

DE *Landeigenaar* IN VLAANDEREN

BELGIË - BELGIQUE
P.B.
3990 PEER
12/3118

DRIEMAANDELIJKS // FEBRUARI - MAART - APRIL 2013
LANDELIJK VLAANDEREN VZW // NR. - 59

Natura 2000

De economische voordelen

Het nieuwe erfgoeddecreet

Houdt geen rekening met eigenaar

VLM - Landelijk Vlaanderen

Provinciale infodagen

Het GLB

Landbouw op weg naar vergroening

dossier De pachtrelatie: onze standpunten

De landpachtproblematiek: visie van de landeigenaar - deel 1

De Nederlandse Pachtwet: een kijkje bij onze noorderburen



Landelijk Vlaanderen

Woord van de voorzitter

In het IHD overleg werd aan de actoren gevraagd engagementen te nemen voor de implementatie. Hieronder staat, in grote lijnen, beschreven wat door Landelijk Vlaanderen werd ingediend. De implementatie zal gebeuren in 3 fasen: een fase waarin de overheid en de terreinbeherende verenigingen maximaal de doelen zullen realiseren op hun gronden, dan een fase waarin beheerders vrijwillig kunnen toetreden met gepaste instrumenten en tenslotte een fase van verplichtingen voor het saldo.

Privé actoren in het landbeheer bevestigen dat zij bereid zijn samen te werken met de overheid en andere actoren voor meer en betere natuur in Vlaanderen in een vernieuwd kader, waarbij een aantal knelpunten worden opgelost.

Het **voorbijde beleid** heeft geleid tot een vertrouwensbreuk tussen particulieren en overheid. Uitgezonderd de bossector waren zij niet erkend en privé natuur bestond niet. De instrumentenstudie van de Minaraad toont hoe onevenwichtig de overheidsbudgetten worden toebedeeld en hoe essentiële instrumenten ontbreken.

Het beleid wil nu **nieuwe accenten** leggen, ook naar privébeheerders toe. Deze wil is in het bijzonder merkbaar in het IHD overleg, wetende dat de Vlaamse verplichting hun engagement voor de uitvoering onontbeerlijk maakt. Een belangrijke verbetering is te verwachten in het **instrumentariaat**.

Een dergelijke ingesteldheid en het stijgend vertrouwen zullen het de vertegenwoordigers van de privébeheerders mogelijk maken hen te motiveren om deel te nemen aan dit programma. **Landelijk Vlaanderen wil samenwerken met andere groepen met gelijklopende ambities.** Daarom pleit zij voor het erkennen van die doelgroepen als een geheel van actieve en

private terreinbeheerders: mensen die bekommerd zijn om, waar zij kunnen, op het terrein een rol te spelen in het bos- en natuurbeheer.

Niet alle eigenaars, verre van, zijn lid van **Landelijk Vlaanderen** - een kleine en jonge organisatie - maar onze organisatie **is proactief en probeert zoveel mogelijke mensen te betrekken en te vertegenwoordigen**. De versnipperde, individuele landbeheerders zijn de feitelijke rechthouders op de gronden. Hun belangenorganisatie kan in hun plaats geen verbintenis aannemen.

Bij de invoering van het **IHD procedure** werden landbeheerders uitgenodigd tot het overleg en LV heeft met de Vlaamse overheid en andere partijen een **intentieverklaring** getekend. Met beperkte middelen en een kleine financiële ondersteuning van ANB heeft LV, in samenwerking met HVV, de hele procedure van dichtbij gevolgd: het Vlaams overleg, G-IHD's (gewestelijk instandhoudingsdoelstellingen), S-IHD's, kwestiewerkgroepen, werkgroepen, instrumenten, kalibratie, implementatie...

Onze organisatie heeft geprobeerd haar achterban, of ten minste deze die konden ontdekt worden als betrokken in de SBZ's, te informeren, te sensibiliseren, te begeleiden, aan te sporen naar de BOLOV's te gaan als ambassadeurs en proactief deel te nemen aan



Voorzitter Philippe Casier

het overleg. Zij heeft dit steeds constructief gedaan op voorwaarde dat de andere partijen ook de geest van de intentieverklaring volgden.

Er worden **Management Plannen** voorzien en daaropvolgend **geïntegreerde beheerplannen of andere afspraken** te regelen met individuele beheerders. Deze moeten dus volwaardig betrokken worden, voorzien van de nodige kennis en zeker tijdig, nog voor de fase van hun vrijwilligheid.

