

Landbouwgebieden voor pachters en verpachters?

Door Philippe Casier, voorzitter Landelijk Vlaanderen

“Ruimte en Wonen” publiceerde onlangs een aantal studies over de transformaties in de open ruimte. Tempels en al. onderzochten de 5 voornaamste zijnde de bebouwing, de residentialisering, de economische diversificatie, het toenemend privaat gebruik van de open ruimte en de open ruimte als publieke ruimte. Het vrijwaren van aaneengesloten landbouwgebieden voor de beroepslandbouw wordt daaropvolgend opgenomen als quick-win in de voorbereiding van het Beleidsplan Ruimte. In beleidsdocumenten zijn nu teksten te lezen als de volgende:

“Het vrijwaren van strategische aaneengesloten landbouwgebieden voor de professionele landbouw moet garanderen dat ruimtelijke ontwikkelingen in agrarische gebieden weloverwogen plaats vinden. De huidige wetgeving biedt mogelijkheden voor een waaier van activiteiten zoals residentialisering, vertuining en verpaarding, functiewijzigingen naar andere dan landbouwfuncties en bestending van zonevreemde functies. Ze komen het functioneren van de agrarische structuur niet altijd ten goede door bv. hun invloed op de grondprijzen. Er zal worden nagegaan voor welke strategisch belangrijke landbouwgebieden mogelijke beperkingen kunnen worden ingevoerd zodat het professioneel agrarisch gebruik in deze gebieden maximaal voorrang krijgt». Of nog:

“Er treedt in Vlaanderen eveneens een zachte verstedelijking. De nieuwe functies op het platteland leiden tot ruimtelijke transformaties die in toenemende mate beslag leggen op landbouwgrond en de ruimtelijke kwaliteit onder druk zetten. De residentialisering brengt een golf van privatisering met zich mee waarbij de omliggende open ruimte wordt ingelijfd in de privésfeer, een gebruik van de open ruimte die niet meer bepaald wordt door productiebehoeften maar door leefstijlvoorkeuren. Deze zorgen voor het verdwijnen van hoogwaardige landbouwgrond. Een korte-termijn actie beoogt in aaneengesloten landbouwgebieden met strategisch karakter de invloed van drukfactoren op het functioneren van de professionele landbouw af te zwakken of weg te nemen.”

Deze vaststellingen zijn juist en landbouw moet in agrarische gebieden volwaardig uitgeoefend kunnen worden. Maar dergelijk voornemen om de stijgende grondprijzen te beheersen en beperkingen op andere functies om de landbouwbedrijfsvoering daar te vrijwaren heeft belangrijke implicaties voor landeigendom en landbeheer vooral wanneer men denkt in te grijpen met beperkingen of geboden die eventueel grondwettelijke rechten aantasten.

Het is immers opmerkelijk dat die uitspraken niet alluderen op de rechten van de wettelijke rechthouders op die gronden, de landeigenaars, die landbouw op hun gronden vrijwillig contracteren met een pacht volgens wettelijke bepalingen. Landbouwgebruik wordt blijkbaar beschouwd als een termijnloos recht van de gebruiker dat enkel bedreigd is door ruimtelijke of sectorale beperkingen zonder aandacht voor contractuele afspraken. Dit laat veronderstellen dat eigenaars verplicht zijn pachtcontracten af te sluiten wat het eigendomsrecht negeert.

De zachte verstedelijking en de zagezegde privatisering zijn o.a. het gevolg van de strikte regels van de pachtwet waardoor de eigenaars geen nieuwe pachtcontracten willen afsluiten.

Het woord “privatisering” is trouwens niet pertinent. De studie van “Ruimte en Wonen” omschrijft dit woord duidelijk en correct los van de eigendomsituatie maar dit woord wordt dan verder verspreid zonder dezelfde voorzorg. De gronden in de open ruimte zijn meestal in privé bezit, de landbouwvoering is een - al dan niet contractuele - privé marktactiviteit en het eigendomsrecht is grondwettelijk verankerd waarbij gebruikskeuzes tussen functies mogelijk zijn. “Domesticatie” van de open ruimte omschrijft beter.

Een instrument voor waardering van landbouwpercelen werd door ILVO ontwikkeld en een methode voor een Landbouw Inpakt Studie door ADLO, zodat bij projecten en plannen de gevoeligheid op landbouwvoering modelmatig kan bepaald worden maar, tot nu toe, zonder aandacht voor de pachtsituatie.

