duiding

Philippe Casier (Landelijk Vlaanderen)

duiding

"Hogere pachtprijs is win-winsituatie voor eigenaar én landbouwer"

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

Lees meer over:
Interview

Door de nakende regionalisering van de pachtwet, onderdeel van de zesde staatshervorming, is het debat over een grondige hervorming van de pacht opnieuw geopend. “Er moet wat veranderen, aan de lage pachtprijs en de overdreven bescherming van de pachter, anders wil geen eigenaar nog landbouwgrond verpachten.” Het gevoel van feitelijke onteigening bij grondeigenaars is zo groot dat zij de pachtwet trachten te omzeilen via allerlei rechtszekere of -onzekere constructies of gewoon hun gronden niet meer in pacht willen geven. Twee derde van het landbouwareaal in Vlaanderen is eigendom van privé-eigenaars. “Landbouwers hebben er dus alle belang bij dat zij die gronden verder kunnen gebruiken in een goede verstandhouding met de eigenaar”, benadrukt Philippe Casier, voorzitter van eigenaarsvereniging Landelijk Vlaanderen.

Wat doet Landelijk Vlaanderen precies?

Philippe Casier: Landelijk Vlaanderen is de vereniging die opkomt voor de belangen van de private eigenaars en beheerders van bos, natuur en landbouwgronden. De tweedeling van de open ruimte tussen landbouwgrond die de landbouwers toebehoort en natuur die van de natuurorganisaties is, gaat volkomen onterecht voorbij aan de privé-eigenaars. Zij bezitten en verpachten twee derde van het landbouwareaal in Vlaanderen. Ook beheren zij meer bos- en natuurgebied dan overheid en natuurorganisaties samen. Daarom wil Landelijk Vlaanderen deze mensen verenigen en vertegenwoordigen bij de overheid.

Een vereniging van bos-, land- en natuureigenaars doet denken aan een club van grootgrondbezitters. Is dat zo?

De tijd van de machtige grootgrondbezitters is voorbij. Grondbezit is in Vlaanderen erg



versnipperd. Het erfrecht in ons land zorgde bij elke generatiewissel voor een opdeling van de grondeigendom tussen de familieleden of de verkoop van delen van het landgoed. Daardoor beschikken de meeste eigenaars maar over een handvol hectare bos, natuur of landbouwgrond. Soms loopt dat op tot enkele tientallen hectare. Veel zeldzamer zijn de grote landgoederen, domeinen van meer dan 200 hectare. Anders dan Nederland kent Vlaanderen geen stichtingen of landeigenaars die 1.000 hectare of meer bezitten.

Hoeveel leden tellen jullie?
Landelijk Vlaanderen stelt zich ten dienste van alle private landeigenaars. Zij kunnen zich informeren via onze website en het driemaandelijks tijdschrift 'De Landeigenaar'. Onze 'Handleiding voor de privé-landbeheerder' maakt hen wegwijs in het kluwen van administratie en wetgeving. Met één personeelslid en vooral vrijwilligerswerk is het onze ambitie om landeigenaars zo goed mogelijk te informeren en hun stem te laten horen in overlegorganen. Schrijf dus maar op dat we een 800-tal leden hebben maar een 400.000 meestal ongekende landeigenaars vertegenwoordigen. Voor een organisatie als de onze, die het zonder overheidssubsidies moet redden, zouden de kosten van ledenwerving en -beheer hoger oplopen dan het bescheiden lidgeld dat we kunnen vragen aan kleine landeigenaars.

"Investeren in landbouwgrond doe je niet voor het rendement"



Neemt de interesse om te investeren in landbouwgrond toe door de onzekerheid op de financiële markten?
Wie kapitaalkrachtig is en investeert in hoeves en landbouwpercelen doet dat meestal niet voor de economische waarde van landelijke bezittingen. Een perceel landbouwgrond verpachten, levert minder dan één procent rente op het kapitaal op. Wel is het zo dat de grondwaarde stijgt en de verhouding tussen 'return' en risico zit goed. Vaak belangrijker is de maatschappelijke en genotswaarde van grondbezit. Subsidies, bijvoorbeeld voor bosbeheer, vergoeden een aantal ecosysteemdiensten. Meestal is het tegendeel waar en blijft de maatschappelijke waarde zonder vergoeding. Bijgevolg is de genotswaarde de belangrijkste factor. Zie het als genieten van landelijke eigendommen, zoals een kunstliefhebber geniet van een schilderij. Ook het plezier van te wonen op een landgoed of het in ere houden van familiebezit vallen daaronder.