Bij de **Management Plannen op SBZ niveau** (speciale beschermingszone) is er een rol weggelegd voor de landbeheerders organisatie waarmee een methode kan worden ontwikkeld voor de praktische werking van de **communicatie** en het overleg. Dit kan uitgewerkt worden in een draaiboek met als doel terreinbeheerders te verwittigen, informeren, sensibiliseren, motiveren, begeleiden, ondersteunen en vertegenwoordigen, zodat zij zoveel mogelijk de gevraagde engagementen zouden uitvoeren in de fase van vrijwilligheid maar ook de fase van verplichtingen zouden begrijpen.

De eigenaars/beheerders die een **engagement** hebben genomen moeten opgevolgd worden en er zal bemiddeld worden tussen die beheerders en de overheid, ook in de fase van verplichtingen.

De capaciteit hiervoor moet beschikbaar zijn bij de organisaties. En hierbij hoort een adequaat budget. Om de gevraagde terreinengagementen beter te omschrijven wordt er voorgesteld de werking van het voorgesteld **kenniscentrum** onmiddellijk te starten met een minimale organisatie. Deze zou als taak hebben meteen, samen met ANB, het concreet draaiboek op te stellen en de informatiesystemen te bepalen.

Daartegenover zou ANB private landeigenaars verder behandelen als volwaardige partners met **een goede informatiedoorstroming**. ANB zou de 'juiste signalen' uitzenden en verkeerde signalen vermijden wetend dat bepaalde elementen nog extra gevoelig liggen bij private landbeheerders zoals het aankoopbeleid, het gebruik van voorkooprecht en de externaliteiten bij reservaten.

De communicatie van de overheid moet een verschil maken tussen communicatie naar **passieve gebruikers/recreanten** en naar de **actieve beheerders** die maatregelen op het terrein moeten nemen. Er moet vermeden worden dat parallelle processen met andere overlegmodellen of -actoren ongecoördineerd overlappen zodat de coherentie verloren gaat.

De "capacity" moet ontwikkeld worden, met een duidelijk ondersteunend beleid voor private eigenaars. In het bijzonder het invoeren van een **"servicecenter" privé beheer** waarvan de structurele financiële ondersteuning kan komen via eigen ANB middelen of via een aanpassing van het besluit waarmee diverse verenigingen ondersteund kunnen worden.

Wat betreft **landbouwgronden** komen volgende punten onder de aandacht: Het zal nodig zijn, in geval van landbouwgronden in pacht, de samenwerking van de verpachter te verzekeren. De verpachter moet, volgens de pachtwet, ten minste een toestemming geven voor sommige handelingen en voor lange termijn engagements, of de verpachter kan op het einde van de pacht de oorspronkelijke staat van de gronden eisen. De gepaste instrumenten moeten hiervoor ingeschakeld worden.

In de fase van **vrijwilligheid** kan het zijn dat eigenaars niet in staat zijn een engagement te nemen voor hun landbouwgronden omdat deze verpacht zijn. Zij kunnen daarom niet beboet worden met de verplichtingen later, maar een middel moet gevonden worden om de pacht te beëindigen en dan een vrijwillig beheer toe te laten.

Beste lezers,

op 10 juni 2013 zal de **Algemene Ledenvergadering** van Landelijk Vlaanderen plaatsvinden op het slot van Laarne. U bent van harte welkom. Meer info kan u terugvinden op de achterzijde van deze Landeigenaar.

Philippe Casier, voorzitter Landelijk Vlaanderen

Inhoud

blz. 02	Woord van de voorzitter
blz. 04	De economische voordelen van Natura 2000
blz. 06	De pachtrelatie: onze standpunten De landpachtproblematiek: visie van de landeigenaar - deel 1
blz. 10	De Nederlandse Pachtwet: een kijkje bij onze noorderburen
blz. 12	De rol van de particuliere eigenaar in het land-, bos- en natuurbeleid
blz. 14	Provinciale infodagen VLM - Landelijk Vlaanderen
blz. 15	Het nieuwe erfgoeddecreet
blz. 16	Gelijkberechtigting Nederland: VGG
blz. 18	Landelijk Vlaanderen op FFA
blz. 20	Het GLB: Landbouw op weg naar vergroening
blz. 21	Infoavond GECORO: een kort verslag
blz. 22	Transformaties in de open ruimte
blz. 24	Uitnodiging Algemene Ledenvergadering

