

ingediend op **1475** (2022-2023) – Nr. 7
16 augustus 2023 (2022-2023)

Verslag

namens de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid
uitgebracht door Joke Schauvliege en Chris Steenwegen

over het voorstel van decreet

van Bart Dochy, Cathy Coudyser, Steven Coenegrachts,
Sofie Joosen, Joke Schauvliege en Arnout Coel

tot bepaling van de specifieke regels over de pacht

Documenten in het dossier:

- 1475** (2022-2023) – Nr. 1: Voorstel van decreet
- Nr. 2: Advies van de Raad van State
- Nr. 3 en 4: Amendementen
- Nr. 5: Verslag van de hoorzitting
- Nr. 6: Amendementen

Samenstelling van de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid:

Voorzitter: Bart Dochy.

Vaste leden:

Arnout Coel, Cathy Coudyser, Karolien Grosemans, Sofie Joosen, Joris Nachtergaele;
Leo Pieters, Stefaan Sintobin, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Bart Dochy, Joke Schauvliege;
Emmily Talpe, Bart Van Hulle;
Mieke Schauvliege, Chris Steenwegen;
Ludwig Vandenhove.

Plaatsvervangers:

Allessia Claes, Maaïke De Vreese, Bert Maertens, Nadia Sminate, Tine van der Vloet;
Roosmarijn Beckers, Els Sterckx, Suzy Wouters;
Sofie Mertens, Tinne Rombouts;
Tom Ongena, Bart Tommelein;
Jeremie Vaneekhout;
Maxim Veys.

INHOUD

| | |
|--|----|
| 1. Toelichting | 6 |
| 1.1. Betere toegang tot grond voor actieve landbouwers | 7 |
| 1.2. Modernisering van de regelgeving | 8 |
| 1.3. Landbouw en natuur in evenwicht met elkaar | 9 |
| 1.4. Meer transparantie en rechtszekerheid | 10 |
| 1.5. Een billijk evenwicht tussen de rechten en plichten van de pachter en verpachter | 11 |
| 2. Algemene bespreking | 12 |
| 2.1. Bart Dochy | 12 |
| 2.2. Steven Coenegrachts | 21 |
| 2.3. Chris Steenwegen | 22 |
| 2.4. Cathy Coudyser | 24 |
| 2.5. Ludwig Vandenhove | 26 |
| 2.6. Leo Pieters | 27 |
| 2.7. Bart Dochy | 27 |
| 2.8. Chris Steenwegen | 30 |
| 2.9. Steven Coenegrachts | 32 |
| 2.10. Leo Pieters | 33 |
| 2.11. Bart Dochy | 33 |
| 2.12. Chris Steenwegen | 34 |
| 3. Toelichting bij de amendementen op 12 juli 2023 | 34 |
| 3.1. Amendementen ingediend door Bart Dochy, Cathy Coudyser, Steven Coenegrachts, Sofie Joosen, Joke Schauvliege en Arnout Coel .. | 34 |
| 3.2. Amendementen ingediend door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneeckhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman | 46 |

| | |
|---|----|
| 4. Artikelsgewijze bespreking | 50 |
| Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen | 50 |
| Hoofdstuk 2. De pachtijd | 53 |
| Hoofdstuk 3. Opzegging van de pacht | 54 |
| Hoofdstuk 4. Vergissingen bij de opgave van de oppervlakte en gevallen van bezitsaanmatiging | 62 |
| Hoofdstuk 5. Verpachting door openbare verpachters | 62 |
| Hoofdstuk 6. De pacht prijs en andere geldelijke lasten en de pachtprijzencommissie | 62 |
| Hoofdstuk 7. Exploitatie van het gepachte goed | 63 |
| Hoofdstuk 8. De onderpacht en de pachtoverdracht | 66 |
| Hoofdstuk 9. Overlijden van de pachter | 66 |
| Hoofdstuk 10. Overlijden van de verpachter | 67 |
| Hoofdstuk 11. Vergoedingen die toekomen aan de pachter van wie de pacht afloopt | 67 |
| Hoofdstuk 12. Vervreemding van het gepachte goed en het recht van voorkoop van de pachter | 67 |
| Hoofdstuk 13. Vlaams pachtobservatorium | 68 |
| Hoofdstuk 14. Diverse bepalingen | 68 |
| Hoofdstuk 15. Slotbepalingen | 69 |
| 5. Stemmingen | 70 |
| 5.1. Artikelsgewijze stemming | 70 |
| 5.2. Stemming over het geheel | 74 |
| Bijlage: zie de dossierpagina op www.vlaamsparlement.be | |
| Tekst aangenomen door de commissie | 76 |

Het denkwerk in de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid voor het opstellen van een Pachtdecreet dateert al van de zittingsperiode 2014-2019 toen op 25 maart 2015 een hoorzitting werd gehouden over de pachtwetgeving (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 339/1).

Het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024 (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 31/1) legde een aantal criteria vast om de pachtwetgeving te hervormen en de toegang tot landbouwgrond te bevorderen. In de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid werd verder nagedacht over de wijze waarop de hervorming van de pachtwetgeving moest worden aangepakt:

- op 3 maart 2021 werd een conceptnota voor nieuwe regelgeving ingediend over de hervorming van de pachtwetgeving (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 670/1);
- op 30 juni 2021 hield de commissie een gedachtewisseling over mogelijke denkplaatjes voor de hervorming van de pachtwetgeving (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 893/1);
- op 15 juli 2021 hield de commissie een hoorzitting over mogelijke denkplaatjes voor de hervorming van de pachtwetgeving met afgevaardigden van Boerenbond, Groene Kring, het ABS, Landelijk Vlaanderen, de Vlaamse Raad van het Notariaat en van advocatenkantoor Publius (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 893/2).

Op 10 november 2022 dienden Bart Dochy, Cathy Coudyser, Steven Coenegrachts, Sofie Joosen, Joke Schauvliege en Arnout Coel het voorstel van decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht in (*Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1475/1).

Het advies van de Raad van State, dat door de indieners van het voorstel werd gevraagd op 15 februari 2023, werd ontvangen op 9 mei 2023 (*Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1475/2).

De Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid besprak dit voorstel van decreet op 7 juni, 21 juni, 12 juli en 19 juli 2023:

- Bart Dochy lichtte het voorstel van decreet toe op 7 juni 2023;
- op 14 juni 2023 hield de commissie een hoorzitting (*Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1475/5) over het voorstel met afgevaardigden van het ABS, Boerenbond, Groene Kring, Landelijk Vlaanderen, Natuurpunt en Voedsel Anders. Aan het verslag werd ook een schriftelijk advies van Boerenforum als bijlage toegevoegd;
- de bespreking van het voorstel van decreet vond plaats op 21 juni en 12 juli 2023;
- op 19 juli 2023 vond de artikelsgewijze bespreking en stemming plaats.

Tijdens de bespreking op 21 juni 2023 maakte Bart Dochy gebruik van een powerpointpresentatie. Die is als bijlage terug te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

De amendementen zijn terug te vinden in *Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1475/3, 4 en 6.

1. Toelichting

De *voorzitter* legt uit dat het voorliggende voorstel van decreet werd ingediend in het Vlaams Parlement op 10 november 2022 door Bart Dochy, Cathy Coudyser, Steven Coenegrachts, Sofie Joosen, Joke Schauvliege en Arnout Coel. De indieners hebben het advies van de Raad van State gevraagd; het is sinds 9 mei 2023 beschikbaar. Als gevolg van dit advies, maar ook van enkele legistische fouten die later werden opgemerkt, dienden de indieners ook een reeks amendementen in. Die 32 amendementen werden op 6 juni 2023, daags voor deze commissievergadering, gepubliceerd.

De voorzitter zal zich laten vervangen door de eerste ondervoorzitter tijdens de toelichting en bespreking van het voorstel van decreet omdat hijzelf de eerste indiener ervan is.

Ludwig Vandenhove heeft twee opmerkingen. In het verleden hebben de leden van de meerderheid altijd aangegeven dat een Vlaams Pachtdecreet zou worden vormgegeven in het Vlaams Parlement. Helaas hebben zij ervoor geopteerd om dat alleen met de meerderheidspartijen te doen.

Verder betreft hij ook de laattijdige indiening van de 32 amendementen. Hij wijst erop dat de huidige pachtwetgeving van groot belang is voor de sector, en dat men bijgevolg de nodige ernst aan de dag moet leggen om die oude wetgeving aan te passen. Hij hoopt dan ook dat dit voorstel van decreet niet op een drafje door het parlement wordt gejaagd.

De *voorzitter* beantwoordt de bezorgdheden van Ludwig Vandenhove door te verwijzen naar de afspraken die werden gemaakt in de schoot van de commissie over de behandeling van dit voorstel van decreet. De commissieagenda van vandaag en die van volgende week worden volledig gewijd aan de bespreking van dit voorstel van decreet. Deze commissie heeft in de voorbije jaren twee hoorzittingen georganiseerd over dit dossier. Bovendien beantwoordt het merendeel van de amendementen aan de opmerkingen van de Raad van State en zijn het dus geen inhoudelijke aanpassingen.

