



# Naar een nieuwe Vlaamse pachtwetgeving

Ideeën over de hervorming van de pachtwet naar een nieuwe Vlaamse pachtregelgeving zijn niet nieuw. Sinds de zesde staatshervorming werd de bevoegdheid pacht in 2014 geregionaliseerd. In het Vlaams regeerakkoord van datzelfde jaar werd de hervorming van de pachtwet opgenomen, maar knopen over aanpassingen werden nog niet doorgehakt. De afgelopen maanden kwam het dossier terug op de politieke agenda. Op een hoorzitting in het Vlaams Parlement afgelopen zomer bracht Boerenbond zijn visie.

**Katrien Van Herck**, juridisch adviseur Grondbeleid, Studiedienst en  
**Leen François**, stafmedewerker / Illustraties: **Joris Snaet**

**D**oor de zesde staatshervorming is Vlaanderen sinds 1 juli 2014 bevoegd voor de pacht. Na de regionalisering onderging de federale wetgeving slechts kleine aanpassingen in Vlaanderen terwijl in Wallonië wel werd gekozen voor een globale herziening van de pachtregel-

geving. Het Vlaams regeerakkoord 2014-2019 stelde wel dat er een evaluatie zou gebeuren van de problematiek van beschikbaarheid van grond en generatie-overdracht met de ontwikkeling van de nodige instrumenten die daaraan kunnen verhelpen. Boerenbond bereidde hierover de nodige

standpunten voor en ging in overleg met Landelijk Vlaanderen, dat de landeigenaars vertegenwoordigt, om met een aantal gemeenschappelijke visies aan mogelijke besprekingen deel te nemen. Uitgangspunt daarbij was dat landbouwgronden zoveel mogelijk door actieve boeren kunnen bewerkt worden. Buiten een hoorzitting in de Commissie voor Landbouw in het Vlaams Parlement in 2015, bleef het tijdens de vorige regeerperiode echter vrij stil.

## Vlaams regeerakkoord

Het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 nam (opnieuw) de ambitie op om de pachtregelgeving ook in Vlaanderen te herzien en legde een aantal criteria vast om de toegang tot landbouwgrond te bevorderen. Die uitgangspunten zijn ▶



dat: nieuwe pachtcontracten schriftelijk opgesteld worden; er een billijk evenwicht komt tussen de rechten en plichten van de pachter en de verpachter, de mogelijkheid ingevoerd wordt om pachtcontracten te sluiten voor een vaste termijn van een veelvoud van 9 jaar; de wet gender- en samenlevingsneutraal wordt gemaakt, het mogelijk moet zijn dat verpachters randvoorwaarden opleggen inzake het aanbrengen van al dan niet vergunningsplichtige infrastructuurwerken (bijvoorbeeld drainage, ophoging ...) en dat de pachter teeltvrijheid en vrije keuze van teelttechniek wordt gegarandeerd.

### Toegang tot landbouwgrond

Net voor de zomer van dit jaar startte de Commissie Landbouw van het Vlaams Parlement een gedachtewisseling over mogelijke denkpistes voor de hervorming van de pachtwetgeving, naar aanleiding van een conceptnota van N-VA. Ook Boerenbond gaf daar, samen met Groene Kring, zijn visie tijdens een hoorzitting. Dat toegang tot landbouwgrond het uitgangspunt moet zijn van een nieuwe pachtwetgeving, daar zijn alle politieke partijen het over eens. Tijdens de hoorzitting van 15 juli verduidelijkte

Boerenbond dat de centrale doelstelling in de hervorming ertoe moet leiden dat er effectief meer landbouwgrond ter beschikking komt voor actieve landbouwers. Daarbij wordt gedacht aan fiscale instrumenten die eigenaars stimuleren om hun gronden voor een lange periode te verpachten. Maatregelen die de flexibiliteit en transparantie in de pachtrelatie verbeteren zijn bespreekbaar, maar die aanpassingen mogen de gebruiks zekerheid over de grond en de bedrijfsvoering niet ondermijnen. Behoud van teeltvrijheid en vrijheid van exploitatie, iets waar niet alle politieke partijen het over eens bleken, zijn voor Boerenbond en Groene Kring cruciale elementen.

### Dubbele aanpak

Om die doelstellingen te bereiken stelde Boerenbond een dubbele aanpak voor. Een eerste voorstel is om pachtcontracten aantrekkelijker te maken voor de eigenaars waarbij fiscale stimuli het afsluiten van nieuwe contracten voor een lange duur of een lange eerste pachtperiode moeten bevorderen. Een tweede voorstel is een alternatief met 'geliberaliseerde' contracten voor een vaste duur van 18 jaar die geen reguliere pacht impliceren en

waarop,

behalve de teeltvrijheid, de overige bepalingen van de pachtwet niet van toepassing zijn. Deze contracten kunnen dan niet genieten van fiscale stimuli die moeten worden voorbehouden aan pachtcontracten. Fiscale stimuli kunnen gaan in de richting van een vermindering van erfbelasting, schenkbelasting en verkooprecht voor de eigenaars. Die stimuli kunnen enkel ingaan op het moment dat een nieuwe 'klassieke' pacht schriftelijk wordt afgesloten. Een bijkomende voorwaarde is dat het gaat over een pacht met lange duur of een lange eerste pachtperiode. In Wallonië werd een procentuele vermindering van de tarieven voor successierechten en schenkingsrechten reeds ingevoerd. Een voorwaarde is dat het een pacht met een lange duur of een loopbaanpacht is. Er is een verhoging van het reductiepercentage, afhankelijk van de oppervlakte van de pacht (boven de 4 ha), en de leeftijd van landbouwers (jonger dan 35 jaar). Aangezien de Waalse wetgeving nog maar heel recent van toepassing is, is het nog te vroeg om te kunnen oordelen hoe effectief de maatregelen zijn.