Colofon

De Landeigenaar in Vlaanderen is een uitgave van Landelijk Vlaanderen vzw. - Lambermontlaan 410 1030 Brussel - tel 02 217 27 40 - fax 02 217 27 43 v.u. B. de Lophem - www.landelijkvlaanderen.be
Redactie, vormgeving en realisatie: Marieke Smets
info@landelijkvlaanderen.be
IBAN BE37 3350 4426 9028
© Landelijk Vlaanderen vzw
© fotografie: Pieter Batenburg en Marieke Smets

Natura 2000

De economische voordelen

> Auteur: Valérie Vandenabeele, Project Manager Natura 2000
HVV en Landelijk Vlaanderen



Natura 2000 klinkt bij velen als een utopisch natuurverhaal, waarbij men dan nog eens grond met economische waarde zou moeten bestemmen naar een natuurfunctie. "Een financieel verlies," hoor ik u denken. Maar is dat uitgangspunt wel terecht? De Europese Commissie publiceerde in maart een tegenargument op die stelling: 'The economic benefits of the Natura 2000 Network'.

EU commissaris voor Leefmilieu Janez Potočnik zegt in zijn voorwoord: *"Iedereen heeft een rol te spelen, zij het publieke overheden, private landeigenaars en -gebruikers, wetenschappers, lokale gemeenschappen..."* Natura 2000 zal zeker en vast voordelen bieden voor de samenleving maar, volgens het rapport, ook op economisch vlak voor het lokale, regionale, nationale en Europees niveau. Of het nu ook voor u als landeigenaar of -gebruiker economische voordelen biedt, wordt niet verduidelijkt in het rapport...

Volgens de studies zou het Europese netwerk jaarlijks een economische opbrengst genereren in de grootteorde van **200 tot 300 miljard euro** per jaar (of 2 tot 3 procent van het EU BBP). Deze opbrengst is een schatting op basis van geleverde ecosystemediensten zoals beperken van klimaatsverandering, waterkwaliteit, behoud natuurlijke bestuivers zoals bv. bijen, bewaren van landschappen, toerisme en recreatie.

Zo zou **CO2-opslag**, vnl. door bossen, moerassen, landbouwgewassen en mariene en kustecosystemen, momenteel reeds 600 tot 1.130 miljard euro per jaar opbrengen (metingen 2010). Dit o.a. door het onderdrukken van het broeikaseffect. Kostenbesparingen en schadebeperkingen door **waterover-**

last zou Europa ook jaarlijks geld kunnen uitsparen door rampen te vermijden in plaats van schade te herstellen en schade uit te betalen. De laatste 20 jaar kostten waterrampen Europa gemiddeld 16 miljard euro per jaar. Ook **toerisme** lijkt in de studie populair te zijn, waarbij bezoekers die speciaal voor Natura 2000 sites komen naar eigen zeggen 5 tot 7 miljard euro per jaar willen betalen. Daarbij komt nog eens een totale Natura 2000-toeristische uitgave van 50 tot 85 miljard euro (cijfers 2006); een uitgave door de bezoekers van 9 tot 20 miljard euro en jobinkomens door Natura 2000 (bos, landbouw, visserij en recreatie) voor maar liefst 145 miljard euro op jaarbasis.

Ook zouden **mariene** Natura 2000-gebieden 1,4 tot 1,5 miljard euro op jaarbasis opbrengen vanuit een positief effect op overbevissing. Besparingen op **watervoorziening** en -zuivering tussen 15 en 45 miljard euro per jaar of 200 euro per (in het onderzoek Duits) gezin op de waterfactuur. **Insectbestuiving** zou een dienst zijn die 14 miljard euro per jaar oplevert en naar schatting 10 procent van de landbouwproductie (in 2005) uitmaken.

Vele Natura 2000-gebieden ondersteunen ook belangrijke types landbouwgebruiken. Hoewel niet in euro's uitgedrukt, zou landbouw maar liefst 50 procent van het Europese land bedekken, waarbij agro-ecosystemen 38 procent van de Natura 2000-opervlakte uitmaken. Buiten biodiversiteitsvoordelen bieden deze systemen ook voordelen waaronder behoud van lokale rassen en het bewaren van genetische diversiteit van bijvoorbeeld gewassen waardoor ze **de veerkracht van de agrarische sector** bevorderen.