Stefaan Sintobin treedt Ludwig Vandenhove bij. Het klopt dat er verschillende hoorzittingen zijn geweest over dit onderwerp. De meerderheid heeft de tijd genomen om het voorstel van decreet vorm te geven, maar nu verdient ook de oppositie de nodige tijd om het grondig door te nemen.

De *voorzitter* neemt akte van die opmerkingen en stelt voor ze verder te bespreken na de toelichting. Hij laat zich vanaf dat moment vervangen door ondervoorzitter Joris Nachtergaele.

Bart Dochy legt uit dat de huidige Pachtwet dateert van 1969 en in 1988 gedeeltelijk werd herzien. Vandaag zijn de regels verouderd en niet langer aangepast aan de hedendaagse maatschappelijke noden. Bovendien stelt men vast dat de wetgeving ook niet langer haar doel dient: er is weinig vertrouwen bij eigenaars en de bestaande regels bevorderen niet langer de toegang tot grond voor landbouwers.

De indieners hebben met dit voorstel van decreet tot doel de bestaande regels over pacht grondig te hervormen. De krachtlijnen van de hervorming zijn een betere toegang tot grond voor actieve landbouwers, modernisering van de wetgeving, meer transparantie en rechtszekerheid, een evenwicht tussen landbouw en natuur en een billijk evenwicht tussen de rechten van de pachter en verpachter.

1.1. Betere toegang tot grond voor actieve landbouwers

De huidige Pachtwet bevat een aantal drempels die de toegang tot grond bemoeilijken.

Een eerste drempel betreft de regeling rond de opzeg van een gepensioneerde pachter. De Pachtwet laat toe om de pacht op te zeggen wanneer de pachter geen opvolger kan aanduiden en met pensioen is. In de praktijk blijkt de opzeg erg moeilijk wegens bewijsproblemen. Zo is het voor een verpachter moeilijk te achterhalen of een pachter pensioen geniet.

Een tweede drempel betreft het aanduiden van de opvolger. Dat kan soms lang aanslepen en werkt misbruiken in de hand. Zo zijn er gepensioneerde pachters die niet langer actief zijn maar hun gronden onderpachten. Gepensioneerde landbouwers beschikken vandaag bovendien nog altijd over een voorkeurecht, wat de kansen van jonge landbouwers op de grondenmarkt belemmert.

Terwijl het beleid van de Vlaamse Regering gericht is op de ondersteuning van jonge landbouwers (bijvoorbeeld via verhoogde investeringssteun) en deze commissie al meermaals het belang van opvolging in de landbouwsector heeft benadrukt, legt de huidige Pachtwet in het algemeen geen focus op jongere landbouwers.

In dit voorstel van decreet zijn bijgevolg een aantal hervormingen opgenomen die bijdragen aan de doelstelling om de toegang tot grond te bevorderen, zeker voor jonge landbouwers. Naast nieuwe regels over pacht zijn in dit kader ook andere elementen van belang die geen voorwerp uitmaken van dit voorstel van decreet. Belangrijk hierbij is dat dit voorstel van decreet het aantrekkelijke regime uit de federale fiscaliteit onveranderd laat.

1.1.1. Faciliteren opzeg gepensioneerde pachter

Om tegemoet te komen aan de aangehaalde drempels keert het voorstel van Pachtdecreet de bewijslast om: vanaf het ogenblik waarop de gepensioneerde pachter de wettelijke pensioenleeftijd heeft bereikt, kan de verpachter of de notaris hem vragen of hij een pensioen geniet. Als de pachter niet binnen de twee maanden bewijst dat hij nog altijd bedrijvig is en geen pensioen geniet, en als hij geen bevoorrecht familielid aanduidt als opvolger, wordt hij geacht een pensioen te genieten en is de opzeg mogelijk. De door de pachter aangeduide opvolger dient binnen het jaar de exploitatie voort te zetten, maar de pachter kan ook bijzondere omstandigheden invoeren die een verlenging van die termijn of de aanduiding van een andere opvolger rechtvaardigen.

1.1.2. Afschaffing voorkeurecht gepensioneerde pachter zonder opvolgers

Het voorstel van Pachtdecreet schaft daarnaast het voorkeurecht voor gepensioneerde landbouwers af. Wanneer de gepensioneerde pachter een opvolger heeft, behoudt hij wel zijn voorkeurecht op voorwaarde dat hij die opvolger aanduidt. Dat moet gebeuren binnen de twee maanden nadat de notaris hem daartoe heeft verzocht. Bart Dochy legt uit dat men de overname van het landbouwbedrijf nog altijd mogelijk wenst te maken om de familiale opvolging te verzekeren.

1.1.3. Aanpassing van de loopbaanpacht

De loopbaanpacht in de Pachtwet regelt een pachtcontract dat wordt afgesloten voor minstens 27 jaar en loopt tot aan de 65e verjaardag van de pachter. De bestaande regeling is dus voorbehouden voor landbouwers jonger dan 38 jaar. In het voorstel van Pachtdecreet loopt de loopbaanpacht tot de dag dat de pachter de wettelijke pensioenleeftijd bereikt. De regeling staat open voor landbouwers

jonger dan 40 jaar. De termijnen van de bestaande contracten blijven behouden. Om de rechtszekerheid te garanderen wordt een overgangsregeling voorzien.

1.1.4. Invoering van een jongerentoets

Het voorstel van Pachtdecreet voert de mogelijkheid in voor particuliere eigenaars om in bepaalde Habitatrichtlijn- en groengebieden de pacht te beëindigen met het oog op de realisatie van bos of natuur. Dat kan alleen met respect voor de leefbaarheid van het landbouwbedrijf. Voor pachters jonger dan 40 jaar is er in een bijzondere bescherming voorzien bij opzeg door overheden voor bebossing of natuurrealisatie in het agrarisch gebied. Jonge landbouwers worden dus positief gediscrimineerd, wat een duidelijke beleidskeuze is, aldus het lid.

1.1.5. Hervorming van de verpachting door openbare besturen

Openbare besturen, en dan vooral gemeenten en openbare instellingen (bijvoorbeeld kerkfabrieken), hebben vaak grond in eigendom. De regeling om die grond via een openbare aanbesteding te verpachten wordt grondig bijgestuurd. Een openbaar bestuur kan aan de hand van dit voorstel van Pachtdecreet de procedure en de criteria waaraan moet worden voldaan om de goederen te kunnen verpachten, zelf vastleggen. Dat geeft hen veel meer mogelijkheden om zelf een actief landbouwbeleid te voeren. De inperking van de teeltvrijheid is daar niet bij, aldus het lid.

1.2. Modernisering van de regelgeving

De hervorming van de Pachtwet wordt ook aangewend om de regelgeving te moderniseren en een aantal technische aanpassingen door te voeren.

Zo wordt de regelgeving afgestemd op andere wetgeving zoals het hervormde Burgerlijk Wetboek en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De regeling rond pacht en vennootschappen (nu nog opgenomen in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) wordt ondergebracht in dit voorstel van decreet en wordt aangepast om te verduidelijken dat een persoonlijke exploitatie in het kader van een vennootschap altijd mogelijk is, zonder dat dit op zich een aanleiding kan zijn tot ontbinding van de pacht.

Met het oog op de cultuurcontracten is het voorstel van Pachtdecreet ook afgestemd op de gewijzigde mestwetgeving (MAP 6) aangezien niet langer vereist wordt dat de bemestingswerken uitgevoerd worden door de exploitant-verhuurder.

Daarnaast wordt de regelgeving taalkundig en wetgevingstechnisch geactualiseerd en worden de regels over pacht en pachtprizen geïntegreerd in één voorstel van decreet.

Verder maakt het voorstel van Pachtdecreet meerjarige cultuurcontracten (voor specifieke teelten) mogelijk en verduidelijkt het enkele begrippen zoals algemeen belang en hoofdberoep.

Het voorstel van Pachtdecreet bevoordeelt, net zoals de Pachtwet, de dichtste familieleden en aanverwanten van de pachter. In de Pachtwet zijn dat echter niet altijd dezelfde personen. Voor die zogenaamde bevoorrechte familieleden wordt een definitie ingevoerd die doorheen de tekst van het voorstel van decreet consequent wordt gebruikt. Dat bevordert de leesbaarheid en consistentie ervan. Daarnaast worden het huwelijk en het wettelijk samenwonen gelijkgesteld en wordt ook een minimumduur van twee jaar toegevoegd. Van die voorwaarde kan in bepaalde omstandigheden worden afgeweken, bijvoorbeeld bij overlijden van een van de partners voor het einde van de termijn. Bij overlijden van de verpachter moeten

zijn erfgenamen de pachter op de hoogte brengen zodat hij de pachtprijs aan de juiste persoon kan betalen.

Het voorstel van Pachtdecreet omvat daarnaast ook het nieuwe systeem van elektronische openbare verkoop. Een belangrijke nieuwigheid daarbij is dat bij een bieding voor aankoop voor doeleinden van algemeen belang de bieder dat moet melden, zodat de pachter kan overwegen om nog een hoger bod uit te brengen omdat zijn recht van voorkoop in dat geval niet speelt.

Het voorstel van Pachtdecreet installeert ook een Vlaams pachtobservatorium dat de evolutie van de grondprijzen opvolgt, alsook een evaluatie kan maken van de regelgeving. Dat observatorium bestaat minstens uit de leden van de pacht Prijzencommissie die driejaarlijks de pacht prijscoëfficiënten vaststelt. Beide fora worden op Vlaams niveau vastgesteld.

