

## PROEFSCHRIFT

### DE PACTHWET, EEN BELEIDSGERICHT INSTRUMENT.

#### Analyse van de Belgische pachtwetgeving in het licht van het gewijzigde landbouwbeleid.

*Prof. Dr. Rudi GOTZEN*

*Het proefschrift "De pachtwet, een beleidsgericht instrument. Analyse van de Belgische pachtwetgeving in het licht van het gewijzigde landbouwbeleid." werd verdedigd op 10 juli 1996. Promotor was Prof. Dr. J. Herbots.*

*Het proefschrift wordt uitgegeven bij "Kluwer Rechtswetenschappen België".*

*Dr. Rudi Gotzen is na een varieerde loopbaan als advocaat, navorser, juridisch adviseur van verschillende ministers, secretaris van het Hoofdbestuur van de Boerenbond en ondervoorzitter van de Vlaamse Landmaatschappij sinds 1 oktober 1996 benoemd tot docent "agrarisch recht" in de Faculteit Landbouwkundige en Toegepaste Biologische Wetenschappen. Sinds 1 februari 1994 is hij tevens praktijklector aan de Leuvense Rechtsfaculteit.*

### I. SITUERING VAN HET STUDIEONDERWERP

De Belgische pachtwetgeving kent reeds een lange geschiedenis. De wet van 7 maart 1929 verving de bepalingen van de Code Napoléon. Een nieuwe versie zag het licht in 1951. De huidige pachtwet werd in 1969 ingevoerd en grondig aangepast in 1988. De verschillende wetten kwamen tot stand in erg onderscheiden landbouweconomische omstandigheden. Telkenmale kwam echter de doelstelling van een maximale landbouwproductie naar voor. Zeer typisch is de uitspraak van Minister van Landbouw BAELS in 1927: "*Dans le domaine de l'agriculture, comme pour toutes les autres branches, un avenir immense nous est réservé. Mais, à cet effet, il s'agit de produire, de surproduire, afin de pouvoir exporter*". Het landbouwbeleid in de Europese Gemeenschap is de laatste jaren echter grondig gewijzigd; de groei van de landbouwproductie en de verhoging van de opbrengsten zijn niet meer de algemeen aanvaarde doelstelling. Integendeel, afremmen van overtollige producties en meer milieugegericht boeren zijn nu de sleutelwoorden. De vraag stelt zich dan of onze huidige Belgische pachtwet nog wel bruikbaar is in deze nieuwe landbouweconomische situatie. Is de pachtwetgeving een overblijfsel van vroegere idealen of is het integendeel een actueel instrument dat in het nieuwe gemeenschappelijk landbouwbeleid beantwoordt aan de noden en verwachtingen van pachters en eigenaars?

Een antwoord vinden op deze vraag is de bedoeling van de studie. De Belgische pachtwet wordt daarbij grondig geanalyseerd en vergeleken met de nieuwe reglementeringen in Europa.

Dezelfde wijziging in de landbouwactiviteiten zien wij echter in het kader van nieuwe Vlaamse wetgevende instrumenten. Het impact hiervan op de pachtwetgeving dient tevens onderzocht te worden.

De studie beperkt zich tot een juridische analyse van de bestaande pachtwet. Hierbij wordt elk artikel van de pachtwet kritisch onderzocht teneinde na te gaan of tekstwijzigingen nodig zijn.

De studie beperkt zich ook tot de analyse van deze nieuwe wetgevingen, zowel Europees als in Vlaanderen en Wallonië, die een impact kunnen hebben op de traditionele juridische relatie tussen pachter en verpachter. Het gaat hierbij vnl. om die situaties waarbij men gestimuleerd of verplicht wordt gronden te laten braakliggen, gronden te bebossen of te onttrekken aan de normale landbouwproductie.

De studie gaat dus niet in op de verschillende reglementeringen en stelsels waarmee het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid de landbouwproductie orienteert d.m.v. prijzen, gegarandeerde hoeveelheden, heffingen, e.d. Dit is nl. geen nieuw gegeven. Daarenboven wordt de individuele pachtrelatie tussen eigenaar en pachter in haar essentie niet beïnvloed door dergelijke reglementeringen.

Wat wel nieuw is sinds de hervorming van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid in 1992 is de politiek waarbij welbepaalde percelen uit de landbouwproductie moeten genomen worden. In België is aldus voor de eerste maal de vraag gesteld in de relatie pachter-eigenaar naar de verdere zin van pachtbescherming. Kan een individueel perceel waarvoor de pachter geen productie meer mag leveren nog onder de bescherming van de pachtwet vallen? Is de bescherming van de pachter in gans België nog verantwoord of zijn de fundamentele motieven ter stimulering van de landbouwproductie weggevallen?

Het is met deze vragen in het hoofd dat een kritische herlezing van de huidige Belgische pachtwet werd gevoerd. Hierbij werd tevens rekening gehouden met nieuwe regionale wetgevingen die dezelfde vragen kunnen oproepen wat betreft de traditionele relatie eigenaar-pachter. De studie bevat derhalve geen kritische analyse van deze regionale decreten, wel een inhoudelijke beschrijving van deze elementen die onze beoordeling van de pachtwet kunnen beïnvloeden.

## II. HET NIEUWE EUROPESE LANDBOUWBELEID

In juli 1985 bracht de Commissie van de Europese Gemeenschappen de discussie op gang rond de toekomst van de Europese landbouw. Hiertoe bracht ze een “*Groenboek*” uit, dat als discussiestuk aan de instellingen van de Gemeenschap en de Europese beroepsorganisaties werd overgemaakt.

De Commissie ging er hierbij van uit dat de doelstellingen van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid zoals omschreven in art. 39 van het EG-Verdrag nog steeds volledig actueel zijn. Art. 39 voorziet vijf doelstellingen voor het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid, nl.:

- a. de productiviteit van de landbouw te doen toenemen door de technische vooruitgang te bevorderen en door zowel de rationele ontwikkeling van de landbouwproductie als een optimaal gebruik van de productiefactoren, met name van de arbeidskrachten te verzekeren;
- b. aldus de landbouwbevolking een redelijke levensstandaard te verzekeren, met name door de verhoging van het hoofdelijk inkomen van hen die in de landbouw werkzaam zijn;
- c. de markten te stabiliseren;
- d. de voedselvoorziening veilig te stellen;
- e. redelijke prijzen bij de levering aan verbruikers te verzekeren.

Deze objectieven kunnen natuurlijk nooit allemaal tegelijkertijd met dezelfde intensiteit nagestreefd worden. In de politieke en economische realiteit kunnen de Europese instellingen tijdelijke klemtonen leggen op bepaalde doelstellingen teneinde rekening te houden met de omstandigheden bij het uitvaardigen van concrete maatregelen.

De Commissie stelt vast dat de economische doelstellingen in veel opzichten in redelijke mate bereikt zijn. De productie heeft zich evenwel sterker ontwikkeld dan de consumptie van landbouwproducten in de Gemeenschap en de afzetmogelijkheden op de wereldmarkt. Ten gevolge daarvan is het evenwicht op de landbouwmarkt verstoord en dit heeft in talrijke sectoren geleid tot steeds groter wordende overschotten.

De uitdaging waarvoor de Gemeenschap staat, aldus het “*Groenboek*”, is het succes van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid met betrekking tot de economische doelstellingen ook in de toekomst te laten samengaan met het bereiken van de sociale doelstelling, namelijk de landbouwbevolking een redelijke levensstandaard te verzekeren. Deze doelstelling beantwoordt tevens aan de noodzaak om in de plattlandsgebieden van de Gemeenschap een zeker minimum aan landbouwbevolking te houden. In sommige gebieden van de Gemeenschap is men nl. reeds zo ver gekomen dat het behoud van de sociale structuur en van het natuurlijke milieu bedreigd wordt door ontvolking van het platteland.

Een landbouw die niet produceert voor de markt, d.w.z. met inachtneming van de binnenlandse en buitenlandse afzetmogelijkheden, heeft geen gezonde vooruitzichten op lange termijn. Perspectieven op langere termijn zijn in de landbouw onmisbaar. Landbouwers maken nl. hun plannen voor verschillende jaren. Daarom hebben zij behoefte aan een landbouwbeleid dat voorziet in een duidelijk omschreven en stabiel kader waarbinnen zij hun plannen kunnen maken. Vaak wordt bij het maken van deze plannen reeds gedacht aan de volgende generatie. De meeste boerderijen in de Gemeenschap zijn familiebedrijven en de harmonische overgang van de ene generatie naar de andere is zeer belangrijk. De besluiten voor investeringen op lange termijn, de keuze inzake onderwijs en opleiding, en het besluit om al dan niet in de landbouw te blijven, hangen in ruime mate af van de vooruitzichten voor de volgende generatie.