Ondanks al het werk dat in deze studie kroop, is het jammer en een zwakte van dit rapport, dat er geen afweging werd gemaakt met de economische verliezen die gemaakt worden door individuele landeigenaars, landbouwers en industrie. Misschien is dit niet van toepassing in grote weinig bebouwde/geëxploiteerde landen, waar die verliezen minimaal zijn, maar in onze drukbebouwde metropool Vlaanderen is dit net van groot belang. Het rapport merkt nochtans correct op dat het suc-

ces van Natura 2000 afhangt van het engagement van alle betrokkenen.

Het aantonen van de socio-economische voordelen kan dan wel helpen om hun principiële ondersteuning te vergaren, maar hun eigen voordeel wordt hiermee nog steeds niet belicht. Er zijn wel voordelen voor landeigenaren, maar niet zozeer economisch gericht. Als men zich afvraagt waarom privé-eigenaars investeren in natuur komt dit in de eerste plaats neer op cognitieve

waarden zoals de emotionele waarde door vererving, een rustig stukje natuur door en voor uzelf om van te genieten, of de waarde als jachtparadijs om een weidelijk wildbeheer uit te oefenen met het back to basics-gevoel en respect voor de cyclus van het leven in al haar facetten...

Volgens het rapport is de geschatte kost voor het beheer van Natura 2000 in de orde van **5,8 miljard euro per jaar**. Een peulschil in vergelijking met de voordelen die ons allen zo'n 200 à 300 miljard zouden opbrengen! Toch voorziet Europa slechts 550 tot 1.150 miljoen euro rechtstreekse jaarlijkse steun voor Natura 2000, hetgeen slechts 9,5 tot 20 procent van alleen nog maar de jaarlijkse beheerskosten dekt. Als er zo'n groot economisch voordeel is, waarom dat zo weinig investeren? Deze conclusie wordt ook ondersteund door de recente beoordeling van het Natura 2000-netwerk, dat vaststelt dat op dit moment nog maar 17 procent van de habitats en soorten in een gunstige staat van instandhouding zijn. Bijgevolg lijkt het er op dat het gebrek aan bevredigende capaciteit en middelen een groot risico is voor het bereiken van de doelen.

In het licht van de economische crisis is de probabieliteit dan ook groot dat budget voor Natura 2000 niet hoog geprioriteerd staat op **het politiek agenda** van Europa. Daardoor zullen publieke middelen blijvend nodig zijn. Deze kunnen bestaan uit een bredere toegang tot andere met Natura 2000 gelinkte fondsen, betalingen voor de ecosystemendiensten, inkomsten uit Natura 2000 certificatie en publiek-private samenwerking.

Deze studie brengt aan het licht wat wij als private landeigenaars al lang zien. De rol van de privé-eigenaar is cruciaal, zeker in tijden van crisis, om zulk een project te realiseren. Omdat vooral de maatschappij, eerder dan de privé-eigenaar, **economisch voordeel** haalt uit Natura 2000 is het logisch en kostenbesparend om de privé correct te compenseren als stimulans voor het gewenste natuurbeheer. Het is nu aan de politieke partijen om zich bewust te zijn van deze realiteit en onze voorstellen naar instrumenten mee te nemen bij de politiek-financiële beslissingen.

Fotografie Pieter Baenaburg en Mariëke Smets ©



De pachtrelatie: onze standpunten

Delandpachtproblematiek: visie van de landeigenaar - deel 1

> Auteur: Philippe Casier, voorzitter Landelijk Vlaanderen

Het steunpunt "Ruimte en Wonen" publiceerde onlangs een aantal studies over de transformaties in de open ruimte. Men onderzocht onder leiding van Barbara Tempels de 5 voornaamste transformaties, 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 hierover recent teksten verschenen, waaruit wij volgende passages aanhalen:

"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 bestendiging 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 leg-

gen 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 korttermijn 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 de agrarische gebieden volwaardig uitgeoefend kunnen worden. Maar dergelijk voornemen om de stijgende grondprijzen te beheersen en beperkingen tegenover andere functies (om de landbouwbedrijfsvoering 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 bestaande contractuele afspraken. Dit laat veronderstellen dat eigenaars verplicht zijn pachtcontracten af te sluiten, wat het eigendomsrecht

negeert. De zachte verstedelijking en de zogezegde 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 steunpunt "Ruimte en Wonen" omschrijft dit woord duidelijk en correct, los van de eigendomsituatie, maar dit woord wordt dan 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 zijn grondwettelijk verankerd waarbij gebruikskeuzes tussen functies mogelijk zijn. "Domesticatie" van de open ruimte is daarom dan ook een betere omschrijving. Een instrument voor de waardering van landbouwpercelen werd door ILVO ontwikkeld en een methode voor een "Landbouw Impact Studie" (LIS) 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 een 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 landbouw gebruiksareaal 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 landbouw gebruikskaat 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 lange 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, 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.

