. Via seizoenpacht kun je op een landbouwbedrijf zonder veel investeringen je productie gevoelig opdrijven. Daar staan ook weinig rechten tegenover inzake bedrijfszekerheid op langere termijn. Bovendien is de echte waarde van een perceel moeilijk te bepalen. De opbrengst speelt mee, de oriëntatie, de grootte van het perceel, maar ook de individuele situatie van de bieder enzovoort. Net zoals bij een huis is een stuk grond waard wat iemand ervoor wil geven.

‘De laatste tijd gaan vrederechters wel over tot pachtontbinding wegens verboden onderpacht.’

RG: Wat wel moet aangepakt worden, is dat landbouwers die eigenlijk gepensioneerd zijn, blijven pachten en via seizoenpacht hun boterham verdienen. Want daardoor dwarsbomen ze jongere landbouwers bij de uitbouw van hun bedrijf. De laatste tijd zie ik gelukkig dat vrederechters, anders dan een aantal jaar geleden, in deze gevallen wel durven over te gaan tot pachtontbinding wegens verboden onderpacht.

Klopt het dan dat niet de pachtwet maar vooral een aantal misbruiken moeten worden aangepakt?

LeoVandenEynde_dossier.jpgLVE: Pijnpunten in de pachtwetgeving zijn onder meer de oneigenlijke seizoenpacht en ook de herstellings- en verzekeringskosten bij verpachte gebouwen. Het invoeren van een fiscale vrijstelling van schenkings- en successierechten bij bepaalde langetermijnpachten zou kunnen bijdragen tot een

betere verhouding tussen pachters en verpachters.

Pijnpunten in de pachtwetgeving zijn onder meer de oneigenlijke seizoenpacht.

BB: Ik denk het wel. Een pachtwet moet blijven bestaan en bestaande pachtovereenkomsten dienen zelfs in de toekomst te worden geëerbiedigd. In ieder geval moeten op de eerste plaats de uitwassen aan beide zijden worden weggewerkt. Het stuit mij ook tegen de borst wanneer een jonge landbouwer plots zijn rechten verliest door sluwe streken van een landeigenaar. Als jurist vind ik dat overeenkomsten er zijn om nageleefd te worden. Daarbij moeten we interpreteren naar de geest van de wet: wat heeft de wetgever gewild en wat zou hij vandaag willen? De landbouwer moet rechtszekerheid krijgen, maar tegelijk moet een investering in grond ook interessant blijven in vergelijking met andere beleggingen.
RG: Ik ben er ook voorstander van om alleen een aantal kleine zaken aan te passen, zoals de hierboven aangehaalde vrijstelling van schenkings- en successierechten. De rechtszekerheid en de landbouw zouden er ook baat bij hebben mochten we de oneigenlijke seizoenpacht die ik hierboven al aanhaalde, kunnen inperken. Maar de basis van onze pachtwet is fantastisch: we zijn het enige land dat de vrijheid van contracten zo hoog in het vaandel draagt. Dat is een belangrijke motor voor onze economie. Iets nieuws zoals een windmolen is niet per definitie verboden, je vindt er wel een oplossing voor in een contract. Pas als er problemen zijn, val je terug op de pachtwet om je geschil te regelen.

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