De Europese Gemeenschap wil een aanzienlijk aantal mensen in de landbouw blijven houden. De instandhouding van de sociale structuur in de plattelandsgebieden, het behoud van het natuurlijke milieu en het door tweeduizend jaar landbouw tot stand gebracht landschap, zijn doorslaggevende redenen voor een maatschappelijke keuze ten gunste van een "*Groen Europa*" dat zowel ten goede komt aan de werkgelegenheid in de landbouw als aan de belangen op lange termijn van de Europese burger in het algemeen. Een landbouw naar het model van de VSA met uitgestrekte agrarische gebieden en weinig landbouwers is niet mogelijk en ook niet wenselijk in de Europese situatie, waarin het gezinsbedrijf de grondslag blijft.

Het leveren van voedingsmiddelen zal in ieder geval de belangrijkste taak van de Europese landbouw blijven. De landbouw vervult echter een ruimere rol in de samenleving. Zo wint meer en meer de opvatting veld dat de landbouw in een moderne samenleving ook een rol dient te spelen bij de instandhouding van het landelijk milieu.

Deze opties werden door de Commissie en de Raad progressief in politieke beslissingen bevestigd. Aldus werden de productiequota in de melksector behouden. Een restrictief prijsbeleid werd gevoerd, de verantwoordelijkheid van de producenten werd vergroot en een nieuwe aanpak met braaklegging, omschakeling van de productie en extensivering werd ingeluid. Rechtstreekse inkomsten voor kleine producenten en een regeling om oudere landbouwers hun bedrijf voortijdig te laten beëindigen werden eveneens ingevoerd. Uiteindelijk werd in 1992 overgegaan tot de hervorming van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid. Deze hervorming van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid, meer bekend onder de naam "*Plan Mac Sharry*", genoemd naar de bevoegde landbouwcommissaris in 1992, is gebaseerd op twee belangrijke peilers, nl. een verlaging van de prijzen met compensatie onder de vorm van rechtstreekse steun aan de producent en begeleidingsmaatregelen met het doel de beheersing van de productie.

Het eerste luik hangt integraal af van het markt- en prijsbeleid. De verordenende teksten worden genomen in het kader van de gemeenschappelijke marktordeningen.

Het tweede luik omvat drie maatregelen, nl. steun voor landbouwproductiemethodes verenigbaar met de eisen van milieubescherming evenals met de eisen van het natuurbeheer, steun voor vervroegde uittreding uit de landbouw en steun aan bosbouwmaatregelen in de landbouw. Deze maatregelen hebben verband met het structuurbeleid en met het marktbeleid.

### III. DE EXPLOITATIEVRIJHEID VAN DE LANDBOUW EN DE MILIEUWETGEVING

Bij het beoordelen van de pachtwetgeving dient thans eveneens voldoende rekening te worden gehouden met het groeiende domein van de milieuwetgeving. De verschillende regelingen ter bescherming van milieu en natuur hebben gevolgen ten aanzien van de exploitatievrijheid van de landbouwer. Tevens kunnen zij het belang van de grond als onderdeel van een landbouwbedrijf sterk beïnvloeden. Tenslotte moet nagegaan worden of de huidige pachtwetgeving voldoende beantwoordt aan de nieuwe juridische omgeving die door de milieuwetgeving wordt opgebouwd.

#### A. HET MESTDECREET

De problematiek van bemesting en overbemesting van landbouwgrond in Vlaanderen is de laatste jaren sterk toegenomen, vnl. wegens de uitbouw van de intensieve veeteelt die zich meestal situeert op bedrijven met weinig landbouwgrond.

Gelet op deze evolutie was de wetgever reeds in 1991 van mening dat een specifieke wetgeving inzake bemesting onafwendbaar was geworden. Zo ontstond het decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen. De wetgever vertrok van de vaststelling dat *“bij gebreke van andere alternatieven, moet aangenomen worden dat nu bepaalde gronden overmatig worden bemest. Dergelijke overbemestingen, als gevolg van het niet kunnen afzetten van de bedrijfsmatige mestoverschotten, leidt tot ernstige verontreiniging van het grond- en oppervlaktewater vooral door stikstof, nitraten en fosfaten. Tenslotte geeft deze onoordeelkundige mestuitspreiding ook aanleiding tot een overmatige verontreiniging van de lucht door ammoniak. De veralgemeende toepassing van landbouw-ecologische bemestingsnormen dringt zich op.”*

Art. 2 van het mestdecreet bepaalt dat het decreet tot doel heeft de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging als gevolg van de productie

en het gebruik van meststoffen. Deze doelstelling blijft volledig gehandhaafd in de nieuwe versie van het mestdecreet, nl. het decreet van 23 december 1995.

Het huidige mestdecreet voert een essentieel nieuw begrip in, nl. het gezinsveeteeltbedrijf. In art. 2bis wordt de notie “*gezinsveeteeltbedrijf*” omstandig omschreven. Een bedrijf waar vee gehouden wordt kan nl. in bepaalde omstandigheden “*genotificeerd*” worden als gezinsveeteeltbedrijf. Met de term “*notificatie*” wordt een verklaring op eer bedoeld; de wet bepaalt dat de notificatie jaarlijks geschiedt op basis van de verplichte jaarlijkse mestaangifte.

Elke veekweker dient jaarlijks aangifte te doen aan de Mestbank van het aantal stuks vee dat kan worden gehouden met opgave van de aantallen per diersoort evenals van de beschikbare mestopslagcapaciteit van de hoeve. Tevens dient hij gegevens te bezorgen met betrekking tot het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar van aangifte, met name wat betreft de gemiddelde veebezetting, het teeltplan, de identiteit van de personen die meststoffen gekocht of verkocht hebben evenals, in voorkomend geval, de identiteit van de personen waarmee overeenkomsten met betrekking tot het telen van vee werden afgesloten. Voor het jaar van de aangifte moet hij een uitgewerkt ontwerp van teelt- en bemestingsplan voorleggen evenals een gedetailleerde vermelding van de afzetwijzen van de mest die in zijn bedrijf zal geproduceerd worden. Hiervoor duidt hij de percelen cultuurgrond aan die zijn bedrijf in eigendom of in pacht heeft, evenals de percelen van derden waarop hij mest mag afzetten. Eventueel vermeldt hij de hoeveelheden mest die zullen geëxporteerd worden met opgave van de identiteit van de vervoerder of verhandelaar. Tenslotte moet hij de juiste ligging van zijn gebouwen en cultuurgronden op kaart aanduiden samen met de vermelding van de kadastrale gegevens en de aanduiding van het eigendoms- of gebruiksstatuut. Wanneer het bedrijf gronden heeft in gebieden met strengere bemestingsnormen zoals voorzien in art. 15, moeten deze eveneens op kaart aangeduid worden en dit zowel voor de situatie in 1994 als in 1995.

Het mestdecreet voorziet vervolgens een gedetailleerd berekeningssysteem teneinde de mestproductie en de mestoverschotten per bedrijf te bepalen.

De hoeveelheid meststof die per jaar op cultuurgrond mag worden opgebracht is beperkt. De beperkingen hebben betrekking op de hoeveelheden difosforpentoxyde en stikstof in de mest en worden gemoduleerd volgens vier gewasgroepen, nl. grasland, maïs, gewassen met een lage stikstofbehoefte zoals cichorei, fruit, uien, wortelen, ... en de andere gewassen. Het decreet legt concrete hoeveelheden vast voor de periode van 1 januari 1996 tot 31 december 1998. De hoeveelheden meststoffen, uitgedrukt in kg P2O5 en N, die vanaf 1 januari 1999 zullen toegelaten zijn, zullen decretaal worden bepaald na evaluatie en op voorstel van de Stuurgroep Vlaamse Mestproblematiek. Het decreet bevat tevens indicatieve eindnormen die zouden kunnen toelaten vanaf 1 oktober 2002 een ecologisch verantwoorde onttrekkingsnorm te realiseren in het kader van een duurzame landbouw.

In artikel 15 van het mestdecreet worden een reeks gebieden voorzien waar om redenen van waterkwaliteit of natuurbescherming reeds nu strengere normen gelden.

Het sluitstuk van de mestregelgeving is terug te vinden in een nieuwe aanpak van de vergunningen. Aanvullend bij de reeds bestaande wetgeving inzake de milieuvergunning wordt een zeer stringent vergunningenbeleid ingevoerd waarbij vertrokken wordt van de basisoptie de productie van difosforpentoxide en stikstof uit dierlijke mest te bevrozen.

