



Eind januari 2020 werd in het federaal parlement een wetswijziging goedgekeurd van het boek "goederen" van het burgerlijk wetboek. De gewijzigde wet treedt op 1 september 2021 in voege. Dit onderdeel van het burgerlijk wetboek behandelt onder meer erfdienstbaarheden, opstal, afstand bij aanplantingen, burenhinder en mede-eigendom, maar ook erfpachtrecht. Erfpacht was geregeld via een wet uit 1824 en één van de laatst overblijvende wetten uit het pré-Belgisch tijdperk. Deze wet kent haar oorsprong in de Middeleeuwen, toen kloosterordes en kasteelheren zeer grote lappen grond in eigendom hadden en lieten ontginnen en in productie nemen door de erfpachthouders-landbouwers. De minimumtermijn voor een erfpacht was 27 jaar, de maximum gebruiksperiode 99 jaar. Deze techniek wordt nog regelmatig toegepast voor het gebruik van, hoofdzakelijk, overheidsgronden en -gebouwen door verenigingen of groeperingen van bewoners. Zo zijn er wel wat gronden, in eigendom van steden en gemeenten of andere overheden, in gebruik door

terreinbeherende verenigingen in functie van natuurbeheer. Een ander voorbeeld is het gebruik van gemeentelijke gebouwen door jeugdverenigingen als eigen vast lokaal. Heel vaak is het gebruik geregeld voor één symbolische euro, zelfs voor de ganse gebruiksperiode van 99 jaar. Voor de landbouw zit er een serieuze adder onder het gras bij de goedgekeurde wetswijziging, in die zin dat de minimum duurtijd van erfpachtovereenkomsten teruggebracht wordt van 27 tot 15 jaar. Daardoor interfereert dit nieuw erfpachtrecht op verschillende punten met de pachtwet. De pachtwet voorziet immers in regelingen voor langlopende notariële pachten vanaf 18 jaar en meer, met verhoogde pachtvergoedingen die bovendien fiscaal zeer voordelig zijn voor de verpachter. Aan het erfpachtrecht is er geen fiscaal voordelige regeling gekoppeld. Daarnaast is de erfpachtvergoeding niet gebonden aan een maximale pacht prijs en geniet de erfpachter-landbouwer niet de gewenste (en gekende) bescherming wanneer van de erfpachtgever na het verlopen van de erfpacht een einde wil maken aan de erfpacht. De erfpachtgever kan, ook als niet-landbouwer, goederen opzeggen voor eigen gebruik, zonder schadeloosstelling of andere vergoedingen zoals voorzien in de pachtwet.

Er zal bijgevolg moeten bijgestuurd worden in de op til zijnde vernieuwde Vlaamse pachtwetgeving wil men als wetgever het billijk evenwicht tussen de rechten en plichten van de pachter en verpachter waarmaken en bewaren. Het Vlaams regeerakkoord bevat volgende passage: "We bevorderen de toegang tot landbouwgrond door het huidig wetgevingskader om te zetten naar een Vlaams pachtdecreet, waarbij 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 (bv. drainage, ophoging,...) en waarbij de pachter teeltvrijheid en vrije keuze van teelttechniek wordt gegarandeerd. Daarnaast wordt bekeken welke andere instrumenten kunnen uitgewerkt worden die eigenaars en gebruikers ertoe aanzetten om gronden ter beschikking te stellen van landbouwers."

Via de wijziging van de minimumduur van de erfpacht krijgen heel wat eigenaars vanaf 1 september 2021 een alternatief aangeboden door de federale wetgever. Bij een wijziging van het Vlaams pachtdecreet zal hiermee rekening moeten gehouden worden. In tegenstelling tot het mechanisme van het vruchtgebruik dat gevestigd is voor bepaalde duur, valt erfpacht niet onder de pachtwet, waardoor heel wat eigenaars in de verleiding kunnen komen om erfpachtcontracten van 15 jaar af te sluiten en zodoende hun handen vrij te hebben na die periode. Aangezien de vraag voor grond veel groter is dan het aanbod dreigt een opbod tussen landbouwers waarbij eigenaars de lachende derde zijn.

De vraag is of onze Vlaamse beleidsmakers daar vorige zomer bij stilstonden of dit voor ogen hadden?

Hendrik Vandamme

Voorzitter op zoek naar respect, #boerzktrespect

@voorzitter@absvzw.be | @hendrikABS



Industrieweg 53  
8800 Roeselare-Beveren  
Tel. 051 26 08 20 | fax 051 24 25 39  
www.absvzw.be | info@absvzw.be



Industrieweg 53 | 8800 Roeselare-Beveren  
Tel. 051 26 08 20 | fax 051 24 25 39  
www.absvzw.be | adviesbureau@absvzw.be



Industrieweg 53 | 8800 Roeselare-Beveren  
Tel. 051 26 08 29 | fax 051 24 25 39  
www.vabsvzw.com | vabs@absvzw.be



Industrieweg 53 | 8800 Roeselare-Beveren  
T 051 26 08 30 | fax 051 24 25 39  
www.nacvzw.be | info@nacvzw.be