Ziet de overheid jullie reeds als partner?
Op Vlaams niveau is de erkenning door de overheid er zeker. Landelijk Vlaanderen zetelt bijvoorbeeld in de adviesraden Minaraad (milieu- en natuur) en SARO (ruimtelijke ordening). We zijn ook betrokken bij het overleg over de natuurdoelstellingen in Natura 2000-gebieden. Een spijtige uitzondering is de sturing van het ruimtelijk afbakeningsproces AGNAS. Daar zijn het de landbouw- en natuursector die onderling wat ruziemaken en er samen met de overheid niet uitgeraken. Ook op het lokale beleidsniveau zijn we minder betrokken, onder meer omdat we onze leden, die zich als vrijwilligers niet gemakkelijk tijdens de werkuren van de administratie kunen vrijmaken, alleen maar kunnen motiveren om deel uit te maken van gemeentelijke adviesraden.

“Privé-natuurbeheer ondersteunen, kost de overheid weinig geld”

Biedt particulier natuurbeheer uitgesproken voordelen ten opzichte van overheidsbeheer?

populierenb
Natuur aankopen, kost de overheid veel geld. Vervolgens moet zij met eigen mensen en middelen de natuur nog inrichten en beheren. Vergelijk dat met een privé-eigenaar die, puur voor de genotswaarde, aan natuurbeheer doet. De subsidie die hij eventueel krijgt, is een peulschil in vergelijking met de kosten die de overheid anders zou maken. Ter illustratie, private boseigenaars krijgen in Vlaanderen jaarlijks amper 500.000 euro subsidie buiten de bosgroepwerking. Private natuureigenaars krijgen niets. Terwijl het budget van het Agentschap voor Natuur en Bos 100 miljoen euro bedraagt. De overheid kan dus een forse besparing realiseren door privé-eigenaars te ondersteunen en met hen samen te werken. Mits een goed beheerplan voor het gebied in kwestie en een eigenaarsorganisatie die de mensen begeleidt, moet dat mogelijk zijn. Privé-natuurbeheer met overheidssteun wordt voor het eerst mogelijk met Natura 2000. Voordien was dat ondenkbaar. Uiteraard hebben de overheid en de natuurorganisaties hun rol te spelen, bijvoorbeeld wanneer de inrichting van habitatgebieden erg grote investeringen of deskundigheid vergt.

Is het anno 2013 nog interessant om als particulier eigenaar te zijn van bos- of natuurgebied?
Vooral de genotswaarde motiveert eigenaars, voor natuur nog meer dan voor bos. Economisch uitbaten van bos gebeurt via houtkap. Voor natuur ligt dat een stuk

moeilijker en zou de biomassa vermarkt moeten worden. Een eigenaar van een groter landgoed kan natuur ook exploiteren via recreatie en toerisme. Hij runt als het ware een kleine onderneming. Eigenlijk zouden eigenaars vergoed moeten worden voor de ecosysteemdiensten die natuur levert. Waarom krijgen de natuurorganisaties anders subsidies?

“De pachtprijs zou de waarde van een specifiek landbouwperceel moeten weerspiegelen”

En hoe zit het met landbouwgrond, verdient een landeigenaar daar wat aan?



De pachtprijs bedraagt pakweg 250 euro per jaar, terwijl een hectare landbouwgrond gemiddeld 24.000 euro waard is. Het bruto rendement is dus amper één procent en dan moet je nog onroerende voorheffing betalen, om nog maar te zwijgen van de successierechten op de nalatenschap. Het rendement is zo laag dat als er niets verandert, niemand nog landbouwgrond wil verpachten. Ik schat dat jaarlijks 10.000 hectare pachtgronden vrijkomen. De pachtprijs moet beter afgestemd worden op de waarde van de landbouwgrond om eigenaars te motiveren opnieuw in het pachtsysteem te stappen. Dat kan veel specifieker dan via de huidige coëfficiënt voor een ganse landbouwstreek.

Zijn de andere elementen van de verhouding tussen eigenaar en landbouwer goed geregeld in de pachtwet?