Bij het verlenen van de vergunningen wordt gestreefd naar een grotere grondgebondenheid van de veeteeltbedrijven. Net zoals bij de definitie van het gezinsveeteeltbedrijf, wordt op deze wijze een duidelijk signaal gegeven in de richting van een meer traditioneel landbouwbedrijf waar dieren en grond, m.i.v. gewassen, behoren tot de essentie van de bedrijfsvoering. Aldus wordt de veehouder verplicht meer gronden zelf uit te baten, ofwel als eigenaar, ofwel als pachter.

Het mestdecreet is, zeker in zijn nieuwe versie, een zware ingreep in het landbouwgebeuren. De exploitatievrijheid van de landbouwer wordt sterk aan banden gelegd zowel inzake de bemestingshoeveelheden als de ogenblikken en de wijze waarop de bemesting mag toegediend worden.

De invoering van het begrip “*gezinsveeteeltbedrijf*” en het vergunningenbeleid zijn erop gericht de familiale landbouw te vrijwaren. Een beperking van de veestapel per bedrijf en een grotere grondgebondenheid, gekoppeld aan het uitsluiten van totaal nieuwe grondloze veehouderijen, brengen met zich mee dat decretaal geopteerd wordt voor een terugkeer naar grondgebonden gemengde landbouwbedrijven. Het belang van de produktiefactor “*grond*” in het landbouwbedrijf zal hierdoor onvermijdelijk toenemen. In een dergelijke context en rekening houdend met de specifieke Vlaamse situatie van verstedelijking en beperkte landbouwruimte zal de vraag naar cultuurgrond onvermijdelijk stijgen. Het belang van de pachtwetgeving wordt daardoor voor de landbouwers alleen maar groter.

De huidige pachtwet beantwoordt aan de nieuwe situatie die ontstaan is na het mestdecreet van 20 december 1995. De meeste artikelen van de pachtwet zijn nl. ruim genoeg om te kunnen toegepast worden in de nieuwe context van het mestdecreet. Daarenboven heeft het mestdecreet correct rekening gehouden met de bestaande pachtwet, zodat geen juridische moeilijkheden kunnen ontstaan. Dit geldt zowel voor het aanvaarden van mondelinge pachtovereenkomsten als voor de regelingen waarbij rechten worden overgedragen parallel met een pachtoverdracht; de groep der bevoorrechte pachtovernemers werd hierbij weerhouden.

## *B. HET BODEMSANERINGSDECREET*

In het kader van de bescherming van de bodem werd op 22 februari 1995 een belangrijk nieuw decreet ingevoerd in de Vlaamse wetgeving, nl. het bodemsaneringsdecreet. Vertrekkend van de fundamentele studiewerkzaamheden van de zgn. Commissie BOCKEN, poogt deze nieuwe wetgeving een afdoend antwoord te geven op de problematiek van de verontreinigde gronden. De basisregel is terug te vinden in art. 8: bodemsanering is nl. erop gericht de achtergrondwaarden voor de bodemkwaliteit te realiseren. Deze waarden worden door de Vlaamse Regering vastgesteld en beantwoorden aan het gehalte aan verontreinigde stoffen of organismen op of in de bodem, dat als normale achtergrond in niet-verontreinigde bodems met vergelijkbare bodemkenmerken teruggevonden wordt. Deze doelstelling geldt voor de bodemverontreiniging die tot stand is gekomen na de inwerkingtreding van het bodemsaneringsdecreet, dus na 29 oktober 1995. Ten aanzien van gronden die verontreinigd werden voor deze datum wordt bodemsanering uitgevoerd indien de bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt; men spreekt in dit geval van “*historische verontreiniging*”.

Het bodemsaneringsdecreet heeft belangrijke gevolgen voor de overdracht van gronden. Voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden moet de overdrager nl. bij OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan meedelen aan de verwerver. De inhoud van het bodemattest moet in de akte van overdracht overgenomen worden. Wanneer aan deze verplichtingen niet voldaan wordt, kan de verwerver van de gronden of OVAM de nietigheid van de overdracht vorderen. Voor gronden waarop een risico-inrichting gevestigd is of was of waar een risico-activiteit wordt of werd uitgevoerd geldt een andere procedure. In dit geval moet nl. eerst een oriënterend bodemonderzoek door een bodemsaneringsdeskundige uitgevoerd worden. Het verslag van dit onderzoek wordt aan OVAM gemeld; OVAM heeft dan zestig dagen om te reageren. Ofwel is OVAM van mening dat een bodemsanering noodzakelijk is en maant de overdrager aan hiertoe over te gaan, ofwel komt er geen reactie in welk geval de overdracht kan plaatsvinden. In de akte houdende overdracht van gronden vermeldt de instrumenterende ambtenaar of aan deze verplichtingen werd voldaan. Wanneer aan deze verplichtingen niet voldaan wordt, kan de verwerver van de gronden of OVAM de nietigheid van de overdracht vorderen. De regeling bij de overdracht van gronden geldt eveneens voor elke overheid die wenst te onteigenen. Zo zal elke overheid die gronden wil onteigenen dit moeten melden aan OVAM en een bodemattest moeten aanvragen. Heeft de onteigening betrekking op gronden waarop een risico-inrichting gevestigd is of was of waar een risico-activiteit wordt of werd uitgevoerd dan moet een oriënterend bodemonderzoek door OVAM uitgevoerd worden. Binnen dertig dagen na melding of na het oriënterend bodemonderzoek geeft OVAM een omstandig advies aan de overheid die tot onteigening wenst over te gaan.



Het is duidelijk dat deze nieuwe wet een ruime impact heeft op alle Vlaamse gronden. Gronden die met zekerheid niet vervuild zijn zullen hierdoor op termijn een meerwaarde bekomen; dit geldt ook voor land- en tuinbouwpercelen.

Meer bepaald in de relatie met de pachtwetgeving stelt zich vooreerst de vraag naar de invloed van de regeling inzake het bodemattest bij overdracht van gronden. De verplichtingen van de art. 36-40 van het bodemsaneringsdecreet gelden nl. voor elke overeenkomst betreffende de overdracht van gronden. Krachtens art. 2, 18° wordt met overdracht van gronden ook bedoeld "*het aangaan of beëindigen van een huur-, handelshuur-, of concessieovereenkomst voor een gecumuleerde duur van meer dan 9 jaar*". Wat betekent deze vrij verwarde definitie ten aanzien van de pachtcontracten? Pachtcontracten worden weliswaar niet vermeld, maar aangezien elke pacht een huurovereenkomst is valt elk pachtcontract dat aangegaan wordt voor een duur van meer dan negen jaar onder de verplichting.

Art. 36 van het bodemsaneringsdecreet legt het bodemattest op bij elke overdracht. Voor een correcte interpretatie van deze verplichting moet verwezen worden naar de woorden: "*Voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden*". Dit betekent dat een bodemattest alleen vereist is bij overeenkomsten, dus niet bij eenzijdige rechtshandelingen. Concreet voor de pacht betekent dit dat elke pacht van meer dan negen jaar bij het afsluiten van het contract onder de regeling valt. Ook het beëindigen van de pacht is bedoeld krachtens art. 2, 18°, maar alleen wanneer dit bij overeenkomst gebeurt. Eenzijdige manieren van beëindigen, o.a. de opzegging, vallen niet onder de terminologie "*overeenkomst*" en zijn dus niet bedoeld. De bepalingen van art. 36 §2 en §3 vertrekken van de hypothese dat er steeds een geschrift is. *Quid* echter bij een mondelinge huur of pacht of een mondelinge beëindiging van het contract? De vereiste van art. 36, §1 is algemeen en geldt dus ook voor mondelinge overeenkomsten. Concreet wil dit zeggen dat een mondelinge pacht normaal buiten de toepassing valt aangezien de duur niet meer dan negen jaar omvat. In de uitzonderlijke hypothese dat een mondelinge pacht voor langer dan negen jaar aangegaan werd en dit kan bewezen worden, is de verhuurder verplicht een bodemattest aan te vragen en de inhoud ervan mee te delen aan de pachter. De beëindiging van een lange pacht impliceert eveneens de verplichting een bodemattest aan te vragen wanneer het contract eindigt bij onderlinge overeenkomst. Dit geldt ook in de hypothese dat de partijen in der minne en mondeling het contract zouden beëindigen.