Cijfers

Het aantal landbouwbedrijven in Vlaanderen vermindert jaarlijks met een 4 % en bedraagt momenteel 26.000. Gemiddeld is de oppervlakte van een bedrijf 23,6 ha en de leeftijd van de bedrijfsleiders 51 jaar. Slechts 11% van deze met grondgebonden landbouw en ouder dan 50 jaar heeft een opvolger. Ongeveer 65 % van de landbouwgronden, voor een grondwaarde van 12 miljard €, valt onder een of andere vorm van gebruikscontract en dit aandeel vergroot evenredig met de grootte van het bedrijf.

De planologische landbouwbestemming bedraagt 788.000 ha, het RSV stelt 750.000 ha als doel en de HAG dekken 536.000 ha.

Het landbouwgebruikareaal verschilt volgens de bronnen. De recente studie "Bestemming en gebruik van landbouwgrond" van Danckaert citeert 685.000 ha, het Landbouwrapport 614.000 ha en de landbouwgebruikskaart 623.000 ha productielandbouw, waarvan telkens ongeveer 35 % graslanden. Daarbij zijn er nog 110.000 ha niet geregistreerde landbouwgronden. Die verschillen zijn deels uit te leggen door de planologische tarra en variaties in de definitie van landbouw.

Zeker is het wel dat de oppervlakte in landbouwgebruik elk jaar vermindert. De bedreiging wordt verondersteld te bestaan door 11% zonevreemde landbouw en door 27 % van het areaal met sectorale beperkingen. Nergens wordt de analyse doorgevoerd naar de contractuele ter beschikkingstelling van gronden of pacht die de lang termijn zekerheid van de bedrijfsvoering grotendeels bepaalt. Door gebrek aan nieuwe contracten worden immers veel vrije gronden geleidelijk ontnomen aan de productieve landbouw.

Pachter en verpachter

De wettelijke basis voor de relatie tussen "eigenaar/verpachter" en "landbouwer/pachter" is de federale pachtwet.

Als de landbouwer zelf eigenaar is van zijn gronden, zij het voor een deel, zal hij eigen of geleende financiële middelen aanwenden voor grondbezit door een persoonlijke afweging voor zijn investeringen en spreekt hij af, binnen de familie, voor de uitbating en zijn opvolging.

De niet eigenaars zijn pachters. Veel ervan baten hun bedrijf op traditionele wijze beveiligd door de pachtwet en zien het zo verder zitten. Vraag is welk economische toekomst voor hen verzekerd is indien zij niet ondernemend zijn en zich aanpassen aan de evolutie van het landbouwersberoep. Veel hebben geen opvolging en zullen later hun gronden laten vrijkomen van pacht. Hun pachtrelatie is meestal van precaire aard en hun bedrijf is dus gevoelig voor transformaties.

Maar veel pachters maken deel uit van de landbouwers van de toekomst. Trefwoorden zijn: jong, ondernemend, geschoold, professioneel, modern, schaalvergroter, gespecialiseerd, verbreed...

Het onderzoek over transformaties in de open ruimte houdt rekening met kleine en grootschalige

landbouw, jonge en oude uitbaters maar, merkwaardig, niet met pacht of geen pacht.

Veel eigenaars hebben hun eigendom verkregen door erfenis en na verdeling. Hun aantal neemt toe en hun bezit wordt steeds kleiner door de voortdurende opdeling bij erfenis. Vaak hebben zij een beperkte kennis over de landbouwmateries, van de lokale aangelegenheden en wonen soms ver. Hun interesse is beperkt tot patrimoniumbeheer, het kiezen tussen alternatieve investeringen en het zoeken naar financieel rendement. Belangrijke factoren zijn belastingen, schenking- en successierechten.

De lijm die deze eigenaars aan hun goed hecht is de sentimentele waarde, waarbij ze het beschouwen als een strategische reserve die men enkel als allerlaatste keuze van de hand zal doen. Dit gevoel wordt tegengewerkt door het gevoel van beperkte beheersruimte en en niet competitief financieel rendement met als gevolg het zoeken naar uitwegen die verder zullen beschreven worden.