Landbouwers die niet eigenaar zijn, zijn pachters. Veel ervan baten hun bedrijf uit op traditionele wijze beveiligd door de pachtwet en wensen dit zo verder te zetten in de toekomst. Vraag is welke economische toekomst verzekerd is indien zij niet ondernemend zijn en zich niet aanpassen aan de evolutie van het landbouwberoep. Velen hebben geen opvolging.



Hun pachtrelatie is precair en hun gronden zullen later vrijkomen van pacht. Hun bedrijf is dus gevoelig voor transformaties. Veel pachters maken wel deel uit van de landbouwers van de toekomst. Trefwoorden zijn: jong, ondernemend, geschoold, professioneel, modern, schaalvergroterend, gespecialiseerd, verbreding...

Het onderzoek over transformaties in de open ruimte houdt rekening met kleine en grootschalige landbouw, en jonge en oude uitbaters. Maar, merkwaardig genoeg, niet met de pachtrelatie.

Veel eigenaars hebben hun eigendom verkregen door erfenis en/of 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 of van de lokale aangelegenheden en wonen zij ver van deze gronden. Hun interesse is beperkt tot patrimoniumbeheer, het kiezen tussen alternatieve investeringen en het zoeken naar een financieel rendement. Belangrijke factoren zijn belastingen, schenking- en successierechten.

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

Andere eigenaars zijn gemotiveerde landbeheerders die van generatie op generatie duurzaam beheren zodat, algemeen gezien, het overblijvend groen in Vlaanderen het gevolg is van hun permanente zorg. Hun motivatie of zelfs passie maakt dat zij nooit naar de lokroep hebben geluisterd van de financiële voordelen op korte termijn van bv. 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 de strakke relatievormen zoals de pacht. Zij zoeken minder een

zuiver financieel rendement maar zijn gemotiveerd door het ontwikkelen van een goed ingericht en beheerd ruraal eigendom. Zij zorgen voor een vernieuwende dynamische aanpak en voor een actieve markt.

Het burgerlijk recht bepaalt dat bij overlijden de bezittingen verdeeld worden tussen de erfgenamen. Bij elke generatiewissel van pachter of van 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 een wissel van generaties, met de daarbij horende moeilijke onverdeeldheden en lastige verdelingen.

Eigendom van landbouwgrond is versnipperd en de gemiddelde oppervlakte is ongekend. Men kan 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.

Fotografie: onderaan Pieter Batenburg © - Vorige pagina's: Lezing van Philippe Casier op de Landbouwstudiedag van de Universiteit Gent © LV vzw



Het summier economisch model

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

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

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

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

g = de motivatiewaarde, de waarde die men zichzelf 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. Indien de overheid dwingend optreedt en de parameters wijzigt, bv. door beperkingen, dan is een kapitaal-schade compenserend en dus billijk.

Deze parameters sturen het hergebruik van gronden wanneer de gronden vrij komen van pacht. Indien de bosparameters beter zijn, wordt bebossing als alternatief op landbouw overwogen. De lage pacht prijs, 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

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 staatshervorming voorziet de overheveling van deze wet naar de gewesten, mogelijk 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 eigen doelstellingen. Het 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". Partijen kunnen altijd vrij hun contractuele relatie bepalen maar bij geschillen kan elke partij beroep doen op de pachtwet.

Philippe Casier,
voorzitter Landelijk Vlaanderen

Dit artikel bestaat uit meerdere delen, en wordt vervolgd met deel 2 in de volgende Landeigenaar, nr. 60 // 2013.



A Dutch windmill stands in a green field under a warm, orange-hued sunset sky. The windmill is dark with light-colored wooden sails. In the background, there are trees and a small building. The foreground is a grassy field with a simple wooden fence.