De verplichting een bodemattest te vragen bij pachten langer dan negen jaar geldt niet in geval van pachtoverdracht. Inderdaad, in dit geval is er geen sprake van pachtbeëindiging, noch van een nieuwe pacht, maar wel van een wisseling van de persoon van een van de contractanten. Ook bij pachtvernieuwing blijft het oude contract met zijn specifieke voorwaarden behouden. Dezelfde redenering geldt bij overdracht wegens overlijden van de pachter. Ook hier is er alleen een wisseling van de persoon van de pachter en blijft zelfs bij pacht-

vernieuwing het oorspronkelijk contract met zijn overeengekomen bedingen bestaan. Daarenboven heeft ook het bodemsaneringsdecreet uitdrukkelijk niet de overdracht door erfopvolging of legaat bedoeld.

Een tweede gevolg van het bodemsaneringsdecreet ten aanzien van de pachter kan ontstaan wanneer gebruiksbeperkingen worden opgelegd krachtens art. 5 van het bodemsaneringsdecreet. Hierdoor kan een ernstige belemmering ontstaan voor de exploitatievrijheid van de pachter, zeker wanneer deze beperkingen van blijvende aard zouden zijn.

Tenslotte zal het bodemsaneringsdecreet zware gevolgen hebben voor vele pachters omdat zij veelal als aansprakelijke zullen kunnen aangesproken worden. Inderdaad, ongeveer alle boerderijen met vee dienen beschouwd als inrichtingen die vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. Ook andere landbouw- of tuinbouwbedrijven kunnen in deze voorwaarden verkeren wegens de omvang van hun stookinstallaties, de opslag van bepaalde producten, e.d. De exploitanten van vergunnings- of meldingsplichtige inrichtingen zijn nl. krachtens art. 10 §1 en art. 31 van het bodemsaneringsdecreet gehouden tot sanering over te gaan wanneer dit wettelijk vereist is en dit in de plaats van de eigenaar. Tenslotte dient ook de aansprakelijkheidsregeling van art. 25 van het bodemsaneringsdecreet vermeld; ook hier is de exploitant van een vergunnings- of meldingsplichtige inrichting in eerste instantie de aansprakelijke persoon. Deze regelingen zijn niet in tegenspraak met de pachtwet; zij preciseren wel en verzwaren de verplichting tot uitbating als goede huisvader krachtens art. 29 van de pachtwet. Ook de eindpachtregeling van de artikels 45 en 46 zal hierdoor beïnvloed worden bij het juist bepalen van verbeteringen en meer- en minwaarden van de verpachte gronden.

De pachtwetgeving kan toegepast worden op de nieuwe situatie die sinds het bodemsaneringsdecreet ontstaan is. Bij de uitwerking van dit decreet is evenwel kennelijk niet gedacht aan de pachtwet, zodat interpretatiemoelijkheden ontstaan. Het is in het belang van de rechtszekerheid onmisbaar dat de decreetale wetgever meer oog zou hebben voor de fundamentele burgerlijke wetgeving zoals huur, handelshuur en pacht teneinde te vermijden dat de rechtsonderhorigen in juridische moeilijke situaties zouden belanden.

### *C. DE WETGEVING OP DE NATUURBESCHERMING EN DE KLASSE- RING VAN LANDSCHAPPEN*

De wetgeving op het natuurbehoud en de klassering van landschappen vormt het derde domein waar de relatie met de pachtwetgeving moet onderzocht worden. De wet op het natuurbehoud van 1973 is nog steeds de basis van de natuurbehoudsreglementering. Krachtens art. 1 heeft deze wet tot doel de natuur in al haar aspecten te vrijwaren door een ruime beschermingswaaier van flora, fauna, biotopen, grond, water en lucht. De wet heeft echter duidelijk niet

tot doel de landbouw- of de bosexploitatie te reglementeren. Tot heden heeft deze wetgeving geen bijzondere problemen veroorzaakt ten aanzien van de pachtwetgeving. In de regeling inzake de natuurreservaten is nl. voorzien dat een reservaat kan erkend worden op vraag van de eigenaar, maar mits akkoord van de gebruiker.

Wat betreft Wallonië moet gewezen worden op het nieuwe art. 58 van de wet op het natuurbehoud. Krachtens deze bepaling kunnen in de natuurgebieden op de gewestplannen en de natuurreservaten geen nieuwe drainages uitgevoerd worden. Aldus wordt een zekere belemmering opgelegd ten aanzien van de exploitatievrijheid van de pachter en zijn recht om werken uit te voeren die dienstig zijn voor zijn landbouwexploitatie.

Voor Vlaanderen werd de wet van 1973 aangevuld met het zgn. “*duinen-decreet*”. Deze wetgeving heeft tot doel de resterende duingebieden te vrijwaren door middel van een stringent bouwverbod. Ten aanzien van de landbouwactiviteit is er geen onmiddellijk probleem aangezien de landbouwzones die binnen deze beschermde duingebieden vallen hun volledige landbouwbestemming behouden.

De problemen met de wetgeving inzake natuurbehoud zouden natuurlijk wel scherper kunnen worden mocht in het kader van nieuwe regionale wetgeving rechtstreeks ingeroepen worden op de teeltkeuze van de pachter of de waaier van de technische middelen waarover de boer beschikt, ingeperkt worden. Het is dan ook ten zeerste wenselijk dat de decreetgever bij de aanpassing van de wetgeving op het natuurbehoud voldoende rekening zou houden met de bepalingen van de pachtwetgeving.

Een tweede probleemgebied kan zich situeren bij de wetgeving inzake monumenten en landschappen. De basiswetgeving is tot heden terug te vinden in de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen. In Vlaanderen is de wet meermaals gewijzigd. In Wallonië werd de wet van 1931 aangevuld met het decreet van 18 juli 1991. Volgens deze wetgeving kunnen landschappen geklasseerd worden waarvan het behoud een historisch, esthetisch of wetenschappelijk belang heeft. Elk besluit dat een landschap klasseert bevat tevens in bijlage een plan met aanduiding van de exacte omgrenzing. Het besluit somt tevens de beperkingen op die in het algemeen belang opgelegd worden aan de rechten van eigenaars en gebruikers. Krachtens art. 6 van de wet van 7 augustus 1931 kan de vrijheid van de landbouwer wat betreft aanplantingen en teeltkeuze echter niet beperkt worden. Op deze wijze wordt de exploitatievrijheid van de landbouwer beschermd. Er is wel discussie over de vraag of de klassering het scheuren van weiden kan beletten en het behoud van een graslandschap aldus opleggen. In de voorbereidende werken wordt nl. uitdrukkelijk vermeld dat men de omzetting van weiden in akkerland kan verbieden. De vrijheid van de teeltkeuze voor de landbouwer werd echter pas tijdens de besprekingen in het parlement uitdrukkelijk ingelast, zodat men eigenlijk uit de voorbereidende werken niet kan afleiden of het scheuren van weiden be-

perkt kan worden of niet. In Wallonië is de regeling aangevuld met art. 362 van de Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du territoire waarin de vrijheid van de landbouwer wordt bevestigd maar met de beperking dat beschermende maatregelen kunnen genomen worden voor hagen, bosjes, dreven, bossen, vochtige zones, beschermde flora- of faunagebieden en archeologische sites.

In Vlaanderen is de discussie rond de teeltvrijheid van de landbouwer thans te beoordelen aan de hand van een nieuwe wetgeving inzake landschappen, met name het decreet van 16 april 1996. De nieuwe regeling herneemt in art. 6 en 10 het beginsel dat de teeltkeuze van cultuurgewassen niet kan beperkt worden voor wat betreft akkerland overal en voor weiden in het zuiver agrarisch gebied van de gewestplannen. Een verplichting om weiden als grasland te behouden kan wel opgelegd worden in de groengebieden van de gewestplannen, de agrarische gebieden met ecologisch belang, de valleigebieden en de agrarische gebieden met bijzonder belang. Tenslotte kan "*historisch permanent grasland*", d.w.z. grasland gekenmerkt door het langdurig grondgebruik als graasweide, hooiland of wisselweide ofwel met cultuurhistorische waarde ofwel met een soortenrijke vegetatie van kruiden en grassoorten waarbij het milieu meestal gekenmerkt wordt door aanwezigheid van sloten, greppels, poelen, uitgesproken microreliëf, bronnen of kwelzones, overal beschermd worden zodat de scheuring ervan en het omzetten naar akkerland kan vermeden worden. Op deze wijze is de onzekerheid rond de vrijheid van teeltkeuze op een bevredigende wijze opgelost, waarbij de landschappelijke doeleinden bereikt kunnen worden zonder nodeloze beperkingen voor de landbouwer.