Andere eigenaars zijn gemotiveerde landbeheerders die dit van generatie op generatie doen op een duurzame wijze zodat, algemeen gezien, het overblijvend groen in Vlaanderen het gevolg is van deze permanente zorg. Hun motivatie of zelfs passie maakt dat zij nooit over stag zijn gegaan voor de lokroep van de financiële voordelen op korte termijn van vastgoed ontwikkeling.

Tot deze groep behoren ook nieuwe eigenaars die in landelijk goed investeren en zo een lokale verankering geven aan het geld verkregen uit hun bedrijfsactiviteit. Gezien hun ondernemend profiel kunnen zij zich moeilijker inwerken in te strakke relatievormen zoals de pacht. Zij mikken minder op een zuiver financieel rendement, maar hechten een groot belang aan het genot bij het uitbouwen van hun rurale eigendom. Zij zorgen voor een vernieuwende en dynamische aanpak en voor een actieve markt.

Het burgerlijk recht bepaalt dat bij overlijden de activa verdeeld worden tussen de erfgenamen. Bij elke generatiewissel van pachter of verpachter ontstaat er een risicotoestand en de geleidelijke afbrokkeling van het goed of de verkoop aan een nieuwe partij met de daaraan verbonden onzekerheid. Dit risico bestaat ook intern in de uitbaterfamilie voor eigen patrimonium bij wissel van generatie met soms moeilijke onverdeeldheden en lastige verdelingen.

Eigendom van landbouwgrond is versnipperd en de gemiddelde oppervlakte is niet gekend. Naar analogie met bos kan men stellen dat een eigenaar gemiddeld een paar ha bezit. Grondbezit van meer dan 200 ha is zeldzaam in Vlaanderen. De ondernemers hierboven zorgen wel voor de heropbouw van grotere gehelen en het ontstaan van nieuwe relaties met gebruikers zoals hieronder beschreven.

Het summier economisch model

G is de prijs van een stuk vrije grond waarvoor de beheerder kiest tussen de functies Landbouw of Bos of Natuur.

$$G = L(e + m + g) = B(e + m + g) = N(e + m + g)$$

e is de economische waarde of de rendementkapitalisatie plus een speculatie op meerwaarde.

m is de maatschappelijke waarde, de waarde van de ecosysteemdiensten waarvoor de privé persoon geen prijs zal betalen maar wel soms subsidies krijgt.

g is de motivatiewaarde, de waarde die men zich geeft voor het genieten van de grond, voor het beheer ervan min de last van administratie en het gevoel van betutteling.

De beheerder probeert in de oorspronkelijke functie de parameter te verhogen. Hij zal kiezen voor

het meest renderende gebruik of de maatschappij kan sturen door haar algemeen belang beter te vergoeden of de beheerder kan een hogere motivatie vinden. Als het totaal van de drie parameters hoger is in een andere functie zal de beheerder de functie wijzigen naar die andere. Als de overheid dwingend optreedt en de parameters wijzigt, bv. door beperkingen, dan is een kapitaalschade compenserend en dus billijk.

Deze parameters sturen het hergebruik van gronden als de gronden vrij komen van pacht. Indien de bosparameters beter zijn, wordt bebossing als alternatief op landbouw overwogen. De lage pachtprijs, de kleine motivatiewaarde door de beperkingen van de pacht werken zo in het nadeel van gebruik door landbouw met de geciteerde transformaties als gevolg.

Pachtrelatie

(9) De pachtwet valt onder de federale bevoegdheid en het landbouwbeleid onder de Europese en gewestelijke. Deze wet werd meermaals gewijzigd, aangevuld met bijkomende en overgangswetten en samenwerkingsakkoorden tussen de federale en regionale overheden. De staats hervorming voorziet de overheveling van die wet naar de gewesten, misschien in 2015.

De geest van de wet van 1969 ligt in de lijn van de principes die dateren van 1929, wanneer het economische en culturele overwicht van de verpachter domineerde, zodat de wet strikte regels voor de bescherming van de pachter voorziet. Zij vertoont eigenschappen die nu negatieve effecten hebben voor het behalen van haar doelstellingen. De voornaamste is het gebrek aan flexibiliteit zodat geen aangepast antwoord wordt gegeven aan de evoluerende omgeving.

De pachtwet heeft een dwingend karakter dat afwijkt van het gemeen huurrecht en is van toepassing "voor alle onroerende goederen die gebruikt worden voor het landbouwbedrijf. Een landbouwbedrijf is de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop". Deze definitie is beperkend.

