

Nieuwe pachtprijscoëfficiënten voor Vlaanderen – december 2013

De wet op de beperking van de pachtprizen bepaalt dat de maximale pachtprizen berekend worden op basis van het (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen (ki), vermenigvuldigd met de toepasselijke coëfficiënt. De provinciale pachtprijscommissies leggen deze coëfficiënten telkens vast voor een periode van drie jaar. De huidige coëfficiënten vervielen op 14 december 2013. Op 15 december werden de nieuwe van toepassing en ze blijven geldig tot 14 december 2016.

De pachtprijs voor de huur van landbouwgronden en gebouwen is niet vrij te bepalen door de verpachter en de pachter. De wet tot 'beperking van de pachtprizen' van 4 november 1969 heeft de pachtprizen geplafonneerd. Een verpachter mag niet meer vragen dan het niet geïndexeerd kadastraal inkomen van het pachtgoed vermenigvuldigd met een coëfficiënt. De pachtcoëfficiënten worden om de drie jaar per landbouwstreek vastgelegd door provinciale 'pachtprizencommissies', voorgezeten door de administratie 'landbouw' en waarin vertegenwoordigers van pachters en verpachters zetelen.

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 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.

Pachtwetgeving

Onder meer de rentabiliteitsgegevens van de landbouw en het (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen van de verpachte gronden vormen de basis voor de onderhandelingen over de nieuwe coëfficiënten. Doordat de kadastrale inkomens van gronden lange tijd niet aangepast werden, merken we grondige verschillen per landbouwstreek en per provincie. De maximumpachtprijs blijft een samenspel tussen de pachtprijscoëfficiënten en de kadastrale inkomens.

Landelijk Vlaanderen ijvert voor een herziening van de huidige pachtwet. Onze standpunten kan u terugvinden in de recent gepubliceerde Standpuntennota pacht, ook terug te vinden op onze website.

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.

Een juridische vernieuwing van de pachtwet 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.

Voor de vertegenwoordigers van de pachters in de provinciale commissies is het een moeilijke opdracht om een goed evenwicht te vinden in de onderhandelingen. Een billijke pacht prijs voor de pachter, in functie van zijn economische rendement, staat tegenover het rendement dat de eigenaar wil halen uit zijn investering.

Onlangs hebben de pacht prijscommissies hun werkzaamheden afgerond en de nieuwe pacht prijscoëfficiënten werden gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* van 14 december 2013. In de tabel in bijlage vind je de coëfficiënten die sinds dan van toepassing zijn.

Pachtprijs wettelijk beperkt

De maximumpachtprijs wordt dus berekend door het ki te vermenigvuldigen met de toepasselijke coëfficiënt per landbouwstreek, afzonderlijk voor gronden en gebouwen – ongeacht of er een geschreven pacht overeenkomst bestaat of wanneer de pacht aanving. Om de maximaal toegelaten pacht prijs te berekenen mag men geen rekening houden met het geïndexeerde ki, noch met het ki van de gebouwen die de pachter opgetrokken heeft.

Op het gemeentehuis en bij de gewestelijke directie van het kadaster (gevestigd in de hoofdstad van elke provincie) kunnen eigenaars en pachters kosteloos mondeling informatie krijgen over het ki van de onroerende goederen die ze bezitten of waarvan ze pachter zijn – met het voorleggen van een bewijs dat ze belanghebbenden zijn, zoals een identiteitskaart, een geschreven pachtcontract of een pachtkwitantie.

Herziening pacht prijs en terugbetaling

Het systeem van de pacht prijsbeperking is van dwingend recht en geldt in alle gevallen, ongeacht de contractuele bedingen. De partijen kunnen de pacht prijs in der minne herzien op basis van de toegelaten maximumpachtprijs. Wanneer hierover geen (schriftelijk) akkoord bestaat, moet de verpachter de pachter per aangetekende brief op de hoogte brengen van de verhoging van de pacht prijs.

De vraag om de pacht prijs te herzien heeft slechts uitwerking op pacht prijzen die vervallen na de datum van de kennisgeving en werkt dus nooit met terugwerkende kracht. Pacht prijzen die vervielen voor die kennisgeving blijven ongewijzigd.

Het principe blijft dat de eigenaar de verhoging niet *hoeft* te vragen, maar wanneer hij ze wenst, moet hij dit per aangetekende brief doen. De pacht prijs wordt dus niet automatisch aangepast.

De maximumpachtprijs mag niet verhoogd worden met de grondlasten (onroerende voorheffing) of met de bijdragen ten behoeve van de polders en wateringen.

Indien de overeengekomen pacht prijs meer bedraagt dan de wettelijk bepaalde maximumpachtprijs, dan kan de pachter eisen dat die verminderd wordt tot het wettelijk toegelaten maximum. Hij kan zelfs teruggave eisen van de door hem betaalde pacht prijs die het wettelijk bedrag overschrijdt. Deze teruggave is wel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde pachten van de vijf jaren die aan het verzoek tot terugbetaling voorafgaan. Zo'n vordering van de pachter tot terugbetaling verjaart ook een jaar nadat hij het gepachte goed heeft verlaten.