Het is duidelijk dat klasseringen van landschappen heel wat gevolgen hebben voor de getroffen gronden, m.i.v. beperkingen voor de exploitatievrijheid. Ten aanzien van de pachtwetgeving stellen zich echter geen technische problemen, zodat men, zoals bij de wetgeving inzake natuurbehoud, tot de conclusie kan komen dat de pachtwetgeving ter zake geen aanpassing behoeft.

## IV. ANALYSE VAN DE PACHTWETGEVING

### A. DE DRUK OP DE GRONDMARKT

Uit een grondige artikelsgewijze analyse van de Belgische pachtwet, vergeleken met het nieuwe Europese en nationale kader waar produktiebeperking, milieu- en natuurzorg nieuwe componenten zijn geworden van de landbouwomgeving en zelfs van het landbouwbeleid, blijkt dat een pachtwetgeving nodig is. Een pachtwetgeving die de pachter effectief beschermt en tevens geen bemerking vormt voor de nieuwe doelstellingen van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid, is inderdaad uiterst actueel.

Vertrekkend van de problematiek van de verstedelijkingsdruk in het grootste deel van België enerzijds en de concurrentie van andere sectoren zoals bos-

bouw en toerisme anderzijds, kan men concluderen dat het Belgisch landbouwareaal onder druk staat. Parallel daarmee stijgt de vraag naar grond vanuit de landbouw wegens de Europees gestuurde evolutie naar extensieve landbouw en wegens de milieukundige vereisten, o.m. in het kader van het mestdecreet, om meer grondgebonden te werken. In deze omstandigheden is de positie van de pachter op de grondmarkt onvoldoende sterk tenzij wanneer hij gesteund wordt door een sluitende pachtwetgeving, m.i.v. een pachtprijsbeperking.

Een actuele evaluatie van de pachtwetgeving veronderstelt dat men tevens voldoende rekening houdt met de huidige situatie van verstedelijking, evenals met de verwachte urbanistische evoluties in België.

Het landelijk gebied in België is de laatste dertig jaar flink geslonken. Zo was in 1961 nog 74 % van het nationale grondgebied in gebruik als landelijk gebied (*"espace rural"*, vnl. samengesteld uit agrarisch- en bosgebied) terwijl dit in 1988 reeds was teruggelopen tot 65 % van het Belgisch grondgebied. Door de uitdeinende urbanisatie en de uitbouw van de wegeninfrastructuur werd vooral het landbouwareaal sterk aangetast, nl. met een verlies van 279.329 ha in de periode 1961-1988. Blijkens de laatste statistische gegevens bedraagt het Belgisch land- en tuinbouwareaal thans 1.365.034 ha, te vergelijken met 3.052.785 ha voor het Belgisch grondgebied. Vergeleken met de situatie in 1961 is de verstedelijking sterk doorgedrongen in gans België boven de Samber-Maas as; ten zuiden hiervan is het landelijk gebied, met een overwegend aandeel van het bos, in grote mate stabiel gebleven. De vraag naar grond voor andere doeleinden dan land- en tuinbouw is dan ook sterk in gans noordelijk België boven de Samber-Maas as.

Ten zuiden van deze Samber-Maas lijn blijft het landelijk karakter veel beter gehandhaafd; de sterke aanwezigheid van beboste oppervlaktes dient hier echter gesignaleerd te worden. Daarenboven is het gebied ten zuiden van Samber en Maas gekenmerkt door moeilijkere klimaatsomstandigheden die een meer extensieve landbouwworm tot gevolg hebben; het werd door de Europese Unie daarom grotendeels erkend als benadeeld landbouwgebied.

### *B. DE ANALYSE VAN DE PACHTWETGEVING*

De geldende Belgische pachtwetgeving is gebaseerd op de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen en werd grondig aangepast door de wet van 7 november 1988 tot wijziging van de wetgeving betreffende pacht en de beperking van de pachtprizen.

De pachtwet werd in 1988 aangepast teneinde een beter evenwicht te vinden tussen de belangen van pachters en eigenaars. Hierbij werd ook reeds rekening

gehouden met een ombuiging in het landbouwbeleid naar productiebeperking en meer milieugerichte maatregelen.

Uit de artikelsgewijze analyse blijkt dat de huidige wettekst vlot bruikbaar is binnen de nieuwe context. Grondige wijzigingen van de pachtwet zijn derhalve niet nodig. Wel kunnen hier en daar preciseringen aangebracht worden teneinde vlotter op de nieuwe evoluties te kunnen inspelen.

De pachtwet is slechts van toepassing op voorwaarde dat er een huurovereenkomst is in de zin van art. 1709 B.W. Dit betekent dat het gratis ter beschikking stellen van een onroerend goed niet als een pachtovereenkomst kan gelden. De huurprijs is nl. de tegenprestatie vanwege de huurder en als dusdanig een onmisbaar element van de huurovereenkomst die een wederkerige overeenkomst onder bezwarende titel is. Deze interpretatie die door de Cassatie-rechtspraak is vastgelegd werd bevestigd tijdens de parlementaire bespreking van de pachtwet van 1988.

Gelet op het feit dat de Belgische en zeker de Vlaamse landbouw duidelijk nood heeft aan grond in het kader van een duurzame landbouw, is het nuttig dat ook de formule van het commodaat of de gratis ter beschikkingstelling zou kunnen gebruikt worden. Inderdaad, buiten de vaste gebruiksvorm die uit een pachtovereenkomst voortvloeit zijn heel wat gronden tijdelijk beschikbaar voor landbouw. De gratis ter beschikkingstelling kan in heel wat gevallen een interessante oplossing bieden voor beide partijen. De landbouwers kunnen aldus aanvullend en gratis gronden bewerken. De eigenaar is van de onderhoudslast bevrijd en kan op ieder ogenblik of na een bepaalde duur zijn goed terug in bezit nemen zonder formaliteiten noch kosten. Een dergelijke formule is interessant zowel voor particulieren die in afwachting van een ander gebruik van de onderhoudszorg van deze gronden wensen ontlast te zijn, als voor openbare instellingen en overheden die over heel wat gronden kunnen beschikken waar gedurende jaren geen andere activiteit zal plaats hebben. Ook private rechtspersonen zoals bv. een vrije school of een bedrijf kunnen op deze wijze gronden in reserve houden voor uitbreiding en toch nuttig besteden. Rekening houdend met de specifieke aard van dergelijke contracten, lijkt het logisch dat in de verschillende milieuwetgevingen rekening zou kunnen worden gehouden met de gronden die via commodaat uitgebaat worden, dit geldt zeker voor de mestwetgeving, maar ook voor het natuurbeheer.

Opdat er van pacht zou kunnen sprake zijn, moet de verhuring betrekking hebben op een onroerend goed dat bestemd wordt voor een landbouwbedrijf. Er moet een verband bestaan tussen het gehuurde onroerend goed en de landbouwbedrijvigheid van de pachter. Art. 1 van de pachtwet definieert het begrip "*landbouwbedrijf*" als de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwprodukten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop.

Deze ruime definitie geldt sinds de pachtwet van 1969 en werd door de rechtspraak bevestigd. De bosbouw daarentegen is door de wetgever uitdrukkelijk uitgesloten van het toepassingsgebied van de pachtwet. Het begrip "*landbouwbedrijf*" is dus ruim genoeg om de evoluties van de bedrijfsvoering te volgen, ook in de context van een gewijzigd landbouwbeleid. Er stellen zich echter drie problemen die nieuw zijn, met name de bebossing van landbouwpercelen, de braaklegging van landbouwgrond en de meer milieugerichte landbouw.

Sinds de pachtwet van 1969 is de bosbouw uitdrukkelijk uitgesloten van het toepassingsgebied van de pachtwet. Bosbouw, gericht op houtproductie, is in de ogen van de Belgische wetgever geen landbouw. Boomkwekerijen daarentegen behoren tot de tuinbouw en vallen wel onder de pachtwet. Het gewijzigde Europese landbouwbeleid heeft echter uitdrukkelijk geopteerd voor het bebossen van landbouwgronden. Daarbij worden aanplantingen met snelgroeiende soorten en kerstsparen expliciet van de steunmaatregelen uitgesloten. De bestaande pachtwet impliceert dan ook dat bebossing slechts mogelijk is mits het schriftelijk akkoord van de eigenaar. Ook al wijzigt het karakter van landbouwgrond niet, toch is dit akkoord nodig aangezien bosbouw geen landbouw is en gelet op de minimale duur van twintig jaar die voorzien is in de reglementering.