Ontoereikende bepalingen

De huidige landbouw overschrijdt in ruime mate de traditionele landbouw van de tijd van de pachtwet en deze is niet meer aangepast.

Sommige "verbreding" activiteiten van landbouwbedrijven vallen niet onder de pacht. Snick en al stellen dat braaklegging wel onder de pacht valt maar niet hoevetoerisme, natuurbeheer, landschapzorg, recreatie.. Alle vormen van boombeplanting of bosbouw zijn uitgesloten.

De pachter moet het landbouwrisko dragen maar hij is niet verplicht tussen te komen in het materiële productieproces. Hij kan via loonwerkers uitbaten maar niet in onderpacht geven wat natuurlijk veel ruimte geeft voor geschillen.

Schaalvergroting vraagt aanpassing van de omvang en de functionaliteit van de gebouwen. Deze worden dan soms te belangrijk ten opzichte van de wettelijke verplichtingen van de eigenaar die al dan niet zijn toestemming voor werken zal weigeren, al men zijn toestemming vraagt, wat niet verplicht is. Als hij die toelating wel geeft ontstaan er dan vaak betwistingen over de imputatie tussen de partijen van de waardeverhoging. Het gebruik van die gebouwen, de gedeelde verantwoordelijkheid en de kostendekking zijn problematisch bij een generatiewissel, bij het op pensioen gaan van een gebruiker die het gebouw niet verlaat of indien de kosten te hoog zijn.

Hoe regelen de partijen de verantwoordelijkheid bij onderhoud en combinatie van functies voor gebouwen opgenomen in het erfgoed?

Advocaten en notarissen hebben een brede ervaring over concrete knelpunten in de pachtwet en kunnen artikelsgewijs verbetervoorstellen formuleren.

Structurele moeilijkheden zijn het opzeggen van het pachtcontract voor eigen gebruik, de te bewijzen onderpacht, het invoeren van voorkeurrechten bij rechtsonzekere gebruikers en de rechten van de gepensioneerde pachter die verder uitbaat. Meer algemeen, de "eindeloopbaan problematiek" of het pensioenboeren blokkeert gronden en gebouwen ten nadele van jonge landbouwers of van de eigenaar zelf.

Financieel ontoereikend

De wettelijke geplafondeerde pachtprizen van minder dan 1% komen niet overeen met de financiële markt en leiden tot desinteresse bij patrimoniumbeheer des te meer dat de verpachter een verzekering voor de gebouwen, de onroerende voorheffing en de successierechten nog moet betalen, wat een landbouwer/eigenaar niet moet doen bij overdracht van zijn bedrijf. Een resolutie van het Vlaams parlement om dit aan te pakken werd nooit uitgevoerd. Enkel het geïndexeerd kadastraal inkomen moet worden aangegeven.

De stijging van de waarde van de grond speelt een dubbele rol. Enerzijds de regels van de ruimtelijke ordening beperken de speculatie en een pachtcontract bezwaart de grond in grote mate. Anderzijds de druk op grondprijzen door de transformaties, de mestwetgeving en de invloed van de agrovoeding industrie die een bevoorrading wil verzekeren maken dat in de laatste 20 jaar de gemiddelde prijs van de landbouwgronden voor België verdubbeld is, een jaarlijkse toename van ca. 3,7% tot ongeveer 24.000 €/ha (een paar jaar geleden). Grondbezit is goed wat betreft de verhouding rendement/risico maar de hogere prijzen belasten het landbouwbedrijf.

Pacht of zachte onteigening?

De verpachter heeft eigenlijk een gevoel dat hij onteigend is. Waarom?

Hij ziet soms de pachter Europese subsidies ontvangen die hoger zijn dan de pachtprijs om gronden niet uit te baten. Hij ziet hem rechten krijgen (toeslagrechten, quota, vergoedingen voor gebruiksbepalingen, het flankerend beleid...) die op het einde van de pacht bij de pachter blijven of door hem verkocht worden. De eigenaar blijft zonder rechten in onzekerheid over het economisch potentieel van zijn gronden.