Er wordt ook een antimisbruikbepaling ingevoerd waarmee het opzetten van bepaalde constructies kan worden doorprikt, zoals vennootschappen die worden opgericht louter om gronden te kunnen opzeggen of het recht van voorkoop te ontwijken.

1.3. Landbouw en natuur in evenwicht met elkaar

De Pachtwet focust vandaag in hoofdzaak op de bescherming van de landbouwer als pachter. De Pachtwet bevat opzegmogelijkheden om de bestemming van een grond te realiseren, maar die zijn beperkt tot de harde bestemmingen (wonen, industrie, ontginning enzovoort). Vandaag kunnen overheden de pacht al opzeggen voor de realisatie van bos of natuur, maar particuliere eigenaars niet. Een van de doelstellingen in het Vlaamse regeerakkoord is de realisatie van bos en natuur en het wegwerken van drempels die dat verhinderen. De hervorming zet daarop in, maar erkent daarin tegelijk ook het belang van de leefbaarheid van de landbouwbedrijven en de rol die landbouwers daar zelf bij kunnen spelen in het kader van zelfrealisatie.

1.3.1. Invoering natuurcontract

Sommige landbouwers bewerken percelen die worden beheerd in het kader van een goedgekeurd natuurbeheerplan. Dat gebruik wordt vaak toegestaan zonder enige vorm van overeenkomst, of via een formule van gratis gebruik of bezetting ter bedde, om te vermijden dat men onder het toepassingsgebied van de Pachtwet valt. Men mijdt ook de Pachtwet om de teeltvrijheid te vermijden: op het perceel wil men in het kader van bepaalde ecologische doelstellingen namelijk bepaalde gebruiksbepalingen opleggen zoals een verbod op bemesting.

Om het gebruik van percelen die gevat zijn door een goedgekeurd natuurbeheerplan en die niet worden verpacht toch op een rechtszekere manier te regelen, wordt de figuur van het 'natuurcontract' ingevoerd. Als aan bepaalde voorwaarden is voldaan, vallen dergelijke contracten niet onder de beschermende regels van het voorstel van Pachtdecreet. Eigenaars kunnen zo landbouwers betrekken in het kader van natuurbeheer.

1.3.2. Nieuwe opzegmogelijkheid in functie van de realisatie van bos of natuur

Er worden twee nieuwe opzegmogelijkheden ingevoerd voor de realisatie van bos en natuur door gemeenten en particulieren.

Gemeenten kunnen op basis van een beslissing van de gemeenteraad de pacht beëindigen. De gemeente is echter wel gebonden door haar eigen beleid. Gronden die door de gemeente zelf in een RUP zijn aangeduid als agrarisch gebied komen niet in aanmerking voor die opzegging. Particulieren (waaronder milieu- en

natuurverenigingen) kunnen de pacht beëindigen in groene bestemmingen en Habitatrichtlijngebieden.

In geval van opzegging van de pacht voor de realisatie van bos en natuur wordt de pachter beschermd door een leefbaarheidstoets. De vrederechter zal de geldigverklaring van een dergelijke opzegging weigeren wanneer de leefbaarheid van het bedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord. Hiervoor werd een set van criteria ontwikkeld, die echter niet altijd allemaal van toepassing zijn:

- huiskavelcriterium: gronden die rechtstreeks palen aan het bedrijf komen niet in aanmerking voor opzeg;
- oppervlaktecriterium: opzegging van meer dan 20 procent van de totale bedrijfsoppervlakte van de pachter is niet mogelijk. Opsplitsing in verschillende opzeggen is niet mogelijk zodat omzeiling wordt uitgesloten;
- zelfrealisatiecriterium: de pachter die zelf de opzegreden realiseert of zich ertoe verbindt die te realiseren binnen het jaar kan de opzegging 'afweren';
- beheermaatregelen of milieu-, klimaat- en natuurvriendelijke landbouwpraktijken: de pachter past voor het overwegend deel van het perceel beheermaatregelen of milieu-, klimaat -en natuurvriendelijke landbouwpraktijken toe in het kader van een meerjarige verbintenis of verbindt zich ertoe die toe te passen binnen het jaar;
- jongeren criterium: landbouwers jonger dan 40 jaar zijn beschermd;
- familiale opvolging: de pachter die onder de bevoorrechte familieleden een opvolger kan aanduiden die jonger is dan 40 jaar, is beschermd tegen opzegging;
- kwaliteitscriterium: gronden die kwalitatief zijn (dus niet 'minder geschikt') of waarvan de landbouwbestemming al beleidsmatig door een overheid-verpachter zijn aangeduid als bestemd voor landbouw, zijn uitgesloten. Opzegging in herbevestigd agrarisch gebied is op die manier uitgesloten. Daarop geldt echter een uitzondering: wanneer de opzeg gebeurt om het doel van een landinrichtingsproject, natuurinrichtingsproject of ruilverkaveling te realiseren, dan is opzegging wel mogelijk;
- financieel criterium: opzeg kan niet als het brutobedrijfsresultaat van de pachter minder dan 40.000 euro bedraagt, of met 10 procent zal dalen als gevolg van de opzeg of zal dalen onder de 40.000 euro;
- bio: als een pachter de biologische productiemethode toepast, zal de opzeg niet worden toegekend.

De rijkwijdte van de leefbaarheidstoets verschilt naargelang de bestemming van de verpachte grond, alsook de identiteit van de verpachter. In geval van opzeg door particulieren of de overheid in groene bestemmingen geldt de meest beperkte leefbaarheidstoets (alleen criterium 1, 2 en 3). Dat is ook zo in geval van opzeg door de overheid in de SBZ-H's. In de SBZ-H's geldt in geval van opzeg door particulieren de volledige leefbaarheidstoets met uitzondering van criterium 6. In alle andere gevallen gelden alle criteria.

1.4. Meer transparantie en rechtszekerheid

Veel pachten zijn vandaag nog mondeling. De huidige Pachtwet verplicht schriftelijke contracten, echter zonder sanctie, en stimuleert geen van de partijen om een geschrift op te stellen. Dat zorgt voor erg veel onduidelijkheid. Eigenaars hebben niet altijd zicht op wie hun verpachte grond feitelijk gebruikt. Landbouwers kunnen namelijk onder bepaalde voorwaarden hun pachtgrond in gebruik geven aan een andere landbouwer, bijvoorbeeld via gebruiksruil of een cultuurcontract. De hervorming van de Pachtwet zet dan ook in op meer transparantie en rechtszekerheid.

1.4.1. Schriftelijke contracten worden de regel

In eerste instantie wordt er verder ingezet op de opmaak van schriftelijke contracten. Partijen zijn verplicht om een geschreven overeenkomst op te stellen en zijn er in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor. In geval van weigering kan zowel de pachter als de verpachter naar de rechter stappen om een mondelinge overeenkomst om te zetten in een geschreven contract. Dat kan zowel voor bestaande als voor nieuwe pachtcontracten.

Er wordt ook in een sanctiemechanisme voorzien: als de verpachter onwillig is, ontstaat pachtvernieuwing ten voordele van de pachter. Als de pachter onwillig is, kan de rechter de pacht ontbinden. Omdat de voorziene sancties streng zijn, wordt voorzien in een waarschuwingsmechanisme (onder meer de verplichting om een ingebrekestelling te versturen waarin de sanctie uitdrukkelijk is vermeld). Opgelet: als partijen wel akkoord zijn om de afspraken op papier te zetten, maar er is discussie over de inhoud van de overeenkomst, dan gelden de sancties niet. Dan moet de rechter op basis van de gewone bewijsregels uitmaken wat de afspraken zijn tussen de partijen.

Om discussies te vermijden, wordt bepaald welke gegevens minimaal in de pachtovereenkomst moeten worden vermeld. Er zullen modellen van zowel pachtcontracten als van een plaatsbeschrijving ter beschikking worden gesteld.

1.4.2. Recht op informatie voor eigenaars

Vandaag kunnen eigenaars bij het Departement Landbouw en Visserij al de naam en het adres opvragen van de persoon die hun eigendom in de verzamelaanvraag aangeeft. Om de transparantie te vergroten zal er een digitaal loket worden ontwikkeld.

In het voorstel van decreet is ook een decretaal informatierecht voor eigenaars opgenomen. Zij mogen hun pachter vragen wie hun eigendom tijdens een bepaalde periode heeft geëxploiteerd. Als de pachter het gebruik aan iemand anders heeft toevertrouwd, zal hij ook moeten toelichten wat de aard is van het gebruiksrecht.

1.5. Een billijk evenwicht tussen de rechten en plichten van de pachter en verpachter

Voor eigenaars lijkt een pacht in veel gevallen een eeuwigdurende erfdienstbaarheid. Een eigenaar die verpacht, verliest immers in verregaande mate het vrije beschikkingsrecht over zijn grond (opzeg voor eigen gebruik is voorbehouden voor landbouwers). Eigenaars kunnen hun eigendom wel verkopen, maar niet pachtvrij, wat de prijs van de grond beïnvloedt. Een aanpassing dringt zich dan ook op, zonder daarbij de rechtszekerheid voor de pachter helemaal uit te hollen.