Toegelaten verhogingen van de maximumpachtprijzen

De maximumpachtprijzen vormen de algemene regel, maar uitzonderlijk mogen ze verhoogd worden met een bepaald percentage indien de pachtovereenkomst aan enkele voorwaarden voldoet.

Voor pachtovereenkomsten die voorzien in een eerste gebruiksperiode van 18 jaar of meer en die opgesteld zijn bij notariële akte, mag de pachtprijs als volgt verhoogd worden:

- Eerste gebruiksperiode 18 jaar: gronden +36%, gebouwen +18%
- Eerste gebruiksperiode 21 jaar: gronden +42%, gebouwen +21%
- Eerste gebruiksperiode 24 jaar: gronden +45%, gebouwen +24%
- Eerste gebruiksperiode 25 jaar: gronden +50%, gebouwen +25%

Na de eerste pachtperiode wordt de pachtprijs teruggebracht tot de normale pachtprijs.

Bij een loopbaanpacht mag de pachtprijs verhoogd worden met 50% voor gronden en 25% voor gebouwen. In tegenstelling tot de verhogingen voor lange pachten (ook minimaal 27 jaar), is de pachtprijs verhoging voor loopbaanpachten niet uitdrukkelijk gekoppeld aan het bestaan van een notariële akte, al is die in de praktijk ten eerste gewenst. De verhoogde pachtprijs blijft gelden, ook bij stilzwijgende verlenging van jaar tot jaar na het einde van de vaste loopbaanduur.

	2011-2013		2013-2016	
	Gronden	Gebouwen	Gronden	Gebouwen
Antwerpen				
Polders	6,24	7,90	7,50	9,87
Zandstreek	5,50	7,90	6,70	9,87
Kempen	8,08	7,90	9,70	9,87
Vlaams-Brabant				
Zand	5,30	6,25	6,10	7,19
Kempen	8,50	6,25	9,78	7,19
Zandleem	4,87	6,25	5,60	7,19
Leem	3,92	6,25	4,50	7,19
Limburg				
Kempen	7,13	6,00	8,91	7,20
Zandleem	4,80	6,00	5,76	7,20
Leem	3,72	6,00	4,28	7,20
Grasstreek	3,72	6,00	4,24	7,20
Oost-Vlaanderen				
Polders	4,23	5,50	4,65	5,80
Zandleem	4,41	5,50	4,85	5,80
Zandstreek	4,63	5,50	5,10	5,80
Leem	4,28	5,50	4,70	5,80
West-Vlaanderen				
Duinen	4,20	5,50	4,62	5,91
Polders	4,12	5,50	4,53	5,91
Zandstreek	5,55	5,50	6,11	5,91
Zandleem	4,52	5,50	4,97	5,91
Leem	4,16	5,50	4,58	5,91

Volgende leden of bestuurders van Landelijk Vlaanderen vzw vertegenwoordigen de leden-grondeigenaars van de pachtprizencommissie Vlaanderen van 12/2013 tot 12/2016:

Limburg - lid	de Hemricourt de Grunne	Thierry
Limburg- lid	Hack, A.	Patricia
Limburg- lid	Snyers	Jean-Luc
Limburg - plaatsvervanger	Böse	Michael
Limburg - plaatsvervanger	Berben	Ann
Limburg - plaatsvervanger	Colson	Tom

Antwerpen- lid	Van Schoubroeck	Francis
Antwerpen- lid	Lenaerts	Christophe
Antwerpen- lid	Dierckx de Casterlé	Vincent
Antwerpen - plaatsvervanger	Francken	Luc
Antwerpen - plaatsvervanger	van der Straeten	Thierry
Antwerpen - plaatsvervanger	Maes	Willy
Oost-Vlaanderen- lid	de Vuyst	Pierre-Michel
Oost-Vlaanderen- lid	Agneessens	Jean-Francois
Oost-Vlaanderen- lid	Vandewalle	Marleen
Oost-Vlaanderen - plaatsvervanger	Dauwe	Jozef
Oost-Vlaanderen - plaatsvervanger	Depuyt	André
Oost-Vlaanderen - plaatsvervanger	Van den Weghe	Xavier
West-Vlaanderen- lid	Baudry	Eddy
West-Vlaanderen- lid	Geelhand de Merxem	Patrick
West-Vlaanderen- lid	d'Udekem d'Acoz	Bernard-Henry
West-Vlaanderen - plaatsvervanger	d'Hoore	Bernard
West-Vlaanderen - plaatsvervanger	Thiery	Joseph
West-Vlaanderen - plaatsvervanger	van der Haert	Jean
Vlaams-Brabant- lid	De Neeff	Erik
Vlaams-Brabant- lid	de Crombrugghe	Jean-Werner
Vlaams-Brabant- lid	Brandhof	Michel
Vlaams-Brabant - plaatsvervanger	de Jonghe d'Ardoye	François
Vlaams-Brabant - plaatsvervanger	Veldekens	Frederic
Vlaams-Brabant - plaatsvervanger	Uyttenhove	Patrick