Hij moet toekijken hoe de wettelijke voorkeurrechten van pachters aan derden worden verkocht of graslanden worden gescheurd. Hij kan niet volgen hoe de uitbating van zijn gronden van de ene naar de andere gebruiker gaat bv. door gebruikswissel, eventuele onderpacht of onterechte aanvragen door derden, want hij krijgt geen toegang tot de databank van registraties over zijn eigen percelen. Hij stelt vast dat pacht termijnloos kan zijn, vaak meer dan 100 jaar. Over een paar generaties heeft hij enkel van tijd tot tijd ter plaatse kunnen wandelen, zijn pachtgeld ontvangen en de belastingen betaald.

Dit gevoel van feitelijke onteigening en het feit dat bij de verschillende aanpassingen van de pachtwet telkens alle mogelijke achterpoortjes werden gesloten om te vermijden dat de pachtregeling omzeild werd zijn de bron van frequente verzuring van relaties tussen partijen en van de weigering om een nieuwe pachtrelatie aan te vangen.

Landbouwareaal voor rechtzeker landbouw?

Landbouwbestemming of landbouwareaal verzekert geen langdurig landbouwgebruik. Tempels schat "domesticatie" op 12,5 % en bebouwing op 13%. Meer dan 100.000 ha landbouwgebied zijn zonder registratie.

Een studie van Bomans en al. van de KUL schat het aantal paarden in Vlaanderen op 140.000, goed voor een oppervlakte van 70 à 80.000 ha, zijnde een derde van de graslanden. Sommige zijn aangegeven in de ha telling, andere niet. Vertuining wordt geschat op 25.000ha ha, pensioenboeren op 60.000 ha.

Gezien eigenaars niet geïnformeerd zijn over de registraties in de databank weten zij niet dat soms hun vrije gronden onterecht door derden aangegeven worden en zo in het landbouwareaal opgenomen worden.

Cultuurcontracten geven geen termijnzekerheid, alle soorten gebruiksafspraken en spitsvondige constructies met weinig rechtszekerheid zorgen voor veel geschillen. Aannemers nemen landbouwactiviteiten in de plaats van eigenaars of landbouwers volledig ten laste en deze behouden een mooie marge zonder evenredig risico's.

Al die gebruiksvormen worden in studies meegerekend als duurzaam gebruik. Er spelen dus meer factoren dan de planologische bestemming of de wettelijke beperkingen of zelfs de klassieke pacht bij het berekenen van oppervlaktes of van de rechtszekerheid van landbouwbedrijven. Eigendom bij de uitbater is rond de 200.000 ha. Voor de rest zorgt de contractuele dynamiek ervoor dat het lang termijn gebruik voor landbouw enkel maar verzwakt.

Vrijkomende gronden

De pachtwet had nochtans tot doel de bescherming van de landbouwer in zijn grondgebruik. De machtsverhouding pachter/verpachter is nu omgedraaid met sterke landbouworganisaties en versnipperde verpachters. De evoluerende marktvrage, de transformaties, het gevoel van feitelijke onteigening en het laag financieel rendement maken dat gronden die vrijkomen zelden nog in pacht worden gegeven.

Soms proberen de partijen precare oplossingen te vinden zonder de juiste draagwijdte ervan te kennen en worden later het slachtoffer van juridische procedures. Soms laten eigenaars hun goederen beheren door professionele rentmeesters. Hierdoor ontstaat er een andere relatie waar intermediaire een professionele maximalisatie van het beheersrendement zoeken.

Betere oplossingen zijn samenwerkingsfiguren tussen eigenaars en gebruikers, landbouwvennootschappen van meer dan 27 jaar, erfpacht en recht van opstal die niet onder de pachtwet vallen. Loopbaanpacht heeft duidelijke vastgelegde termijnen waarna de landbouwvoering niet verzekerd is.

Sommige contractanten spelen op de markt de rol van coördinatie om een evenwichtige en optimale samenwerking te garanderen tussen de partijen op een maatschappelijk verantwoorde wijze. Hun doel is niet enkel een financiële optimalisatie te verzekeren maar ook terug een band tussen de eigenaar, zijn grond en de landbouwwereld te scheppen, werk ter plaatse aan derden te verschaffen

met als regel een duurzame landbouw met beste praktijken. Dergelijke formule voor landbouwvoering spreekt veel eigenaars aan.

Het economisch model dicteert alternatieve gebruiken zoals bewoning en tuin, paarden, zachte energie, bebossing, recreatie, landschapszorg, tijdelijke natuur. Deze zijn verbredingvormen voor de eigenaar, nu domesticatie genoemd.