### Contracten

Boerenbond is geen voorstander van een verplichte 'collectieve' omzetting van bestaande mondelinge contracten in schriftelijke contracten, ook niet via een overgangperiode. Wel kan de opmaak van schriftelijke contracten worden gestimuleerd, bijvoorbeeld door de fiscale stimuli er aan te koppelen. Boerenbond kan zich wel vinden in een individueel en vrijwillig systeem waarbij een van de partijen de mogelijkheid heeft om bij de vrederechter een schriftelijke pachtovereenkomst te laten opstellen, aanvullen of te laten ondertekenen.





Voor wat de bepaling van pachtprizen betreft, stelden Boerenbond en Groene Kring in de hoorzitting dat het huidige systeem best behouden blijft. Dat systeem beperkt de pachtprizen, via coëfficiënten die onderhandeld worden tussen vertegenwoordigers van de eigenaars en de landbouwers. Boerenbond en Groene Kring zijn voorstander van het behoud van een 'onderhandelde' oplossing en het behoud van de landbouwrentabiliteit als doorslaggevend element bij het bepalen van de pachtprijs.

### Teeltvrijheid

Tijdens de besprekingen tussen de politieke partijen in de Commissie Landbouw bleken er verschillende standpunten te zijn over de ecologische voorwaarden en de vrijheid van de pachter om de teelt te kiezen. Differentiëren tussen agrarisch en niet-agrarisch gebied is één van de pistes die daarin vermeld werden, maar er werden ook voorstellen gedaan om ook binnen agrarisch gebied ecologische voorwaarden in het pachtcontract op te nemen of de teeltkeuze te beperken. Nochtans is het behoud van de teeltvrijheid voor de pachter één van de criteria die in het regeerakkoord werden opgenomen. Tijdens de hoorzitting herhaalde Boerenbond dat die teeltvrijheid essentieel is. Ook mogelijke koppelingen van opzegmogelijkheden of van ecologische clausules aan de ruimtelijke of planologische bestemming zijn voor Boerenbond niet aanvaardbaar. Het kan niet de bedoeling zijn sectoraal beleid te voeren via de pachtwetgeving.

### Jonge boeren en starters

Toegang tot grond is voor elke landbouwer een uitdaging, maar zeker voor starters en jonge landbouwers heel relevant. In de Commissie werden verschillende ideeën besproken. Boerenbond en Groene Kring zien mogelijkheden in wijzigingen aan het

voorkooprecht en aan de opzegmogelijkheden van de pacht voor wat gepensioneerde pachters betreft. Voor een pachter die de pensioenleeftijd heeft bereikt, een rustpensioen geniet én geen bevoorrechte opvolger heeft, zou het voorkooprecht niet meer mogen gelden en kunnen versoepelde opzegmogelijkheden worden voorzien.

### Flexibele pachtrelatie

Eén van de manieren om het voor eigenaars terug aantrekkelijker te maken hun gronden aan actieve boeren te verpachten is door een meer flexibele pachtrelatie. Boerenbond ziet mogelijkheden om bij nieuwe contracten te voorzien in een nieuwe opzegmogelijkheid om pachtgrond pachtvrij te verkopen zoals voorzien in de Waalse pachtwet. Eigenaars hebben de kans om na elke periode van negen jaar hun gronden pachtvrij te verkopen. Daarbij zouden een aantal randvoorwaarden moeten worden verankerd. De opzegging kan enkel worden gegeven in het voorlaatste jaar van de pachtperiode, behalve in de eerste pachtperiode van negen jaar. De pacht heeft dus minstens achttien jaar gelopen. De verkoop moet ook plaatsvinden binnen de periode van één jaar na afloop van de pachtperiode. Anders vervalt de opzegging en wordt de pachter hersteld in zijn pachtrechten. De pachter behoudt ook zijn voorkooprecht. De besprekingen in het Vlaams Parlement beperkten zich tot nu tot een uitwisseling van ideeën en standpunten tussen verschillende politieke partijen. De echte discussies over concrete wetsvoorstellen in het parlement moeten nog opgestart worden. Er wordt verwacht dat de besprekingen de komende maanden worden verder gezet. Zeker een onderwerp dus waar we de komende maanden nog op zullen terugkomen. ■



### Katrien Van Herck

juridisch adviseur Grondbeleid, Studiedienst  
katrien.van.herck@boerenbond.be

## Vier centrale doelstellingen

Boerenbond ziet vier centrale doelstellingen bij een hervorming van de pachtwetgeving. We onderschrijven de centrale doelstelling van toegang tot landbouwgrond voor actieve land- en tuinbouwers, waarbij het gebruik van landbouwgrond effectief toekomt aan die actieve boeren. Een aantal fiscale maatregelen, die eigenaars ertoe aanzetten om gronden voor een langere periode te willen verpachten, kunnen daar een belangrijk instrument voor zijn. Hernieuwde evenwichten tussen de belangen van de eigenaars en de pachters met een win-win voor beide partijen zijn nodig. Maar aanpassingen mogen de gebruikszekerheid van de grond en de bedrijfsvoering niet ondermijnen. Tot slot zijn het behoud van de teeltvrijheid, zoals ook opgenomen in het regeerakkoord en de vrijheid van exploitatie cruciale elementen om tot een nieuwe Vlaamse pachtregelgeving te komen.

**“Het gebruik van landbouwgrond moet effectief toekomen aan actieve boeren.”**