1.5.1. Mogelijkheid om pachtvrij te vervreemden na achttien jaar

Het voorstel van decreet voorziet in de mogelijkheid voor de verpachter om af te spreken dat na achttien jaar de pacht kan worden opgezegd om het eigendom te vervreemden. Ook kan de verpachter na de eerste periode van achttien jaar de pacht tegen het einde van elke volgende negenjarige periode opzeggen om de grond te vervreemden. De mogelijkheid moet evenwel uitdrukkelijk zijn voorzien in de schriftelijke overeenkomst. In het geval de verpachter opzegt om te vervreemden, dan moet hij voor het einde van de opzegtermijn ook effectief vervreemden. Laat de verpachter die termijn verlopen, dan kan de pachter vragen om de pacht terug te laten verderlopen.

Het recht van voorkoop voor de pachter blijft evenwel behouden.

1.5.2. Specifieke soepelere regeling voor kleine eigenaars

Verpachters die eigenaar zijn van maximaal 1,5 hectare cultuurgrond krijgen de mogelijkheid om eenmalig een pachtcontract te sluiten voor een vaste duur van ten minste negen jaar. Bij het einde van deze eenmalige pachtperiode neemt de overeenkomst van rechtswege een einde en kan de eigenaar terug vrij beschikken over zijn eigendom. Het contract is verplicht schriftelijk en kan maximum eenmaal worden gesloten om misbruiken tegen te gaan.

1.5.3. Invoering van de 'veilige koper'

De pachter heeft altijd voorkooprecht en kan zijn voorkooprecht ook overdragen aan een derde zonder dat de verpachter zich hiertegen kan verzetten. Bij een dergelijke overdracht ontstaat er pachtvernieuwing. Eigenaars kunnen vandaag niet zelf een kandidaat-koper kiezen, zelfs niet wanneer die bereid is om een nieuwe pachtovereenkomst toe te staan en zo ook de bedrijfszekerheid voor de pachter te garanderen.

De hervorming introduceert daarnaast een nieuwe figuur: de 'veilige koper'. Als de pachter zijn recht van voorkoop zelf niet uitoefent, kan hij dat recht niet overdragen aan een derde als de verpachter een kandidaat-koper heeft die schriftelijk aan de pachter verklaart dat hij na aankoop van het perceel een pacht van ten minste achttien jaar toestaat. De pachter geniet in dat geval van pachtvernieuwing. De veilige koper wordt dus als het ware in het systeem geschoven.

2. Algemene bespreking

Het eerste deel van de algemene bespreking werd gehouden op woensdag 21 juni 2023. Naar analogie met de toelichting van het voorstel van decreet wordt voorzitter Bart Dochy vervangen door ondervoorzitter Joris Nachtergaele.

2.1. Bart Dochy

Bart Dochy stelt voor om op te lijsten wat er tijdens de hoorzitting van woensdag 14 juni 2023 (*Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1475/5) werd gezegd door de verschillende sprekers, zowel de positieve als negatieve elementen.

2.1.1. Positieve elementen

Een eerste positief element zijn de duidelijke definities. Het voorstel van Pachtdecreet bevat een lijst waarin de verschillende termen duidelijk worden gedefinieerd. Een voorbeeld is de definitie van de term bevoorrechte familieleden.

Hoewel het voorstel van Pachtdecreet niet noodzakelijk gemakkelijk leest door de vele kruisverwijzingen, is het voorstel van Pachtdecreet leesbaarder dan de Pachtwet. Het lid erkent wel dat er veel verwarring bestaat over artikel 19, §7 (de leefbaarheidstoets). Hij zal dat artikel vandaag verduidelijken.

Een tweede positief element is de aanzet tot schriftelijke pachtovereenkomsten, alsook de vereenvoudiging van betaling. Anders dan in Wallonië wordt er in het voorstel van Pachtdecreet niet gewerkt met specifieke termijnen waarbinnen een schriftelijke overeenkomst moet worden afgesloten. Wel bevat het voorstel van decreet een specifieke procedure en afdwingbaarheid.

Sommige sprekers gaven aan de sanctie voor een pachter die weigert een schriftelijke overeenkomst af te sluiten (namelijk de ontbinding van de overeenkomst), zwaar te vinden. Het lid merkt echter op dat het net logisch is voor pachters om een schriftelijke overeenkomst af te sluiten: de sanctie geldt immers niet wanneer er discussie bestaat over de inhoud van de overeenkomst. Wanneer de

verpachter bijvoorbeeld bepaalde bijkomende bepalingen wenst op te nemen in de overeenkomst, dan kan de weigering van de pachter niet worden beschouwd als onwilligheid. Die belangrijke nuance is ook opgenomen in het voorstel van decreet.

Beide partijen kunnen in geval van een mondelinge overeenkomst een schriftelijke overeenkomst vragen en die, in geval van onwilligheid, afdwingen bij de vrederechter. Onwilligheid kan echter pas worden vastgesteld op het einde van de procedure, meer bepaald op het moment dat de zaak in beraad wordt genomen. In de loop van de procedure kan dus altijd de intentie worden gegeven om toch een schriftelijke overeenkomst af te sluiten.

Op uitdrukkelijke vraag van de grondeigenaars is er meer aandacht voor transparantie: het derde positieve element. Grondeigenaars zijn vaak niet op de hoogte wie de gebruiker is van hun gronden. Vandaag kan men een brief richten aan het Departement Landbouw en Visserij om die informatie te verkrijgen. Met het voorstel van Pachtdecreet is het de bedoeling om een loket te voorzien waar eigenaars op basis van hun identificatie als eigenaar (via een link naar het kadaster), kunnen zien wie de gebruiker is van hun gronden en zodoende kunnen beschikken over die informatie.

Dat de overdracht van het recht van voorkoop behouden blijft en daarnaast de figuur van de veilige koper wordt ingevoerd, is een vierde positief element. Als de pachter zijn recht van voorkoop zelf niet uitoefent, kan hij dat recht niet overdragen aan een derde als de verpachter een kandidaat-koper heeft die schriftelijk aan de pachter verklaart dat hij na aankoop van het perceel een pacht van ten minste achttien jaar toestaat. De pachter geniet in dat geval van pachtvernieuwing. Dat contract dient een voortzetting te zijn van het bestaande contract. Wanneer in de voorwaarden van het huidige contract niet vermeld is dat het contract na achttien jaar eindigt, dan is dat ook geen element dat wordt opgenomen in het contract van de veilige koper.

Een vijfde positief element is dat het voorstel van Pachtdecreet de problematiek van de gepensioneerde landbouwers aanpakt. Vandaag voorziet de Pachtwet de mogelijkheid om de pachtovereenkomst met een zittende pachter op te zeggen wanneer de pachter zich zonder opvolger in een pensioensituatie bevindt. De bewijslast daarvoor ligt in de Pachtwet bij de verpachter. Het voorstel van Pachtdecreet draait de bewijslast om en stelt een termijn voorop waarbinnen dat bewijs moet worden geleverd. Dat versnelt de procedure waardoor de grond sneller vrijkomt, wat belangrijk is voor jonge landbouwers en zijinstromers die op zoek zijn naar grond.

Een zesde positief element komt tegemoet aan de frustratie van sommige verpachters over pachters die jaar na jaar eenjarige cultuurcontracten afsluiten, terwijl het eigenlijk verdoken onderpachten betreffen. Omdat dit in sommige gevallen systematisch gebeurt, en niet in het kader van een teeltrotatie zoals de bedoeling is bij cultuurcontracten, bevat het voorstel van Pachtdecreet antimisbruikbepalingen. Onheus gebruik van cultuurcontracten zal bestraft kunnen worden met een ontbinding van de pachtovereenkomst. Daarnaast, zo benadrukt het lid, zal er ook nood zijn aan handhaving.

Wat de prijs van cultuurcontracten betreft, aangehaald door sommige sprekers, merkt het lid op dat het vreemd zou zijn om in het voorstel van Pachtdecreet bepalingen over de maximumprijs van cultuurcontracten op te nemen, terwijl men tegelijkertijd ook bepaalt dat dergelijke contracten buiten het voorstel van Pachtdecreet vallen.

Het behoud van de teeltvrijheid in het voorstel van Pachtdecreet werd door de meeste sprekers als zeer positief ervaren, het zevende positieve element. Niet door Natuurpunt en Voedsel Anders: zij hadden gehoopt dat er ecologische en landschappelijke criteria opgelegd zouden kunnen worden in nieuwe overeenkomsten.

Het lid geeft aan dat men moet zoeken naar een evenwicht. Niettemin maakt de teeltvrijheid traditioneel een belangrijk deel uit van de pachtwetgeving en is teeltvrijheid voor landbouwers zeer belangrijk.

Een achtste positief element van het voorstel van Pachtdecreet zijn de duidelijke regels voor landbouwers die hun bedrijf onderbrengen in een vennootschap (of landbouwonderneming). Ook wat het 'hoofdberoep landbouwer' betreft worden de regels verduidelijkt.