Men kan schatten dat er jaarlijks rond 10.000 ha vrijkomt van pacht.

Driehoeksrelatie

Het pachtcontract wordt bilateraal tussen de verpachter en de pachter afgesloten naast bilaterale overeenkomsten tussen deze pachter en de overheid. Aldus mist men de voordelen van een optimalisatie door het opstellen van contractuele relaties rechtstreeks tussen de drie partijen.

De regelgeving voorziet dat de eigenaar voor een aantal handelingen zijn toestemming moet geven. It is bv. voor beplantingen, KLE, plaatsen van windturbines, agroforestry, constructies en architectuur, toegankelijkheid, beheer van groot en klein erfgoed, landschapsonderhoud en eigenlijk voor niet door de pachtwet gedekte gevallen zoals verbreding of natuurbeheer want het goed moet, na pacht, teruggegeven worden in zijn oorspronkelijke staat. Zo worden, bv., lang termijn engagements voor IHD in geval van einde pacht onmogelijk als de verpachter niet mede geïnformeerd en gemotiveerd is geweest.

Sommige beheerovereenkomsten zouden strikt gezien niet kunnen volgens de pachtwet maar de rechtspraak nuanceert de beperking voor nevenactiviteiten. Deze onzekerheid was waarschijnlijk de reden van de reglementaire meldplicht aan de eigenaar. Een soort compromis zonder effect dat trouwens niet wordt gerespecteerd.

De toeslagrechten zijn gebonden aan de grond van de eigenaar maar enkel de pachter kan die activeren, wat aanvaardbaar is; maar waarom blijven die ook voor de stoppende pachter? De eigenaar zou normaal die rechten in bewaring moeten krijgen zonder te activeren tot wanneer een nieuwe uitbater dan wel activeert.

De overheid laat de indruk na alle aangelegenheden in agrarische gebieden monosectoraal te willen regelen met de landbouwsector, zoals trouwens die in de kwetsbare gebieden met de natuursector. Dit strookt niet met de multifunctionaliteit van de open ruimte, met de fysische verweving en met de rechten van de zakelijke rechthouders die mede-actoren zijn.

Indien in het kader van een inrichtingsproject de landbouwvoering niet meer gewenst is, wordt een wijkersregeling getroffen met de gebruiker. Dit is geen reden om, zoals nu het geval is, de eigenaar te onteigenen. Met hem kunnen beheerafspraken wel genomen worden compatibel met het project.

Een "relatie in driehoek" tussen de overheid, de pachter en de verpachter om, complementair, een synergie te verwekken is een vernieuwend contract dat de zekerheid kan verhogen en vragen van de gemeenschap kan beantwoorden.

Ruimtelijke ordening.

Landeigenaars appreciëren het mogelijk hergebruik van leegstaande landbouwgebouwen om de socio-economische waaier in de open ruimte te verbreden mits criteria en randvoorwaarden. Landgoederen met geïntegreerde natuur, landbouw, erfgoed en recreatie functies en nieuwe economische dragers kunnen best geïntegreerd beheerd worden met aangepaste planologische voorschriften en instrumenten.

Landeigenaars willen niet bos rooien in agrarisch gebied. Zij pleiten voor een nieuwe aanpak voor bosuitbreiding want nu lukt deze niet en de aangehaalde redenen missen een belangrijk punt. Eerst moeten uitgebreide zoekzones bepaald worden waar bos gewenst is, dan een inventaris opgemaakt worden van de in de komende jaren daar uitbollende pachters. En dan kan men bij de eigenaars van die gronden aankloppen met een voorstel tot bebossing. Veel zullen aanvaarden en de rechten van niemand zijn hiermee geschaad.

De verpaarding kan, volgens de studie van Bomans en al., beschouwd worden als een autonome groei buiten de gebruikelijke regels van bipolariteit landbouw en natuur en zijn gebonden aan semi-urbane gebieden. De paardenhouders voelen zich nauwer betrokken bij sport, recreatie en natuur dan bij landbouw. Het wordt dus een complementair deel van de open ruimte.