Een tweede probleem stelt zich naar aanleiding van de braakleggingspolitiek die recent in het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid werd ingelast. Wanneer deze gronden in een roterend stelsel van braaklegging worden ingeschakeld, is er geen enkel probleem. Het betreft een eeuwenoude techniek van vruchtwisseling waarbij de gronden in de productiecyclus volledig benut blijven. Daarenboven is de pachter verplicht de braakgelegde gronden te onderhouden zodat ze uit landbouwkundig oogpunt in goede staat blijven. Eenzelfde redenering kan gelden voor de voorziene vijfjarige braak. Deze vijfjarige vaste braak op bepaalde percelen impliceert nl. eveneens de plicht tot onderhoud van de percelen die vervolgens, na vijf jaar, terug in het productiecircuit terecht komen. Ook hier kan niet worden beweerd dat de gronden buiten de landbouwbedrijvigheid zouden vallen. De pachter kan dus in het kader van zijn exploitatievrijheid autonoom beslissen deel te nemen.

Tenslotte moet ook rekening gehouden worden met de Europese politiek ter stimulering van landbouwproductiemethodes die verenigbaar zijn met de eisen inzake milieubescherming en betreffende het natuurbeheer. Maatregelen die erop gericht zijn de landbouwers te doen overgaan naar meer extensieve vormen van landbouw zijn geen probleem; de betrokken percelen blijven zonder discussie ingeschakeld in het landbouwbedrijf. Hetzelfde geldt voor maatregelen die erop gericht zijn landschapselementen zoals hagen, houtkanten, holle wegen, poelen e.d. te bewaren of te ontwikkelen. Er zou maar een probleem ontstaan in de mate dat een pachter een permanente braaklegging voor minstens twintig jaar zou willen doorvoeren voor de bescherming van de water-

huishouding of voor de aanleg van natuurgebieden of specifieke biotopen. In dat geval is de toestemming van de eigenaar onmisbaar aangezien de bestemming van het goed, nl. de uitbating van een landbouwbedrijf, gewijzigd wordt. Hetzelfde geldt voor gronden die zouden ingeschakeld worden in recreatieve projecten.

In artikel 2 worden zes overeenkomsten vermeld die niet onder toepassing vallen van de pachtwetgeving. Als eerste uitzondering is de pachtwet niet van toepassing op de pacht van onroerende goederen die gebruikt worden voor industriële vetmesterij en industriële fokkerij, onafhankelijk van een landbouwbedrijf (art. 2, 1°). Onder de notie “*industriële vetmesterij of fokkerij*” vallen twee hypothesen, nl.:

1. het fokken van dieren die niet voor de landbouw nuttig zijn zoals wilde dieren, nertsen, bevers, jachthonden, rijpaarden, ...;
2. het kweken of vetmesten van dieren die wel voor de landbouw nuttig zijn (varkens, kalveren, pluimvee, konijnen, fokpaarden, enz.), wanneer dit kweken of vetmesten gebeurt op industriële schaal en onafhankelijk van elk landbouwbedrijf. Dit laatste zal het geval zijn indien de betrokken dieren in hoofdzaak gevoed worden met voeders die niet op het bedrijf zelf worden voortgebracht maar aangevoerd worden van buiten af en op voorwaarde, daarenboven, dat het vetmesten of fokken niet kan worden aangezien als een bijkomende activiteit van de betrokken landbouwuitbating.

Wat betreft de uitsluiting van de industriële veeteelt *stricto sensu*, met name het vetmesten van landbouwdieren onafhankelijk van elk landbouwbedrijf is deze wetsbepaling actueler dan ooit. In het kader van een meer milieuvriendelijke en extensievere landbouw is de integratie van de veeteelt in de landbouwbedrijven de aangewezen weg. Eigen voederwinning komt hierbij als evident naar voren. De milieuwetgeving verplicht nl. de veehouders de ecologische afzet te bewijzen van de geproduceerde mest. Hierdoor ontstaat een herkoppling van veeteelt en grond, waardoor de landbouwer deze gronden ook voor voederwinning zal aanwenden. Uiteraard sluit dit niet uit dat, net zoals nu, de landbouwbedrijven aanvullend krachtvoeder nodig hebben om een evenwichtige voeding aan hun dieren te kunnen geven. De bescherming van de pachtwet is gelet op deze stijgende vraag naar grond wegens de milievereisten, onmisbaar voor de veeteeltbedrijven.

Wat betreft de klassieke uitsluiting van de dieren die niet voor de landbouw nuttig zijn kan men zich echter ernstig afvragen of deze uitsluiting nog wel haar bestaansreden heeft. In het kader van de diversificatie van de landbouwproducties en gelet op de nood om rendabele alternatieven te zoeken voor de klassieke landbouwteelten kan men zich geredelijk voorstellen dat binnen de landbouwbedrijven een activiteit zoals bv. het kweken van rijpaarden of van fazanten, everzwijnen, herten e.d. voor de herbevolking van jachtgebieden, buffels en struisvogels voor het exotische vlees een interessante aanvulling van het bedrijf kan betekenen. Teneinde het onderscheid te maken tussen land-



bouwbedrijven en handelsactiviteiten zouden wij voorstellen eenzelfde regel toe te passen voor alle diersoorten, ook deze dieren die niet voor de traditionele landbouw nuttig zijn. Wanneer de kweek van deze dieren een bijkomende activiteit is binnen het ruimere verband van een landbouwuitbating kan reeds nu de pachtwet van toepassing zijn. Hetzelfde zou echter moeten gelden wanneer de dieren, ongeacht de soort, hoofdzakelijk worden gevoed met voeders die op het bedrijf zelf worden voortgebracht. Zowel in het belang van de leefbaarheid van de landbouwbedrijven als in het belang van het leefmilieu zou de wet in deze zin kunnen aangepast worden. Deze interpretatie is volledig conform de traditionele rechtspraak die het onderscheid maakt tussen de landbouw als burgerlijke activiteit en de handelsdaden.

De bewijsregeling inzake pachtovereenkomsten werd bij de voorbereiding van de pachtwet van 1988 terug grondig onderzocht en uiteindelijk bevestigd. Ook nu is de regeling nog bevredigend. Inderdaad, enerzijds blijft er de duidelijke optie van de wetgever om geschreven pachtovereenkomsten te stimuleren; dit kan alleen maar de situatie van pachter en verpachter verduidelijken. In het kader van alsmaar meer wetgevingen waar de pachters meerjarige verbintenissen aangaan voor welbepaalde stukken land, zoals bij braaklegging, het natuurbehoud, de bebossing of de mestwetgeving, maakt de geschreven pacht de toestand duidelijk voor iedereen. Anderzijds blijft de mondelinge pacht volledig geldig; de pachter mag op geen enkele wijze nadeel ondervinden van deze situatie. Het is dan ook essentieel dat men in alle wetgevingen waar de pachter zich engageert ten aanzien van gepachte goederen, ook de mondelinge pachten volledig aanvaardt. Een verklaring van de pachter ter zake laat toe een sluitende controle te organiseren wanneer de pachter de betrokken percelen op kaart aanduidt en de perceelnummers vermeldt. Met de huidige technische middelen kunnen deze gegevens snel geïnventariseerd en vergeleken worden zodat misbruiken en overlappingsen kunnen vermeden worden. Er zijn nu eenmaal situaties waar eigenaars elke geschreven pacht weigeren. Zelfs een ontvangstbewijs van betaalde pachtgelden is in dergelijke situaties niet te bekomen, niettegenstaande de bepalingen van art. 23 van de pachtwet die de verpachter verplichten tot het afleveren van een kwijtschrift voor de ontvangen pachtprizen. De pachters die wellicht al jaren op deze wijze huren en die de goede relatie met hun eigenaar wensen te behouden, mogen niet het slachtoffer worden van deze toestand. Daarom is de combinatie van een verklaring van de pachter en een perceelsaanduiding op stafkaarten of luchtfoto's (schaal 1/10.000) een sluitend en aangewezen systeem.

Sinds vele jaren worden de pachtprizen wettelijk beperkt. Dit is steeds gemotiveerd door de ongelijkheid in vraag en aanbod. Wegens de schaalvergroting en de uitbreiding van de landbouwbedrijven, zeker na de inwerkingtreding van de gemeenschappelijke markt, was de vraag naar grond groot. Gelet op de structurele beperktheid van het aanbod (een bestaand landbouwareaal dat vermindert wegens de verstedelijkingsdruk) is een wettelijke ingreep nodig om te beletten dat de pachtprijs ongekende hoogten zou bereiken die niet meer in

verhouding zouden staan met de normale landbouwrendementen per hectare. Thans leven we in een situatie waar de produktiestijging in de landbouw wordt afgeremd. Op het eerste zicht zou dit de druk op de landbouwgrond moeten verlichten. Dit is echter niet het geval. Een verderschrijdende verstedelijking drukt het beschikbare landbouwareaal; daarenboven legt de wil tot actieve natuurbescherming een stilaan uitbreidende belemmering ten aanzien van landbouwgronden. Tenslotte is de boer verplicht over te schakelen naar een meer extensieve en meer grondverbonden landbouw; de vraag naar goede landbouwgrond stijgt dus eens te meer. In deze omstandigheden is het systeem van de pachtprijsbeperking ook in de toekomst onmisbaar. Bij de bespreking van de pachtwet van 1988 is het systeem grondig onderzocht en uiteindelijk behouden.