Een negende positief element is de betere regeling voor openbare verpachting. Het voorstel van Pachtdecreet bepaalt de modaliteiten voor lokale besturen om bij openbare verpachting bepaalde accenten te leggen. Hoewel de teeltvrijheid gerespecteerd moet worden, kunnen lokale besturen bepaalde randvoorwaarden opleggen bij de toewijzing van gronden, bijvoorbeeld in het kader van een lokale voedselstrategie.

Een tiende en een elfde positief element zijn de oprichting van een Vlaams pachtobservatorium en het behoud van de pachtprejzencommissie. De betrokken partijen zijn tevreden dat de onderhandeling over de pachtprijs nog altijd gebeurt tussen eigenaars en pachters, alsook het feit dat men daarbij rekening moet houden met twee belangrijke criteria: enerzijds de rendabiliteit van de landbouwbedrijven en anderzijds de niet-gerealiseerde meerwaarde of minderwaarde ten gevolge van de evolutie van de grondprijzen. Een stijging van de niet-gerealiseerde waarde van de grondprijzen zal daarbij een prijsverlagend effect moeten hebben, terwijl een daling een prijsverhogend effect zal moeten hebben. Doordat de waarde van zijn onroerend goed stijgt, heeft de verpachter een hoger rendement van zijn eigendom, dat hij later zal kunnen realiseren.

Het Vlaams pachtobservatorium zal tweemaal per jaar samenkomen om het overleg tussen verpachters en pachters te verbeteren en eventueel suggesties te formuleren om het (voorstel van) Pachtdecreet te verbeteren.

Tot slot hebben de betrokken partijen ook hun tevredenheid uitgesproken over de beslissing van de indieners om geen korte pachten (naar analogie met Nederland) op te nemen in het voorstel van Pachtdecreet. Het lid geeft aan dat dergelijke korte pachten die in sommige gevallen neigen naar rooibouw, ingaan tegen de verwachtingen op Europees niveau om de bodemkwaliteit te verbeteren. Ook het Waalse systeem van pachten van bepaalde duur (de klassieke pacht van negen jaar kan hoogstens driemaal hernieuwd worden) is, ondanks de aanvankelijke vraag van een bepaalde landbouworganisatie, niet opgenomen in dit voorstel van Pachtdecreet.

2.1.2. Negatieve elementen

Een eerste punt van kritiek is het ontbreken van fiscale stimuli. Het lid benadrukt dat de kritiek geënt is op potentiële, nieuwe, fiscale stimuli op Vlaams niveau in het kader van de erf- en schenkrechten. De bestaande federale fiscale bepalingen blijven van kracht.

Een tweede negatieve kritiek is het evenwicht tussen landbouw, natuur en bos in dit voorstel van Pachtdecreet. Zo betreuren de landbouworganisaties dat hun vraag naar het inperken van de bestaande opzegmogelijkheden voor algemeen belang in agrarisch gebied niet of onvoldoende is ingewilligd. Het voorstel van Pachtdecreet zou daarmee de deur openzetten voor de realisatie van bos en natuur in agrarisch gebied. Het lid citeert uit een van de presentaties van de hoorzitting: "een Pachtdecreet dat particulieren, bedrijven én overheden de kans geeft om landbouwgrond te bebossen is een slecht Pachtdecreet".

In datzelfde kader wordt ook de leefbaarheidstoets bekritiseerd. Die toets zou volgens de landbouworganisaties te complex zijn en daardoor niet juridisch sluitend. De natuur- en milieuorganisaties zijn op hun beurt van oordeel dat de leefbaarheidstoets te beperkend is voor de opzeggmogelijkheden voor bos en natuur buiten het herbevestigd agrarisch gebied. Ook de bedenkingen van de Raad van State bij de bescherming van jonge landbouwers als onderdeel van de leefbaarheidstoets (artikel 19, §7, tweede lid, 5° en 6°) zorgt voor bezorgdheden bij de landbouworganisaties. Het lid maakt zich sterk, zoals eerder aangegeven, dat de indieners dat voldoende kunnen onderbouwen.

Een derde punt van kritiek betreft de pacht van achttien jaar. Daarover bestaan volgens het lid een aantal misverstanden. De gewone pacht van achttien jaar blijft verder bestaan. De nieuwe opzeggmogelijkheid tegen het einde van een periode van achttien jaar ontstaat alleen wanneer die expliciet is opgenomen in het pachtcontract. De bestaande pachtovereenkomsten van achttien jaar zijn niet gevat door deze bepaling omdat de modaliteit niet bestond op het ogenblik van het afsluiten van die contracten.

Het lid voegt daar uitdrukkelijk aan toe dat op het ogenblik dat de verpachter wil overgaan tot vervreemding, het recht van voorkoop van toepassing is voor de pachter.

Een vierde aspect betreft de vaststelling van Landelijk Vlaanderen dat de verantwoordelijkheid voor erfgoed niet is opgenomen in het voorstel van decreet. Het lid merkt op dat het vooral gaat over gebouwen zoals hoeves en dergelijke waarin soms beschermde elementen aanwezig zijn. Omdat men in die gevallen ook gevat is door de decreetgeving over erfgoed en er dus een derde partij (de Vlaamse overheid) wordt toegevoegd aan de overeenkomst (naast de pachter en de verpachter) hebben de indieners ervoor geopteerd dat niet in het voorstel van Pachtdecreet op te nemen.

Een vijfde element betreft een aantal zaken in het voorstel van decreet die niet zijn afgestemd op het Natuurdecreet, zoals werd opgemerkt door Natuurpunt. Zo stelt Natuurpunt zich vragen bij de natuurcontracten die deel uitmaken van dit voorstel van Pachtdecreet. De vereniging is van oordeel dat ze niet thuishoren in de pachtwetgeving. Bovendien vindt Natuurpunt de looptijd van 25 jaar bij de verruimde opzeg voor bebossing of natuurrealisatie ongelukkig omdat natuurbeheerplannen conform het Natuurdecreet voor 24 jaar worden afgesloten. Een belangrijke opmerking, aldus het lid.

Natuurpunt hekelt ook de formulering van het begrip zelfrealisatie en is van oordeel dat die niet sluitend is. Een opmerking die de indieners ook zullen onderzoeken.

Tot slot werd de hoogte van de bijzondere opzegvergoeding door Natuurpunt bekritiseerd. Die vergoeding is inderdaad hoog, maar komt overeen met de vergoeding die voorzien is bij onteigening waarin onder meer twee tot vier jaar opbrengstderiving en verlies van alaam vervat zit. Andere betrokken partijen gaven aan dat een correcte opzegvergoeding te vinden gezien de productiecapaciteit die ze verliezen.

2.1.3. Extra toelichting naar aanleiding van de hoorzitting

Het lid wenst dieper in te gaan op twee aspecten die tijdens de hoorzitting werden bekritiseerd: de opzeg voor bos en natuur enerzijds, en de fiscaliteit anderzijds.

Opzeg voor bos en natuur

Het lid herhaalt een aantal statements die werden gemaakt tijdens de hoorzitting. Zo zou de hervorming vooral zijn aangewend om verruimde opzegmogelijkheden voor de realisatie van bos en natuur in te voeren waardoor de kernopdracht van de pachtwetgeving wordt afgezwakt. De deur zou verder worden opengezet voor opzegmogelijkheden in functie van realisatie van bos en natuur, ook in agrarisch gebied, ondanks het behoud van teeltvrijheid en de invoering van de leefbaarheidstoets.

Dat ook particulieren in groene gebieden lopende pachtcontracten kunnen opzeggen, niet op het einde van de pacht maar met een opzegtermijn van drie maanden, krijgt de nodige kritiek van de landbouworganisaties. Het lid wijst erop dat in dit geval de bijzondere opzegvergoeding, vermeld in artikel 58 van het voorstel van Pachtdecreet van toepassing is.

Loopbaanpachten en pachten van minimum 27 jaar zijn niet gevat door die opzegmogelijkheid. Dat is ook nooit de bedoeling geweest van de indieners. Maar de indieners zullen dat extra verduidelijken aan de hand van een amendement om elke mogelijke verwarring te vermijden.

De landbouworganisaties zijn ook van mening dat een betere bescherming tegen de opzegmogelijkheden in agrarisch gebied ontbreekt. Het lid zal aantonen dat de leefbaarheidstoets tegemoetkomt aan die bezorgdheid.

Daarvoor zal het lid de bepalingen van de Pachtwet voor het recht van voorkoop, de opzegmogelijkheden en de vergoeding bij opzeg in het kader van de realisatie van bos en natuur overlopen en vergelijken met de bepalingen in het voorstel van Pachtdecreet.

1° Situatie in de Pachtwet

Het recht van voorkoop

Een eerste element is het recht van voorkoop. Artikel 52, 3°, van de Pachtwet bepaalt dat er geen recht van voorkoop geldt bij aankoop voor algemeen belang door een openbaar bestuur of publiekrechtelijke rechtspersoon. Wanneer openbare besturen of bijvoorbeeld het ANB vandaag gronden aankopen, kunnen zij dus het recht van voorkoop van de zittende pachter negeren. Het lid wijst erop dat die besturen of publiekrechtelijke rechtspersonen ook gronden kopen die pachtvrij zijn, of waar voorafgaandelijk een overeenkomst gemaakt is met de zittende pachter om de pacht te verbreken. In die gevallen is artikel 52, 3°, uiteraard niet van toepassing.