Ruimte voor ruimte of rood voor groen regelingen kunnen in bepaalde gevallen een oplossing bieden voor het vrijwaren van gronden aanvullend aan de grondenbank en de instrumenten van de VLM. In Nederland werd het instrument "nieuwe landgoederen" ontwikkeld dat hergebruik van functies op het platteland regelt om de zagezegde vertuining op een ordentelijke manier deels op te vangen. In Vlaanderen gebeuren diezelfde ontwikkelingen op een sluikse manier door gebrek aan aanpak.

Het RSV stelt 750.000 ha voor landbouwbestemming. Dit cijfer strookt niet met de realiteit van het landbouwgebruik zijnde rond 620.000 ha waarin er nog veel onduidelijkheden en precariteit bestaan. Er is een hiaat van een 200.000 ha waar andere gebruiksvormen niet afgeschaft kunnen worden.

Afbakening wil ook niet zeggen verwezenlijking. De beleidsbrief RO stelt bij AGNAS: *"De werking van het coördinatieplatform C-AGNAS is een voorbeeld van hoe partnerschappen tussen de betrokken Vlaamse ministers, administraties, lokale besturen en andere stakeholders in praktijk vorm krijgen"*. De beleidsbrief zegt wel niet dat belangrijke actoren zoals de bossector en de eigenaars van 650.000 ha land in dat overleg niet gevraagd zijn en dat enkel landbouworganisaties en natuurverenigingen van tel zijn.

Hoe kan men met dergelijk aanpak de maatschappelijke vragen combineren met de nood voor multifunctionaliteit, het bewaren van landschappen en van ruimte voor landbouw? Gebiedsspecifieke en geïntegreerde concepten zijn nodig voor de uitdagingen gebonden aan de transformaties.

Het beperken van gebruiken gaat gepaard met juridische vormen, vergoedingen en een flankerend beleid. Zo is de kapitaalschade vergoeding billijk al is de betaling bij planologie een vraagteken. Zo ook krijgt een landbouwgebruiker een vergoeding bij gebruiksbepalingen. Vraag is dan wie zal compenseren bij beperking van gebruik opgelegd aan anderen ten voordeel van de landbouwgebruikers. Ook niet alle activiteiten zijn onderworpen aan vergunningen en voorschriften; contractuele afspraken bestaan en kunnen niet zomaar beperkt worden.

Grond voor landbouwvoering zal niet bevorderd worden door nog bijkomende beperkingen maar wel door een doordacht stimulerend grondbeleid.

Toekomst?

Landeigenaars onderschrijven volgende stellingen.

- Geloof in landbouw als belangrijke economische drager in de open ruimte.
- Rekening houden met de noden van een moderne en duurzame landbouwbedrijfsvoering.
- Grond bewaren voor duurzame landbouw ondanks aanspraken op de ruimte bij de transformaties.

Zij stellen zich ook vragen:

- Hoe worden de beschreven knelpunten aangepakt? Wil men die objectiveren?
- Hoe worden de basisrechten en de motivaties voor grondbeheer gevrijwaard?
- Zal men de bipolariteit landbouw en natuur willen overtreffen?
- Welke zijn de mogelijke nieuwe relaties verpachter/pachter?

Het economisch model stelt dat de waarde van de parameters moet verhoogd worden:

- g: erkennen dat land meer is dan landbouw en natuur, landbeheerders in het beleid betrekken en motiveren, het gevoel van onteigening bij pacht verminderen.
- m: de rol van landbeheerders in het mede verlenen van ecosysteemdiensten op hun gronden erkennen.
- e: de economische gegevens verbeteren.

Bijkomende studies zijn ondertussen wenselijk: Wat zijn de knelpunten van de pachtwet? Welke internationale benchmarking over grondgebruik? Welke kwantificering voor de bestaande eigendomsstructuur, de contractuele gebruiken en de invloed van de bankkredieten? Kan een SWOT analyse de mogelijke relaties tussen partijen onderzoeken en nieuwe pistes voorstellen?