De Nederlandse Pachtwet

een kijkje bij onze noorderburen

De pacht is een op huur lijkende overeenkomst waarbij agrarische gronden, al dan niet met de op die grond staande 'hoeve', viswater of een veer of andere openbare dienst door de eigenaar (verpachter) in gebruik wordt gegeven aan de pachter. De opbrengst van het verpachte goed of de verpachte dienst komt in beginsel toe aan de pachter. Het gaat om een zogenaamde 'bijzondere overeenkomst'. Dat wil zeggen als de overeenkomst voldoet aan de voorwaarden die de wet stelt dat het dan ook geldt als pacht-overeenkomst, ook al hebben partijen iets anders bedoeld of gewild.

“

In Nederland was pacht tot september 2007 nog geregeld in een eigen wet, de Pachtwet. Deze wet regelde o.a. dat de pacht schriftelijk moet worden aangegaan, en goedkeuring van de grondkamer behoeft. Indien door buitengewone omstandigheden de opbrengst aanzienlijk minder is geweest dan bij het aangaan van de overeenkomst te verwachten was, heeft de pachter recht op een vermindering van de pachtprijs over de betrokken periode. Verbeteringen aan het gepachte in de loop van 20 jaar geven de pachter recht op een billijke vergoeding. Pachtovereenkomsten van boerderijen gelden voor ten minste 12 jaar, voor los land 6 jaar, en worden beide van rechtswege telkens voor 6 jaar verlengd, tenzij één van de partijen uiterlijk één jaar voor het einde van de lopende overeenkomst heeft opgezegd. Hiertegen is voor de pachter beroep mogelijk bij de pachtkamer.

”

De Pachtwet dateerde van 1958 en was in 1995 aangevuld met nieuwe vormen zoals teelpacht een eenmalige pacht. Eenmalige pacht geeft de mogelijkheid om grond tijdelijk te verpachten voor een periode van ten hoogste 12 aaneengesloten jaren, waarop het merendeel van de bepalingen van de Pachtwet niet van toepassing is. Op 24 april 2007 nam de Eerste Kamer de nieuwe pachtwet aan en die is ingegaan vanaf 1 september 2007.

Reguliere pacht

Een reguliere pachtovereenkomst kan men aangaan voor een hoeve, agrarische woningen, losse agrarische bedrijfsgebouwen of los land. Een hoeve wordt beschreven als een complex bestaande uit een of meer bedrijfsgebouwen of gedeelten daarvan en het daarbij behorende land dat wordt gebruikt voor de uitoefening van de landbouw.

Vorm van de pachtovereenkomst

De pachtovereenkomst, de overeenkomst tot wijziging en de overeenkomst tot beëindiging van een pachtovereenkomst moet men schriftelijk aangaan. De pachtovereenkomst moet men binnen twee maanden na het aangaan ter goedkeuring naar de grondkamer sturen. Zolang de overeenkomst niet schriftelijk is vastgelegd, kan de meest belanghebbende partij de schriftelijke vastlegging daarvan vorderen bij de pachtkamer.

Duur van de pachtovereenkomst

De wettelijke duur van een pachtovereenkomst is twaalf jaar voor een hoeve en zes jaar voor los land of losse gebouwen. Een pachtovereenkomst kan men ook voor een langere of kortere periode dan de wettelijke duur aangaan. Pachtovereenkomsten afgesloten voor de wettelijke duur worden van rechtswege automatisch verlengd met een nieuwe periode van zes jaar.

Toedeling aan erfgenamen

Een pachtovereenkomst eindigt niet door het overlijden van pachter of verpachter. De verpachter is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de toedeling van de rechten en plichten van

de overleden pachter uit de pachtovereenkomst aan één of meer van de erfgenamen, tenzij de verpachter tegen een of meer van de erfgenamen redelijke bezwaren heeft. In tegenstelling tot de oude pachtwet eindigt de pacht niet meer als de pachter 65 jaar wordt. Pachtoverneming en medepacht

De pachter kan bij de pachtkamer een vordering tot indeplaatsstelling of medepacht instellen. Deze vordering wordt alleen toegewezen voor de echtgenoot of geregistreerde partner, bloed- en aanverwanten in de rechte lijn en pleegkinderen van de pachter. Voor andere personen geldt indeplaatsstelling of medepacht alleen als de verpachter daarmee akkoord gaat.

Voorkeursrecht

Als de verpachter het pachtobject of een gedeelte daarvan wil verkopen, is hij verplicht het pachtobject eerst aan de pachter aan te bieden. Hierop gelden enkele uitzonderingen, opgenomen in de Nederlandse wetgeving.