Artikel 51, vierde lid, bevat evenwel een belangrijke randvoorwaarde: om dat algemeen belang te kunnen realiseren, moet er een redelijke realisatietermijn worden gerespecteerd. Die termijn is echter niet bepaald. Als de pachter zich miskend voelt, met name omdat de pacht werd opgezegd uit algemeen belang en dat belang niet wordt gerealiseerd, dan verjaren de mogelijkheden voor een vordering voor de pachter door verloop van drie maanden of twee jaar na de verkoop, afhankelijk van de kennisgeving van de verkoop door de notaris. Dat is snel en ondoorzichtig volgens het lid. In de praktijk is het dus zeer moeilijk als pachter om na te gaan of het algemeen belang wel degelijk gerealiseerd wordt, alsook om zijn of haar recht te laten gelden om een schadevergoeding te verkrijgen of het goed terug in pacht te krijgen.

De opzegmogelijkheden

Een tweede element zijn de opzegmogelijkheden. Openbare besturen of publiekrechtelijke rechtspersonen kunnen ook in het algemeen belang een bestaande pachtovereenkomst opzeggen. Artikel 7, 9°, van de Pachtwet bepaalt dat openbare besturen of publiekrechtelijke rechtspersonen bij het verstrijken van de pachtperiode een einde kunnen maken aan de pacht voor doeleinden van algemeen belang. Aan die opzeg is een opzegtermijn van drie maanden verbonden.

Artikel 6, §1, 5° en 6°, van de Pachtwet bepaalt dat openbare besturen of publiekrechtelijke rechtspersonen op ieder ogenblik een einde kunnen maken aan een lopende pacht om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming. Dat kan als de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die vóór het afsluiten van de overeenkomst door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemene nutte beveelt of toestaat of als de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen zijn door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon, op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemene nutte beveelt of toestaat.

Als het pachtcontract werd afgesloten na de onteigening is een opzegtermijn van drie maanden voorzien. In dat geval wordt geen bijzondere vergoeding voorzien omdat de vergoeding al is voorzien bij de onteigening. Als het pachtcontract is afgesloten voor de onteigening, is ook een opzeg van drie maanden van toepassing, alsook een bijzondere vergoeding.

De vergoeding

Artikel 45 van de Pachtwet bepaalt de gewone vergoeding voor een opzeg tegen het einde van de pachtperiode, ook wel de prijzij genoemd. De bijzondere vergoeding wordt geregeld in artikel 46 en is van toepassing bij een onteigening en bij een opzegging op drie maanden.

2° Situatie in het voorstel van Pachtdecreet

Het voorstel van Pachtdecreet kent een aantal belangrijke uitgangspunten. Een eerste uitgangspunt zijn het Vlaamse regeerakkoord en de beleidsbrieven van de ministers. Daarin is opgenomen dat men jonge landbouwers extra wil ondersteunen. Een belangrijk aspect daarvan is toegang tot grond voor (jonge) landbouwers.

Het regeerakkoord stelt daarnaast dat terreinen waar bos of natuur wordt gerealiseerd, correct moeten worden bestemd en de bestaande drempels moeten worden weggewerkt. Daarbij geldt het principe dat men in eerste instantie inzet op de bebossing van niet-beboste voor bos bestemde gebieden of waar mogelijk natuurgebieden, en in tweede instantie op te bestemmen gebieden. Het initiatief ligt daarvoor mee bij lokale besturen.

Naast de doelstellingen in het Vlaamse regeerakkoord is er ook een groeiende bezorgdheid over de leefbaarheid en de rechtszekerheid van individuele land- en tuinbouwbedrijven. Het kan niet de bedoeling zijn dat landbouwbedrijven failliet gaan door de opzeg van pacht voor natuur of bos. De focus ligt daarbij eerst en vooral op het individuele landbouwbedrijf en niet op de sector in zijn geheel. Dat is een nieuwe manier van redeneren, los van sectorprincipes.

Een derde uitgangspunt vertrekt van de vaststelling dat er in de praktijk heel wat aankopen met negatie van het voorkeepsrecht plaatsvinden, alsook heel wat pacht-opzeggingen zonder toetsingscriteria. Vandaag heeft de pachter dus geen enkele manier om zich hiertegen te verweren.

Recht van voorkoop

Het voorstel van Pachtdecreet bepaalt in artikel 65, §1, 9°, dat de pachter niet over een recht van voorkoop beschikt "als het gepachte goed wordt aangekocht door een openbare verpachter met het oog op bebossen of opname in een natuurbeheerplan binnen drie jaar overeenkomstig de bepalingen van artikel 10, §1, 7° en 8°, of met toepassing van artikel 11, 9°, en op voorwaarde dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord."

Dat artikel verschilt van de Pachtwet omdat er een duidelijke realisatietermijn wordt bepaald en de verjaring wordt afgestemd op die realisatie. Bovendien wordt de negatie van het recht van voorkoop hier onderworpen aan een leefbaarheids-toets die openbare verkopers moet nopen tot de nodige voorzichtigheid. Diezelfde toets is ook van toepassing bij de opzeg.

Opzegmogelijkheden

Artikel 11, 9°, van het voorstel van Pachtdecreet bepaalt: "Met behoud van de toepassing van artikel 10, kan de verpachter bij het verstrijken van elke pachtperiode de pacht om ernstige redenen opzeggen. Worden alleen als ernstige reden aanvaard: (...) 9° de aanwending van de percelen zelf door een openbare verpachter voor concrete doeleinden van algemeen belang;"

Daarnaast bepaalt artikel 10, §1, 7°, van het voorstel van Pachtdecreet: "In afwijking van artikel 8 kan de verpachter op ieder ogenblik de pacht opzeggen om de gepachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming, als de pachtovereenkomst (...) 7° betrekking heeft op gronden die zullen worden aangewend voor bebossing of natuurrealisatie als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- a) de gronden hebben een gezamenlijke en aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
- b) de bebossing of natuurrealisatie zal gedurende een periode van ten minste 25 jaar worden aangehouden (...);
- c) de gronden liggen in:
 - 1) ofwel een gebied dat is aangeduid op een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan en dat valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "bosgebied" of "natuurgebied", vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de tekst is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008;
 - 2) ofwel een van de volgende gebieden die zijn aangeduid op een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg: "bosgebied", "groengebied", "natuurgebied", "natuurgebied met wetenschappelijke waarde", "natuurontwikkelingsgebied" of "natuurreservaat";
 - 3) ofwel een speciale beschermingszone als vermeld in artikel 2, 43°, c), van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;"

Wanneer de openbare verpachter een gemeente is, dan geldt artikel 10, §1, 8°: "In afwijking van artikel 8 kan de verpachter op ieder ogenblik de pacht opzeggen om de gepachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming, als de pachtovereenkomst (...) 8° betrekking heeft op gronden die zullen worden aangewend voor bebossing of natuurrealisatie als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- a) de pachtovereenkomst is aangegaan met een gemeente;
- b) de bebossing of natuurrealisatie heeft betrekking op gronden met een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
- c) de bebossing of natuurrealisatie wordt gedurende een periode van ten minste 25 jaar aangehouden;

- d) de bebossing of natuurrealisatie is door de gemeenteraad goedgekeurd;
- e) de verpachter heeft de gronden niet zelf in een ruimtelijk uitvoeringsplan als agrarisch gebied aangeduid.”

Punt e) beschouwt het lid als een soort ‘consequentietoets’. Lokale besturen moeten consequent zijn in hun beslissingen. Zij zijn natuurlijk vrij om het ruimtelijk uitvoeringsplan in kwestie te wijzigen, maar zullen daar dan ook de bijbehorende procedure voor moeten doorlopen. De zekerheid die ruimtelijke uitvoeringsplannen bieden, moet dus gerespecteerd worden.

Artikel 19, §7, van het voorstel van Pachtdecreet onderwerpt die bepalingen aan een leefbaarheidstoets en lijst de verschillende criteria op. Het lid benadrukt dat die criteria gedifferentieerd worden toegepast. De toepassing van de criteria is namelijk afhankelijk van een aantal zaken. Bij de leefbaarheidstoets ligt de focus vooral op een agro-economische benadering. Voor de zogenaamde groene bestemmingen en de Habitatrictlijngebieden geldt daarentegen dat ze prioritair bestemd zijn voor de realisatie van de natuur-, milieu-, klimaat- en instandhoudingsdoelstellingen. Om die reden wordt de omvang van de leefbaarheidstoets in die gebieden beperkt en geldt er een agro-ecologische focus. Bepaalde criteria zullen in die gebieden dan ook niet gelden.

De kern van de leefbaarheidstoets, criterium 1, 2 en 3, is van toepassing bij opzeg in een SBZ-H door openbare besturen om instandhoudingsdoelstellingen te realiseren en bij opzeg door openbare en private verpachters in groene gebieden. Wanneer het een particuliere verpachter betreft die in een SBZ-H instandhoudingsdoelstellingen wenst te realiseren, zijn alle criteria van toepassing, met uitzondering van criterium 6. In alle andere gevallen zijn alle criteria van toepassing.