Vijf “quick wins”:

1. Herwaarderen van de pacht prijs al dan niet gebonden aan de landbouwinkomsten en die terug naar een marktniveau brengen door het samenbundelen van het ondernemerschap. Misschien kan de pacht prijs gebonden worden aan specifieke terrein- of bedrijfskenmerken zoals de landbouw waarde van het perceel die modelmatig een “objectieve” differentiatie kan krijgen.
2. Toepassen van de resolutie van het congres van de Boerenbond van 2 december 2006 “Initiatieven om het pachten interessanter te maken zijn absoluut nodig. Via nieuwe wettelijke gebruiksformules, moet een win-win situatie voor de eigenaar en de pachter ontstaan”. Een piste is het aanvullend afsluiten van vrije contracten voor een beperkte duur.
3. De grond, schenking en erfenis fiscaliteit op verpachte gronden aanpassen volgens de resolutie van een vorig Vlaamse Parlement.
4. Een driehoeksrelatie tussen overheid, verpachter en pachter invoeren onder de vorm van een landbouwbeheersplan om een aantal bepalingen zoals hierboven beschreven in hun geheel te behandelen met grotere en langere doeltreffendheid o.a. voor IHD.
5. De duidelijk oneigen gebruiken en onzekerheden bij pensioenboeren en onderpacht

afschaffen. Toegang verlenen aan de eigenaar tot databanken voor zijn percelen.

Een juridische vernieuwing is wenselijk

Pacht is een gevoelige materie waarover de discussie moet gekaderd worden zonder afbreuk te doen van de verworven rechten van de huidige rechtmatige en actieve pachters en rekening houdend met de nieuwe verhoudingen. De bedoeling is gronden te geven aan de landbouw op een rechtszekere wijze door de knelpunten die dit beletten aan te pakken.

De pachtwet kan enkel aangepast worden na de staatshervorming en indien de politieke wil hiervoor bestaat. Niet alles in de pachtwet moet veranderen maar men kan de contractuele bepalingen “moderniseren” volgens een lijst van knelpunten met respect voor de economische leefbaarheid van het landbouwbedrijf en voor de eigendomsrechten.

De rechtszekerheid van de pachtrelatie kan verhoogd worden gezien zoveel discussiepunten nu worden geregeld met soms tegenstrijdige interpretaties van auteurs, correcties van vergetelheden, rechtspraak van talloze vrederechters, arresten van het Hof van Cassatie enz.

Nieuwe vormen van juridisch statuut zijn erfpachten, landbouwvennootschappen of andere partnerschappen waarbij de toegevoegde waarde wordt gedeeld in functie van de risiconame en samenwerking en ondernemerschap sleutelwoorden zijn. Dergelijke initiatieven bestaan al zoals hierboven vermeld waarbij beheer van landbouwgronden evolueert naar een echt ondernemerschap en het ter beschikking hebben van grond niet meer automatisch is. De landbouwerondernemer heeft een meer moderne en commerciële relatie met de eigenaar.

Indien de financiële, fiscale en subsidievoorwaarden competitief zijn, kan, zoals in het buitenland en complementair aan bancaire landbouwkredieten, via fondsen van de financiële wereld aan investeerders aangeboden worden ook in landelijk onroerend risicokapitaal te beleggen. De band met het specifieke goed is wel klein, maar de diversificatie groter. Men helpt de landbouwer zijn kapitaal niet in grond te blokkeren en de geldverschaffers gediversifieerd in vastgoed te beleggen zonder de zorg van het individuele beheer.

Het is niet meer landeigendom maar wel landinvestering en misschien een mogelijke piste voor de financiering van de gronden van de gewenste grootschalige landbouwbedrijven in die betere landbouwgebieden.

Houding

Het succes van deze aanpak zal afhangen van de ingesteldheid van de partijen.

Evolueert de eigenaar naar ondernemingschap en is hij bereid een aantal uitgangspunten te aanvaarden? Maken eigenaarorganisaties voorstellen en dragen zij bij tot overleg met landbouworganisaties en –administraties?

Hoe evalueren deze de transformaties en zoeken zij mede naar oplossingen in overleg? Welk is de ingesteldheid van de landbouwers, die de bekwame sleuteldeelnemers zijn in een nieuwe dynamiek?

Treedt de overheid treedt autoritair ofwel ondersteunend? erkent zij de actoren? scheidt zij vertrouwen? gebruikt zij een overlegmodel? overtreft zij de bipolariteit? lost zij de knelpunten op?

De samenwerking tussen de partijen wordt in een nieuw licht geplaatst. De gezamenlijke inspanningen voor een vernieuwde relatie in een transformerend open ruimte kan dan in een verse kleur geverfd worden.

Meer info op www.landelijkvlaanderen.be

Landelijk Vlaanderen vzw is een vereniging voor land-, bos- en natuureigenaars.