Overgang van de pacht bij overdracht van het pachtobject

Koop breekt geen pacht. Bij verkoop of overdracht van het pachtobject gaan de rechten en plichten van de verpachter uit de pachtovereenkomst over op de verkrijger.

Melioratierecht

Bij het einde van de pacht is de verpachter verplicht aan de pachter een vergoeding te geven voor verbeteringen die door de pachter zijn aangebracht. Deze vergoeding kan niet hoger zijn dan de waardevermindering van het pachtobject aan het einde van de pacht. De vergoeding wordt lager naarmate de pachter langer van de verbeteringen heeft kunnen profiteren. De pachter heeft alleen recht op een vergoeding als hij de verpachter tijdig schriftelijk op de hoogte heeft gebracht van de voorgenomen verbeteringen met een opgave van de geschatte kosten.

Pachtprijs

In een pachtovereenkomst moet een tegenprestatie zijn opgenomen. De hoogte van de pachtprijs is niet vrij, maar is aan een maximum gebonden. In het Nederlandse Pachtprijzenbesluit van 2007 zijn regels vastgesteld voor de hoogst toelaatbare pachtprijzen voor: land zonder woningen of andere opstallen, agrarische woningen of agrarische bedrijfsgebouwen.

De hoogst toelaatbare pachtprijzen worden elk jaar van rechtswege herzien. Bij het vaststellen van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor het land, de woningen en de gebouwen maakt het Pachtprijzenbesluit 2007 onderscheid tussen pachtovereenkomsten die zijn aangegaan vóór 1 september 2007 en pachtovereenkomsten die zijn aangegaan op of na 1 september 2007.

Pachtwijzigingsovereenkomst

Een pachtwijzigingsovereenkomst kan gaan over: een wijziging van de prijs, een wijziging van de voorwaarden, een wijziging van het pachtobject, een wijziging in de tenaamstelling van de verpachter en/of de pachter (bijvoorbeeld bij overlijden, medepacht, indeplaatsstelling), pachtontbinding, enz.

Geliberaliseerde pacht

Geliberaliseerde pacht is een flexiblere pachtvorm dan reguliere pacht. Voor deze pachtvorm gelden minder wettelijke bepalingen. Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk bij verpachting van los land dus niet voor een hoeve of voor losse bedrijfsgebouwen. U kunt een geliberaliseerde pachtovereenkomst aangaan voor een termijn van zes jaar of korter of voor een termijn langer dan zes jaar. Bij een termijn van zes jaar of korter is de pachtprijs geheel vrij, deze wordt niet getoetst door de grondkamer. Bij een termijn van meer dan zes jaar wordt de pachtprijs wel getoetst door de grondkamer en moet de pachtprijs dus voldoen aan het Pachtprijzenbesluit 2007.

> Marieke Smets. Bron: Dienst Regelingen – Nederlands Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie – www.hetInvloket.nl

De rol van de particuliere eigenaar in het land-, natuur- en bosbeleid

Landelijk Vlaanderen vzw pleit voor een sterkere rol van de particuliere eigenaar bij de beleidsvoering voor natuur en landschap.

Auteur: Oda Walpot, beleidsadviseur Vlaamse Overheid, Leefmilieu en RO

Het is inmiddels achterhaald dat de overheid de uitvoering van haar beleid inzake het land-, natuur- en bosbeheer volledig alleen kan en moet opnemen. Het bewaren en bevorderen van collectieve waarden in de open ruimte is vandaag een taak van de overheid én van zoveel andere medespelers.

De Vlaamse overheid heeft **Landelijk Vlaanderen** ondertussen als een belangrijke actor voor het natuur- en landbeleid en -beheer in de open ruimte erkend. En er zijn al heel wat samenwerkingsverbanden, netwerken en overlegfora waar Landelijk Vlaanderen in betrokken is. Landelijk Vlaanderen is lid van verschillende strategische adviesraden van de Vlaamse overheid en van het IPO (Interprovinciaal Overleg).



Landeigenaars hebben een belangrijke en zelfs bijzondere rol bij het bewaren en vrijwaren van de kwaliteit van de resterende open ruimte. Zij dragen aanzienlijk bij tot het beheer van bossen en natuurterreinen, maar ook tot het beheer van bijvoorbeeld landgoederen. Denk aan de kostenverminde-

ring en het garanderen van kwaliteitsproductie (landbouwproductie, hout, landgoederen, diversiteit...).