In de eerste plaats bepaalt de toets dat de leefbaarheid ernstig verstoord is wanneer de opzegging betrekking heeft op het geheel of een gedeelte van de huiskavel. Het lid benadrukt dat de huiskavel voor elk landbouwbedrijf waarop dit voorstel van decreet van toepassing is, van essentieel belang is voor de bedrijfsvoering. In groengebieden betreft het vaak rundvee- en melkveebedrijven en voor hen is die huiskavel zelfs nog belangrijker.

Ook de opzegging van een belangrijke oppervlakte van een landbouwbedrijf vormt per definitie een ernstige bedreiging voor het voortbestaan van het bedrijf. Grond is namelijk de belangrijkste productiefactor. Om die reden is het noodzakelijk dat de oppervlakte die kan worden opgezegd, wordt geplafonneerd. Het plafond is 20 procent van de totale bedrijfsoppervlakte. Bovendien wordt bepaald dat de leefbaarheid van een bedrijf alsnog in het gedrang wordt gebracht als gevolg van opeenvolgende opzeggingen en wordt voor de berekening van de oppervlakte ook de oppervlakte in rekening gebracht van de percelen die in een periode van 27 jaar voordien ook werden opgezegd om dezelfde reden.

Een derde element van de leefbaarheidstoets is de zelfrealisatie: de pachter verbindt zich ertoe om de opzegreden te realiseren binnen één jaar na de betekening van de opzegging. Het lid legt uit dat pachters die de opzeggingsredenen zelf realiseren, doorgaans al geïnvesteerd hebben in een aangepaste bedrijfsvoering. Het zou bovendien onrechtvaardig zijn dat ze alsnog het gebruik van het pachtgoed verliezen als ze de opzegreden zelf ten uitvoer brengen. Het is dus erg belangrijk dat de landbouwer weet wat de opzeggingsredenen is en wat de doelstellingen zijn die men wil realiseren.

Het vierde element van de leefbaarheidstoets betreft de toepassing van vrijwillige beheersmaatregelen van de VLM of milieu-, klimaat-, en natuurvriendelijke landbouwpraktijken (agroklimaatmaatregelen uit het GLB) door de pachter of de verbintenis om ze toe te passen binnen de termijn van 1 jaar na de betekening van de opzegging, op voorwaarde dat die maatregelen of landbouwpraktijken een overwegend deel van de oppervlakte van het gepachte perceel beslaan en worden toegepast in het kader van een meerjarige verbintenis. Een opzegging zou voor de pachter betekenen dat hij bepaalde aangegane engagementen niet langer zal kunnen nakomen en hij dus financieel zal worden bestraft. De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast en zal concreet bepalen welke verbintenissen in aanmerking komen.

Het vijfde criterium stelt dat de leefbaarheid verstoord is wanneer de leeftijd van de pachter, of als het landbouwbedrijf van de pachter wordt geëxploiteerd in het kader van een maatschap of een rechtspersoon, de vennoot die landbouwer in hoofdberoep is, jonger is dan 40 jaar. In geval van een gezamenlijke uitbating door vader en zoon en de zoon is jonger dan 40 jaar, telt de leeftijd van de zoon.

Het zesde criterium sluit daarbij aan en stelt dat de leefbaarheid verstoord is wanneer de opzegging betrekking heeft op een pachter die onder zijn bevoorrechte familieleden een opvolger kan aanwijzen die jonger is dan 40 jaar. Die criteria, met name de keuze voor de leeftijd van 40 jaar, zouden volgens het advies van de Raad van State beter onderbouwd moeten worden, aldus het lid.

Ten zevende stelt de leefbaarheidstoets dat een opzeg alleen kan wanneer het over minder geschikte landbouwgronden gaat. Het gaat daarbij over gronden die op basis van textuurklasse en drainageklasse maar beperkt geschikt zijn en niet geschikt gemaakt zijn. Landbouwtechnische ingrepen die vrijgesteld zijn van vergunning of melding of, in voorkomend geval, als voldaan is aan de vergunnings- en meldingsplicht, vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, komen wel in aanmerking. De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast. Worden niet als minder geschikt bevonden: gronden opgenomen in een RUP en bestemd voor beroepslandbouw, herbevestigd agrarisch gebieden, en gronden die door de openbare verpachter herbevestigd zijn als bestemd voor landbouw hetzij beleidsmatig op basis van een ruimtelijke visie, hetzij via een ruilverkaveling, inrichtingsproject, plan of programma. Landinrichting, natuurinrichting of ruilverkaveling kunnen daarop een uitzondering vormen in functie van hun realisatie.

Een voorlaatste mogelijke verstoring van de leefbaarheid is van toepassing wanneer het brutobedrijfsresultaat van het landbouwbedrijf van de pachter op het ogenblik van de opzegging minder dan een minimumbedrag van 40.000 euro per bedrijfsleider bedraagt en zal dalen met meer dan 10 procent als gevolg van de opzegging of zal dalen tot onder het minimumbedrag van 40.000 euro. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels. Het lid verwijst voor de berekening van het brutobedrijfsresultaat naar het VLIF.

Tot slot bepaalt de leefbaarheidstoets dat biobedrijven worden vrijgesteld van die opzegmogelijkheden. Daarmee willen de indieners het belang van biolandbouw benadrukken.

De vergoeding

In het voorstel van Pachtdecreet worden artikel 45 en 46 van de Pachtwet overgenomen als artikel 57 en 58.

Fiscale stimuli

Het lid heeft de verwachtingen van de landbouwsector en de eigenaars op het vlak van fiscale maatregelen die eigenaars ertoe aanzetten om grond voor een lange periode te verpachten, goed gehoord. Zo werd door Philippe Casier van Landelijk Vlaanderen treffend de vergelijking gemaakt met familiale ondernemingen die kunnen schenken 'om niet' versus grondeigenaars die na 27 jaar pacht 'de volle pot' moeten betalen.

Het lid legt uit dat de indieners van het voorstel ook van mening zijn dat dergelijke stimuli een goed idee zijn maar dat de Vlaamse Regering het hier niet mee eens was. Hij brengt ook in herinnering dat fiscale stimuli niet kunnen worden geregeld in het voorstel van Pachtdecreet zelf.

Vandaag bestaat er een regeling voor natuurgoederen, waarop de indieners zich hadden gebaseerd voor een gelijkaardige regeling. Op het onroerend goed en de opstandswaarde die men in het kader van een goedgekeurd natuurbeheerplan heeft, kan er een reductie zijn van schenkingsrechten en erfbelasting afhankelijk van het niveau van het natuurbeheerplan (2, 3 en 4): respectievelijk 50 procent, 75 procent of 100 procent reductie.

Het lid gaat tot slot in op de regeling in Wallonië, waarnaar door sommigen in de hoorzitting werd verwezen. Die regeling geldt voor langlopende contracten sedert 1 januari 2021 op onbebouwde goederen. Bij langdurige pachten (meer dan 27 jaar) is er 55 procent reductie op de eerste 4 hectare en 30 procent reductie op de rest. Bij loopbaanpachten is er 75 procent reductie op de eerste 4 hectare en 50 procent reductie op de rest. Het reductiepercentage wordt met 10 procent verminderd wanneer de pachter ouder is dan 35 jaar bij het afsluiten van de pacht-overeenkomst.

2.2. Steven Coenegrachts

Steven Coenegrachts legt uit dat er al lang wordt gedebatteerd over een hervorming van de Pachtwet. In het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024 werden dan ook concrete afspraken gemaakt over een toekomstig Pachtdecreet. Het uitgangspunt is een duurzaam evenwicht tussen enerzijds landbouwers die op lange termijn zekerheid willen over hun toegang tot grond, en anderzijds de grondeigenaars die omwille van de lange looptijd van pacht, de niet-transparante mondelinge overeenkomsten en de eeuwige duur van bepaalde constructies terughoudender zijn geworden om hun gronden ter beschikking te stellen. Naast een evenwicht tussen landbouwers en grondeigenaars, moest ook een evenwicht worden gezocht met de realisatie van natuur en bos.

Om die evenwichten te verkrijgen werden een aantal belangrijke zaken aangepast. In de eerste plaats worden schriftelijke pachtovereenkomsten verplicht om de transparantie te verbeteren. Daarnaast biedt het voorstel van Pachtdecreet grondeigenaars de mogelijkheid om op te zeggen na achttien jaar in plaats van 27 jaar. Tegelijkertijd beschermt men ook de landbouwer beter tegen de versnelde opzeg, omdat men alleen kan opzeggen na achttien jaar in het kader van de vervreemding van die grond.

Verder werd een evenwicht gezocht met natuur door de logica van de ruimtelijke ordening, de ruimtelijke bestemming van gronden, toe te passen. Van gronden die bestemd zijn voor natuurrealisatie of het aanplanten van bossen die vandaag in gebruik zijn voor landbouw, kan de eigenaar, op basis van zijn eigendomsrecht, beslissen dat hij ze liever zou gebruiken voor hun initiële ruimtelijke bestemming. Door dat te melden aan de pachter, wordt een versnelde opzeg in gang gezet. Dat alles met de belofte dat die natuur daadwerkelijk gerealiseerd wordt en met de mogelijkheid tot zelfrealisatie voor de pachter. Het lid is zich ervan bewust dat

die zelfrealisatie vandaag nog niet zal leiden tot nieuwe bedrijfsmodellen in de landbouwsector, gebaseerd op (deels) natuurrealisatie en -onderhoud. De optie zit niettemin vervat in het voorstel van decreet en het lid is voorstander van meer mogelijkheden voor landbouwers om zich op een economisch rendabele manier op die taak toe te leggen.

