

De pachtrelatie

Landbouwgrond voor pachter en verpachter

door Philippe Casier



Landelijk Vlaanderen

Algemene Ledenvergadering 10 juni 2013

Vijf transformaties in de open ruimte:

- Bebouwing
- Residentialisering
- Economische diversificatie
- Toenemend “privaat gebruik” van de open ruimte
- Open ruimte als publieke ruimte



Gevolgen:

- Beleidsdocumenten over landbouwgronden
- Beperkingen (ruimtelijk 11%, sectorale 23%)
- Studies en instrumenten (waardering, LER...)
- Pacht?



Cijfers:

- Bedrijven : 26.000
- Oppervlakte per bedrijf: 23,6 ha
- Bedrijfsleiders: 51 jaar
- Slechts 11% heeft opvolger
- 65% in pacht



Cijfers

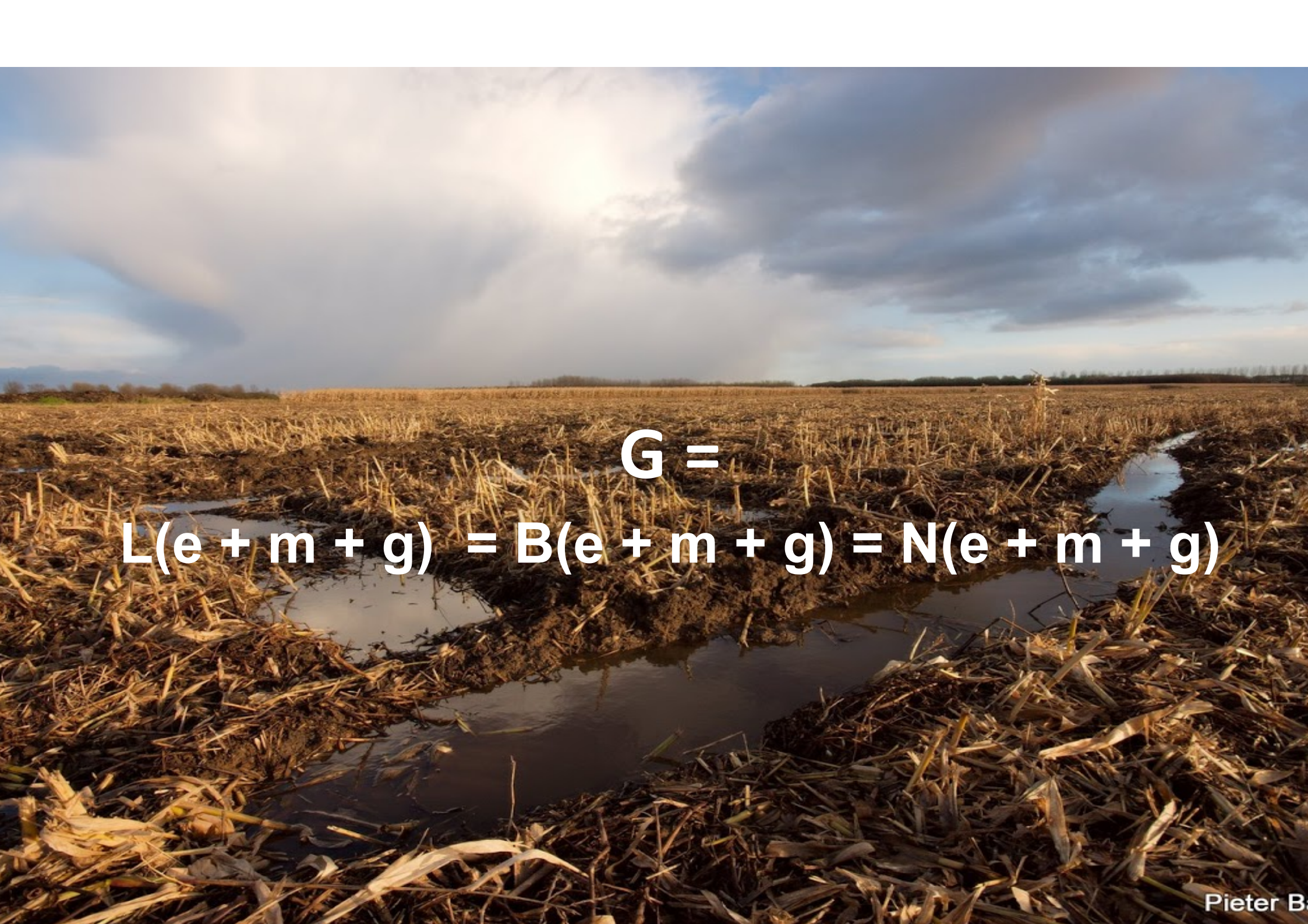
- Ag bestemming gewestplan: 788.000 ha
- RSV: 750.000 ha, HAG: 536.000 ha
- Landbouw gebruiksareaal: +/- 620.000 ha, graslanden 35%
- Niet geregistreerde landbouw 110.000 ha



Pachter en verpachter

- Type landbouwers en modernisering
- Type eigenaars en verdelingen





G =

$$\text{L(e + m + g)} = \text{B(e + m + g)} = \text{N(e + m + g)}$$

Pachtrelatie

- Geest van de **federale** pachtwet
- Dwingend karakter
- Ontoereikend: verbreding, onderaanneming, gebouwen, erfgoed...
- Knelpunten: opzeggen, onderpacht, pensioenboeren....
- Jonge landbouwers?

- Financieel ontoereikend
- Waardeverhoging
- Zachte onteigening?
Subsidies, gebruiksruij, databank, termijnloos, teeltkeuze...
- Rechtszekerheid? Paarden, tuinen, domesticatie, grijze situaties....



Vrijkomende gronden

- Machtsverhouding is veranderd
- Precaire oplossingen
- Rentmeesters
- Samenwerkingsfiguren
- Erfpacht
- Coördinatie

Cfr. het economisch model



Driehoeksrelatie

- Overleg en afspraken, plannen, BO, LT resultaten
- Bipolariteit

Bv. Wijkerstimulus



Ruimtelijke Ordening



Toekomstvisie?



Stellingname

- Geloof in landbouw
- Moderne landbouw
- Grond hiervoor bewaren
- Objectiveren van knelpunten
- Basisrechten van beide partijen
- Bipolariteit + ?
- Nieuwe relaties?



Oplossing?

- Waarde parameters van het model verhogen
- Bijkomende analyses, objectivering en benchmarking



Voorstel vijf Quick-Wins

- Herwaardering van de pachtprizen
- Toepassing resolutie Boerenbond 2/12/06
- Aanpassen grond, schenking en erfenis fiscaliteit conform resolutie Vlaams Parlement
- Invoeren driehoeksrelatie overheid, pachter, verpachter
- Oneigen gebruiken en onzekerheden afschaffen



Juridische vernieuwing

- Verworven rechten
- Staatshervorming
- Nieuwe vormen (cfr. Nederland)
mits ondernemerschap en samenwerking
- Risicokapitaal en erfpacht = landinvestering
- Houding van de partijen



Dank voor uw aandacht!



Landelijk Vlaanderen