Kritiek is ook op zijn plaats als het over de bescherming van de pachter gaat. Voor de verpachter voelt de huidige pachtwetgeving aan als een onteigening. Je moet weten dat de principes van de pachtwet van 1969 eigenlijk al dateren van 1929. In die periode domineerde het overwicht van de verpachter. Nu zijn landbouwers verenigd in sterke organisaties en treden juist de eigenaars meer versnipperd op. Vooral op het einde van zijn carrière wordt de landbouwer overmatig beschermd. Dat is niet alleen een probleem voor de landeigenaars, maar evenzeer voor de jonge landbouwers die geen toegang krijgen tot grond. Versta me goed, de pachtwet moet niet verdwijnen. Wij, eigenaars, vragen om de wet aan te passen zonder te raken aan de rechten die landbouwers putten uit bestaande pachtcontracten. De voordelen voor de landbouwsector zijn legio: nieuwe gronden komen ter beschikking en de oude contracten blijven nog jarenlang bestaan, ook wanneer één van de kinderen het bedrijf overneemt. Dit wil niet zeggen dat “overdreven” paktijken niet aangepakt moeten

worden. Weet dat maar een derde van het landbouwareaal, zowat 200.000 hectare, eigendom is van de Vlaamse landbouwers.

Vandaag verdwijnt er dus meer landbouwgrond uit het reguliere pachtsysteem dan er bijkomt?
Veel bestaande contracten tussen landeigenaars en landbouwers zijn niet zo rechtszeker als een pacht omdat gefrustreerde eigenaars via allerlei - soms rechtonzekere - constructies proberen te ontsnappen aan de pachtwet. Ik voeg er meteen aan toe dat ook pachters hun boekje soms te buiten gaan door bijvoorbeeld de grond zonder medeweten van de eigenaar in onderpacht te geven. Zonder een degelijk en rechtszeker pachtcontract loert er ruzie om de hoek. Of zet de eigenaar landbouwgrond om in tuin, bos of paardenweiden. Laat het duidelijk zijn dat eigenaars niet verplicht zijn om pachtcontracten af te sluiten want dat zou het eigendomsrecht negeren.

“Creëer een driehoeksrelatie tussen overheid, pachter en verpachter”

Is het regionaliseren van de pachtwet het uitgelezen moment om verpachten aantrekkelijker te maken? Wat moet er dan veranderen?
De pachtwet is voorlopig nog een federale bevoegdheid. De staatshervorming voorziet de overheveling naar de gewesten, misschien in 2015. In afwachting van een hervorming van de pachtwet stelt Landelijk Vlaanderen vijf ‘quick-wins’ voor. Begin met een marktconforme pachtprijs. Financieel interessanter maak je verpachten ook door een aanpassing van de successie- en schenkingsrechten. Een derde piste is eigenaars de extra optie geven om met landbouwers vrije contracten af te sluiten met een beperkte duur, bijvoorbeeld vijf jaar. Aan duidelijk onrechtmatig gebruik van de pachtwet, denk aan sommige vormen van pensioenboeren, moet iets gedaan worden. Ons vijfde en laatste voorstel is een driehoeksrelatie tussen overheid, verpachter en pachter. Betrek eigenaars van bij het begin bij beheerovereenkomsten tussen overheid en landbouwer, bij de aanleg van (tijdelijke) natuur of boslandbouwsystemen op hun gronden. Dat zou veel problemen voorkomen want de pachtwet bepaalt dat de pachter toestemming van de eigenaar nodig heeft als hij bomen op een landbouwperceel wil planten. Of stel je het geval voor dat de landbouwer een voor de natuur waardevolle houtkant heeft aangelegd, maar de eigenaar op het einde van de pacht eist dat de grond in zijn oorspronkelijke staat wordt


landbouwgr

hersteld.

Wat zijn de komende jaren belangrijke dossiers voor Landelijk Vlaanderen?
Natura 2000 en de lokale invulling van de instandhoudingsdoelstellingen voor natuur is een erg belangrijk project. Er is ook de ruimtelijke afbakening in het AGNAS-proces, maar daar zijn we helaas niet bij de sturing betrokken. Een nieuw erfgoeddecreet ligt op tafel met regels voor beschermde landschappen en ander erfgoed. Uiteraard is er de noodzakelijke hervorming van de pachtwet. En verder blijven we het overheidsbeleid uitleggen aan landeigenaars en motiveren we hen om daarin een rol te spelen.

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