De overheid ziet de **private partners** dan ook meer en meer als essentieel en wil samen met hen de uitdagingen inzake land-, natuur- en bosbeheeraangaan.

Daarnaast betrekken verschillende overheidsdiensten de private landeigenaars als belangengroep in hun beleid.

De overheid ontwikkelde ondertussen een gamma aan ondersteunende instrumenten en maatregelen en zet



projecten op waar de private partner in betrokken is. Echter, voorwaarde voor een doeltreffende inzet van instrumenten en middelen ten aanzien van private eigenaars, is deze de private eigenaars in staat stellen om het beheer op een werkbare en financieel haalbare manier uit te voeren. En hier gaat het om: **wat is werkbaar en financieel haalbaar!**

We mogen niet uit het oog verliezen dat de **economische waarde van natuur en landschap** steeds groter wordt. Recreatie, toerisme en ook horeca floreren mede dankzij het gebruik van het landelijk patrimonium. De land- en boscigenaars daarentegen halen niet dezelfde economische meerwaarde uit hun beheer. We kunnen dan ook niet anders dan pleiten om in het landbeheer meer economische winsten toe te laten. Bijvoorbeeld, uitgaande van een duurzaam bosbeheer zou de overheid rendabele houtproductie en –verkoop moeten toelaten en meer vrijheden geven in de exploitatie van landeigendommen, en meer vrijheden geven om ook economische baten te realiseren bij het beheer van landgoederen.

Kortom, **Landelijk Vlaanderen**, maar ook de **overheid** wil de samenwerking tussen de landeigenaars onderling en de samenwerking met natuurverenigingen, landbouw-, bos- en recre-

atiesector, stimuleren, zodat maatschappelijke doelstellingen inzake het natuur- en bosbeleid duurzaam en betaalbaar gerealiseerd kunnen worden.

In deze uitdaging doet **Landelijk Vlaanderen** er veel aan om vanuit de belangen van landeigenaars als één stem te spreken. Als **spreekbuis van de private landeigenaar en beheerder** wil vzw Landelijk Vlaanderen geïnformeerd en gehoord worden binnen de beleidsvoering en met haar kennis het beleid doeltreffend mee vormgeven. Het gaat er om, dat de juiste beslissingen worden genomen waar dit ook de efficiëntie en effectiviteit van het beleid kan verhogen en verbeteren.

Landelijk Vlaanderen doet er alles voor om de **informatiewaarde en kennis** zowel aan de kant van de beleidsmakers en beleidsuitvoerders als aan de kant van de landeigenaars te verhogen. De handleiding voor de privé-landbeheerder van vzw Landelijk Vlaanderen is een eerste basiswerk, waarmee landeigenaars op een meer gestructureerde wijze worden geïnformeerd. De handleiding bundelt alle nuttige elementen rond landbeheer, landgebruik, subsidiëring, wetgeving, fiscaliteit, enz. Landelijk Vlaanderen werkt momenteel aan een geactualiseerde versie. Landelijk Vlaanderen heeft ondertussen ook relaties opgebouwd met heel

wat **partners** actief in de open ruimte. Recent nam zij het initiatief om na te gaan hoe zij actiever betrokken kan worden bij de werkzaamheden van de VLM. Op 9 januari 2013 **ondertekenden Landelijk Vlaanderen en de Vlaamse Landmaatschappij een samenwerkingsovereenkomst**. De VLM is beleidsuitvoerder, maar speelt tegelijk een belangrijke rol in de beleidsontwikkeling. Centraal in deze overeenkomst staat kennis- en ervaringsuitwisseling, om uiteindelijk de meest duurzame oplossingen te vinden voor de maatschappelijke doelstellingen van het 'open ruimte'-beleid.

De wederzijdse uitdagingen zijn:

1. **Onderzoeken** hoe eigenaars mee kunnen participeren in overheidsdoelstellingen en onderzoek over in te zetten (nieuwe) instrumenten en billijke vergoedingen.

2. **Nadenken** over hoe het participatief proces bij landinrichting beter gestructureerd kan worden met evenwicht in het doelgroepenoverleg, vorming, voorbereiding, administratie, communicatie en hoe landbeheerders (eventueel samen met andere betrokken doelgroepen zoals hierboven beschreven) beter kunnen deelnemen aan het plattelandsbeleid en meer algemeen aan het 'open ruimte'-beleid met de nodige kennis en betrokkenheid.