De regeling inzake pachtprizen die we thans vinden in de pachtwet en in de wet tot beperking van de pachtprizen is bevredigend op voorwaarde dat de driejaarlijkse aanpassingen ook de eigenaars toelaten een aanvaardbaar rendement uit hun belegging te halen, zoniet dreigt het systeem uit evenwicht te geraken met desinvesteringen vanwege de grondeigenaars als gevolg.

De pachter geniet van de meest volledige vrijheid om de gepachte gronden te bebouwen zoals het hem goeddunkt. Hoewel alle bedingen in de pachtovereenkomst die deze vrijheid zouden beperken voor niet-bestaande worden gehouden, blijft de pachter vanzelfsprekend onderworpen aan de algemene verplichting de bestemming van het pachtgoed te eerbiedigen (art. 1728 B.W. en art. 29) en zich bij de bebouwing te gedragen als een goed huisvader (art. 29). Wat de bestemming van het pachtgoed betreft, dient evenwel rekening te worden gehouden met het toepassingsgebied van de pachtwetgeving evenals met de aan de pachter toegekende vrijheid van exploitatie zelf. Gezien deze vrijheid ook het scheuren van weiden omvat en zelfs de aanplanting van laagstammige fruitbomen onder de bij artikel 28 bepaalde voorwaarden, is het duidelijk dat geen sprake kan zijn van een bestemmingswijziging van het pachtgoed indien de door de pachter uitgeoefende activiteit kan blijven beschouwd worden als een landbouwactiviteit in de zin van artikel 1 van de pachtwet. Wat de bebouwing van de gepachte gronden als een goed huisvader betreft, dient niet alleen en zelfs niet in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de inzake teelten en inzake teeltmethodes in de betrokken streek bestaande gebruiken, maar ook en vooral met de steeds evoluerende eisen die aan elke rationele landbouw-, tuinbouw- of veeteeltuitbating worden gesteld. Zo kan de pachter in het kader van zijn exploitatievrijheid ook zijn bedrijf op een meer biologische, extensieve of ecologische wijze uitbaten, al dan niet in het kader van overheidsprogramma's ter ondersteuning van dergelijke evoluties. Hij moet natuurlijk wel de goederen steeds bedrijfsmatig in zijn landbouwexploitatie gebruiken.

De vrijheid van uitbating is een van de essentiële verworvenheden van de pachter. Op deze wijze kan de pachter alle evoluties van de landbouweconomie en van de teelttechnieken volgen. Een landbouwer-pachter staat hierdoor

op gelijke voet met de boer-eigenaar. De nieuwe toevoegingen in art. 24 door de wet van 1988 laten daarenboven toe ook de gewettigde ecologische en landschapsbekommernissen van de eigenaars in aanmerking te nemen wat de wil tot verpachten alleen maar ten goede kan komen.

De vrijheid van exploitatie is een algemeen recht van de landbouwers-pachters om hen dezelfde mogelijkheden te geven als bij eigendom. In de huidige tijden is het echter een beginsel dat essentieel is en in meerdere wetgevingen zal moeten verankerd worden. Zo zal in regelgeving rond landschapsbescherming en diverse milieureglementeringen maximaal aandacht dienen te gaan naar de vrijheid van de boer inzake teeltkeuze en exploitatiewijze.

De regeling van gebouwen en werken is in de huidige pachtwet evenwichtig geregeld. De pachter kan aldus alle gebouwen oprichten en werken uitvoeren die nodig zijn in het kader van de evoluerende behoeften van de landbouwuitbating. Tevens wordt rekening gehouden met de moderne technieken waarbij met geprefabriceerde elementen gewerkt wordt (stallen, hangars, e.d.) en zelfs met integraal verplaatsbare installaties (mestzakken en silo's, ...). Ook voor de verpachters is de nieuwe regeling interessant aangezien op deze wijze nodeloze problemen kunnen voorkomen worden. Tevens wordt rekening gehouden met de huidige realiteit waarbij de pachter zelf instaat voor de meeste investeringen in gebouwen en constructies.

Het recht gebouwen op te trekken en de nodige onroerende werken uit te voeren is een logisch verlengstuk van het principe van de vrijheid van uitbating. Ook hier kan gesproken worden van een fundamenteel recht voor de landbouwer-pachter waar men in andere wetgevingen moet mee rekening houden. Binnen het kader van de algemene normering inzake ruimtelijke ordening moet aldus vermeden worden overdadige beperkingen op te leggen aan de mogelijkheid voor de boer om gebouwen te veranderen, aan te passen en uit te breiden.

De wettelijke regeling van de onderpacht en de pachtoverdracht is evenwichtig uitgebouwd. Inderdaad, geen enkele onderpacht of pachtoverdracht aan derden is mogelijk zonder het geschreven akkoord van de eigenaar. De verantwoordelijke eigenaar kan aldus perfect volgen wie zijn gronden exploiteert zodat hij ook kan nagaan of de exploitatie behoorlijk zal zijn. Voor de pachter betekent dit dat hij het akkoord van de eigenaar nodig heeft wanneer hij pachtgronden wil overdragen in het kader van een regeling inzake bedrijfsovername.

Plaatselijke en gebruikelijke regelingen tussen pachters zoals ruilpachten vallen daarentegen terecht buiten de inmenging van de eigenaars. Hier speelt nl. de vrijheid van exploitatie van de pachters die in het kader van vruchtwisseling en verstandige, duurzame, landbouwpraktijken dergelijke overeenkomsten nodig hebben.

Ten aanzien van de afstammelingen en hun echtgenoten geldt de absolute voorrang van pachtoverdracht zonder dat de eigenaar dit kan beletten. Deze bepalingen passen in de logica van de wetgever die aan de pachters een doorlopend gebruiksrecht wenst te geven dat geldt zolang de pachter niet wordt opgezegd. De eigenaar kan het goed terugnemen voor eigen gebruik, maar zolang hij dit niet doet loopt het exploitatierecht van de pachter en zijn opvolgers. Dit mechanisme kan zeer lang werken in het voordeel van beide partijen. De pachter heeft een sterke bedrijfszekerheid en de eigenaar heeft een degelijke en betrouwbare pachter. Het mechanisme geldt daarom alleen in de dalende lijn en niet voor broers en zusters of neven en nichten. De techniek van de pachtvernieuwing versterkt nog dit mechanisme van continuïteit ten voordele van de afstammelingen. Het is in het algemeen belang van de samenleving dat landbouwgronden, zoals elke economische factor, degelijk en verantwoord worden uitgebaat door stabiele uitbaters; ook de ecologische aspecten zullen op deze wijze het best aan hun trekken komen, temeer daar ook hier de lange termijn de noodzakelijke aanpak is.

Een essentieel onderdeel van de pachtwetgeving betreft de gedwongen beëindiging van de pachtvereenkomst door middel van een opzeg. Zeer gedetailleerde wetsbepalingen met strenge procedureregels zijn hierbij bepaald. Verschillende hypothesen zijn te onderscheiden naargelang het gaat om een opzeg op ieder ogenblik of een opzeg bij het einde van een negenjarige (of een lange-) pachtperiode.

De regeling van de pachtopzeg vanwege de verpachter is een fundamenteel element van de pachtbescherming. Reeds in de eerste pachtwet van 7 maart 1929 werd hieraan een bijzondere zorg gewijd. De rechtszekerheid voor de pachter als gebruiker van grond en gebouwen staat of valt met een sluitende regeling. Het systeem van de pachtopzeg is dan ook verder uitgewerkt en verdiept in de pachtwetten van 7 juli 1951, 4 november 1969 en 7 november 1988. Het doel is steeds geweest het versterken van het gebruiksrecht. De moderne landbouwer moet nl. kunnen investeren en derhalve zeker zijn van een voldoende lange gebruiksperiode. Deze redenering was gesteund op de economische evolutie van de landbouwbedrijven en de nood tot productieverhoging.

Ook in de huidige situatie waarbij de productie wordt afgeremd (extensivering, braaklegging, ...) en waarbij de milieu- en natuurcomponenten meer gewicht krijgen blijft de nood tot bedrijfszekerheid zeer groot. De boer moet extensiever werken en dient willens nillens meer grond te gebruiken; de inkomens per hectare worden derhalve gedrukt. Het kunnen beschikken over grond in pacht met een behoorlijke bedrijfszekerheid is in deze context een onmisbaar gegeven zodat er voldoende financiële middelen overblijven om de noodzakelijke investeringen te doen in gebouwen, apparatuur en milieuvorzieningen.

De regeling van de opzeg garandeert een verantwoord en professioneel gebruik van de landbouwgrond. Inderdaad, pachtgrond in gebruik bij een beroepslandbouwer kan alleen worden opgezegd door een andere boer. Zowel vanuit economisch oogpunt als vanuit ecologisch standpunt is dit ten volle verantwoord. Landbouwgrond dient voor de landbouwproductie, niet voor vrijetijdsbesteding. De professionele landbouwers zijn ook de meest stabiele gebruikers waarmee verantwoorde overeenkomsten voor een meer milieu- en natuurvriendelijke landbouw kunnen gesloten worden.

De opzeg voor bouwgrond werd in 1988 behoorlijk versoepeld zodat hier de normale bestemming van bouwgrond door de eigenaar kan verwezenlijkt worden. Een tuin kan hieraan toegevoegd worden d.m.v. de opzeg voor een perceel van maximum twintig aren aansluitend bij een woonhuis. Op deze wijze worden de gerechtvaardigde belangen van de eigenaars gerespecteerd.

Tenslotte is er ook ten gunste van de jongere landbouwers een interessante mogelijkheid geschapen via art. 8*bis*. Oudere gepensioneerde pachters kunnen aldus door jonge boeren vervangen worden, zodat het landbouwareaal in een verantwoord professioneel gebruik kan blijven.

Het huidige systeem is evenwichtig en beschermt de verantwoorde belangen van de beroepslandbouw in ons land. De onttrekking van landbouwgrond aan zijn bestemming wordt aldus sterk afgeremd.

Naast de vergoedingen die de pachter kunnen toekomen uit hoofde van gebouwen, aanplantingen of werken heeft de pachter steeds recht op een aantal vergoedingen bij het einde van de pacht. Bij het einde van de pacht, dient de pachter het pachtgoed terug te geven aan de verpachter in dezelfde staat als waarin hij het ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

De pachter heeft steeds recht op een gewone uittredingsvergoeding, ook prijzijvergoeding genoemd. De prijzijvergoeding heeft in de eerste plaats betrekking op het stro, de mest en de navette die door de pachter bij zijn vertrek worden achtergelaten. Onder navette dient te worden verstaan: elke vruchtbaar makende stof die, na het oogsten van één of meer vruchten, in de grond is overgebleven. Verder is een vergoeding verschuldigd voor de bij voorraad gedane bebouwing. Het betreft hier de meststoffen, het zaad, de arbeidsprestaties en alle andere onkosten die door de uittredende pachter werden gedaan op het akkerland en de weiden en waarvan hij de oogst niet meer zal hebben. Tenslotte is aan de uittredende pachter een vergoeding verschuldigd voor de door hem aan het pachtgoed aangebrachte verbeteringen. De verbeteringen aan de gronden komen slechts in aanmerking voor vergoeding indien het gaat om verbeteringen wat hun staat van zuiverheid betreft.

Een bijzondere uittredingsvergoeding kan krachtens art. 46 aanvullend aan de pachter toekomen in die situatie waar de snelheid van de opzegging de pachter bijkomende kosten en nadelen veroorzaakt.

Samenvattend kan worden gezegd dat de bijzondere uittredingsvergoeding aan de pachter verschuldigd is in alle gevallen waar de pacht wordt beëindigd met het doel aan de betrokken pachtgoederen een andere dan een landbouwbestemming te geven en dit zonder dat deze mogelijkheid door de pachter kon of moest worden voorzien bij de aanvang van de pacht.

De wettelijke regeling van de eindpachtvergoeding gaat terug tot oude gebruiken en is derhalve eveneens terug te vinden in de eerste pachtwet van 1929. Nog steeds is deze regeling actueel en beantwoordt ze aan de hedendaagse situatie. Een belangrijk nieuw element is nochtans stilaan ontstaan ten gevolge van de steeds meer uitgebouwde milieuwetgeving. Meer bepaald inzake de problematiek van de vervuilde bodem kan er een situatie ontstaan waarbij de pachter tijdens de pacht verplicht geweest is een vervuilde pachtgrond, bv. met zware metalen, grondig te laten reinigen. Dergelijke reiniging valt duidelijk in de regelgeving van art. 45, 1, met name wat betreft de verbetering aan gronden "*wat hun staat van zuiverheid betreft*". In zulke omstandigheden zou art. 45 aanleiding kunnen geven tot vergoedingen, ten belope van de door de pachter gemaakte kosten, die een veelvoud zouden zijn van de huidige sommen.

Een laatste belangrijke regeling is terug te vinden in het systeem van het voorkooprecht. Op deze wijze kan de pachter steeds die goederen kopen die wegens hun ligging, aard of nuttigheidsgraad onmisbaar zijn voor zijn bedrijf. Bij gebreke aan kooprecht zouden nl. onbillijke toestanden mogelijk blijven waarbij, zoals voor de wet van 1963 gronden of gebouwen konden verkocht worden aan een derde, zelfs wanneer de pachter bereid was meer te betalen, enkel en alleen omdat men het de pachter niet gunde. Dergelijke absurde situaties, die nogal eens in familieverband kunnen ontstaan, werden door het voorkooprecht terecht weggewerkt. Meer algemeen kan men vaststellen dat dank zij het voorkooprecht de bedrijfszekerheid van de pachter vergroot wordt; in laatste instantie kan hij nl. steeds aankopen.

De wet van 1988 heeft het systeem van voorkoop verfijnd teneinde in de verschillende hypothesen een efficiënter en billijker regeling te hebben. De huidige tekst werkt thans bevredigend. Mogelijke evoluties naar meer extensieve of milieuvriendelijker landbouwmethoden veranderen deze situatie niet. Integendeel, bij een daling van de grondprijzen die in een dergelijke context in bepaalde streken niet denkbeeldig is, kan het recht van voorkoop en dus de eigendomsverwerving in hoofde van de landbouwer-gebruiker, op een interessante wijze uitgeoefend worden. De eigendom van grond biedt nu eenmaal de sterkste bedrijfszekerheid in alle omstandigheden.

In een context waarbij meer en meer landbouwgrond verkocht wordt aan derden zoals maneges, paardenliefhebbers e.d., maar ook natuurverenigingen die alsmear meer gronden aankopen, meestal met overheidssteun, is het recht van voorkoop nog meer dan vroeger onmisbaar voor de huidige boer.

## V. BESLUIT

Het voornaamste besluit van de analyse van de Belgische pachtwet is dat deze wet geen grondige herwerking nodig heeft niettegenstaande de sterk gewijzigde omstandigheden. Beperkte aanpassingen en een hedendaagse toepassing kunnen thans volstaan.

Problemen stellen zich wel wanneer de wetgever, zoals bv. bij het bodemsaneringsdecreet, de specificiteit van de pachtsituatie uit het oog verliest. Zeker in België is de verpachting een essentieel gegeven in de landbouweconomie. Zo blijkt uit de laatste statistische gegevens dat in België 908.870 ha verpacht zijn; dit cijfer is te vergelijken met een totale oppervlakte cultuurgrond van 1.365.034 ha. Voor Vlaanderen gaat het daarbij om 402.811 ha in pacht ten aanzien van 615.994 ha cultuurgrond. In Wallonië zijn 505.630 ha verpacht van de 748.499 ha cultuurgrond.

De huidige pachtwet is een efficiënt en werkbaar instrument. Reeds sinds 1929 is het de belangrijkste wetgeving voor land- en tuinbouw. Ook politiek is deze wet ruim geschraagd; zo werd de wet van 1988 na grondige besprekingen in Kamer en Senaat uiteindelijk unaniem goedgekeurd, net zoals het met de wet van 1969 het geval was geweest.

Bij wijze van slot mag dan ook de wens worden uitgedrukt dat men bij de uitwerking van andere wetgevingen, zeker op andere geluidsniveaus zoals de Gewesten en de Europese Gemeenschap, voldoende rekening zou houden met de realiteit dat twee derden van de landbouwoppervlakte verpacht zijn in België. Op deze wijze kan het efficiënte instrument van de pachtwetgeving nuttig functioneren teneinde de Belgische landbouw te begeleiden bij een harmonische overgang naar een duurzame landbouw waar extensiever, milieuvriendelijker en meer grondgebonden zal geboerd worden.