Diezelfde logica gebiedt ook dat men de landbouwers die gronden pachten die voor landbouw zijn bestemd, beter gaat beschermen tegen opzeg. Het voorstel van Pachtdecreet voorziet daarom in een leefbaarheidstoets, waarover een vrederechter zich als dat nodig is kan uitspreken. Lokale besturen die pachten willen opzeggen in het algemeen belang, wat ze vandaag kunnen, zullen dat recht behouden maar moeten het algemeen belang voorleggen aan de gemeenteraad.

Het lid besluit dat er dus meer perspectief is voor grondeigenaars zodat zij zich daadwerkelijk eigenaar voelen. Daarnaast is er een betere bescherming van het landbouwgebied, alsook meer aandacht voor de leefbaarheid van landbouwbedrijven. Die leefbaarheid uit zich ook in rechtszekerheid op lange termijn, zodat men investeringen kan terugverdienen: een langdurige toegang tot grond is dus cruciaal. Dit voorstel van Pachtdecreet tracht ook bij te dragen aan een versnelde realisatie van meer en betere natuur door de gronden die daarvoor door de overheid bestemd zijn, sneller ter beschikking te stellen voor natuurrealisatie. Tot slot legt dit voorstel van decreet de eerste kiemen voor businessmodellen in de landbouwsector die meer in de richting van natuurbeheer en natuurrealisatie evolueren. Om die redenen is de spreker een grote voorstander van dit voorstel van decreet.

2.3. Chris Steenwegen

Chris Steenwegen heeft nog enkele bijkomende vragen en opmerkingen.

Eerst vraagt hij de indieners of zij over data beschikken wat de bestemming en het gebruik van de gronden in kwestie betreft. Hoeveel gronden, bestemd voor natuur en bos, zijn vandaag in gebruik voor landbouw? En hoeveel gronden, bestemd voor landbouw, zijn vandaag in gebruik voor natuur en bos? De Standaard stelt in een artikel over de Natuurherstelwetop woensdag 21 juni 2023 dat 80.000 hectare grond in Vlaanderen, bestemd voor natuur en andere groene bestemmingen, actief gebruikt wordt voor landbouw.

In respons op de opmerking van de Raad van State over criterium 5 en 6 van de leefbaarheidstoets stelde Bart Dochy dat men die bepalingen beter zal onderbouwen. Het lid vraagt zich echter af of er voldoende argumenten gevonden kunnen worden om de Raad van State ervan te overtuigen dat die bepalingen wel degelijk in lijn liggen met het gelijkheidsbeginsel.

Wat de verantwoordelijkheid voor erfgoed betreft, sprak Bart Dochy voornamelijk over gebouwen. Het lid benadrukt dat erfgoed over meer gaat dan alleen gebouwen: ook bepaalde landschappen zijn beschermd erfgoed. Die nuance is belangrijk.

Wat het recht van voorkoop betreft, merkt het lid op dat in geval van verkoop aan private partijen zoals natuurverenigingen, dat altijd pachtvrij gebeurt of met een overeenkomst om de pacht op te zeggen op (meestal) korte of lange termijn.

Verder heeft het lid een opmerking over artikel 10, §1, 7°, van het voorstel van Pachtdecreet over de opzegging door de verpachter om de gepachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming wanneer de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die zullen worden aangewend voor bebossing of natuurrealisatie als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Het lid verwijst naar de tweede voorwaarde, namelijk: "de bebossing of natuurrealisatie zal gedurende een periode van ten minste 25 jaar worden aangehouden". Volgens het lid is dat een voorbeeld van een bepaling die conflicteert met het Natuurdecreet.

Het Natuurdecreet bepaalt immers dat eenmaal men over een natuurbeheerplan beschikt, dat gedurende 24 jaar moet worden behouden. Bovendien bepaalt het Natuurdecreet uitvoerig de manier waarop dergelijke beheerplannen gerealiseerd moeten worden, en welke vergoedingen daarvoor voorzien worden, en dus is handhaving in het kader van het voorstel van Pachtdecreet niet nodig. Het lid stelt bijgevolg voor om verwarring tussen beide decreten te vermijden.

Wat artikel 19, §7, (de leefbaarheidstoets) van het voorstel van Pachtdecreet betreft, is het onduidelijk waarom de uitzondering op de leefbaarheidstoets (meer bepaald op criteria 4 tot en met 9) wanneer de gronden in een speciale beschermingszone liggen alleen van toepassing is op openbare verpachters en niet op private verpachters.

Het lid gaat verder in op het tweede criterium van de leefbaarheidstoets: "2° de oppervlakte van de percelen waarvoor de opzegging werd gegeven, is groter dan één vijfde van de totale oppervlakte van het landbouwbedrijf van de pachter". In de toelichting bij het voorstel van decreet stellen de indieners daarover dat "de leefbaarheid van een bedrijf alsnog in het gedrang zou worden gebracht als gevolg van opeenvolgende opzeggingen en wordt voor de berekening van de oppervlakte ook de oppervlakte meegenomen van de percelen die in een periode van 27 jaar voordien ook werden opgezegd om dezelfde reden". Het lid vraagt de indieners om te verduidelijken of die termijn van 27 jaar start bij de inwerkingtreding van dit voorstel van Pachtdecreet. Daarnaast vraagt het lid ook tegen welk moment die 20 procent areaal wordt afgezet. Gemiddeld nemen landbouwbedrijven immers toe in areaal en is de areaaloppervlakte dus volatiel.

Het lid stelt zich ook vragen bij criterium 4 van de leefbaarheidstoets: "4°: de pachter past vrijwillig beheermaatregelen of milieu-, klimaat- en natuurvriendelijke landbouwpraktijken toe of verbindt zich ertoe om die toe te passen binnen een termijn van één jaar na de betekening van de opzegging, op voorwaarde dat die maatregelen of landbouwpraktijken het overwegende deel van de oppervlakte van het gepachte perceel beslaan en worden toegepast in het kader van een meerjarige verbintenis". Vooreerst merkt het lid op dat er beheerovereenkomsten bestaan die niet het merendeel van het perceel beslaan, zoals bloemenranden. Daarnaast wijst de spreker op het aspect van de duur van de verbintenis. Die beheerovereenkomsten hebben een duurtijd van slechts vijf jaar. Als een beheerovereenkomst niet wordt verlengd, verdwijnt dus ook die ecologische waarde.

Het vijfde en zesde criterium van de leefbaarheidstoets slaan op de leeftijd van de pachter en op de leeftijd van een opvolger binnen de bevoorrechte familie. Een pachter kan volgens criterium 6 onder zijn bevoorrechte familieleden een opvolger aanwijzen die jonger is dan 40 jaar. Het lid vraagt dat te verduidelijken: is er een minimumleeftijd voor die opvolger? Binnen welke termijn moet die opvolger worden aangeduid? En wat als de pachter een opvolger aanduidt die later aangeeft de pachter niet te willen opvolgen? Gezien de verregaande gevolgen van de bepaling is duidelijkheid cruciaal, aldus het lid.

Het zevende criterium van de leefbaarheidstoets doet ook vragen rijzen. Het eerste lid van dat criterium bepaalt allereerst dat de opzegging niet kan wanneer voor de gronden waarvoor opzegging is gegeven, geldt dat ze niet tot minder geschikte landbouwgronden behoren. Het lid is van mening dat dat moeilijk te bepalen is in de praktijk en dat daarover veel discussie zal ontstaan. In het verleden heeft het lid de minister van Landbouw ondervraagd over de data die worden verzameld in het kader van de textuur- en drainageklasse van landbouwgrond en uit het antwoord van de minister bleek dat die data onvolledig zijn.

Het lid verwijst daarnaast naar het tweede en derde lid van het zevende criterium. Wat het derde lid betreft: "ofwel worden verpacht door een openbare verpachter en door de verpachter herbevestigd zijn als bestemd voor landbouw, hetzij beleidsmatig op basis van een ruimtelijke visie, hetzij via een ruilverkaveling, inrichtingsproject, project, plan of programma", merkt het lid op dat een dergelijke herbevestiging geen juridische waarde heeft. Meer nog, die herbevestigingen zijn vaak zeer ruim afgebakend en omvatten ook tuinen en soms volledige dorpen. Hoe zal men daar in de praktijk mee omgaan?

Het achtste criterium van de leefbaarheidstoets behelst het brutobedrijfsresultaat van het landbouwbedrijf van de pachter. Het lid merkt op dat men in andere dossiers vermijdt te werken met die bedrijfseconomische gegevens gezien de volatilititeit. In de toelichting van het voorstel wordt ook verwezen naar het VLIF. Het lid wil weten hoe men dat resultaat concreet zal bepalen en op welke manier het VLIF hierbij wordt betrokken.

2.4. Cathy Coudyser

Cathy Coudyser is tevreden dat Bart Dochy een aantal zaken waarover onduidelijkheid bestond, heeft verduidelijkt. Het lid spreekt haar appreciatie uit voor dit voorstel van Pachtdecreet en had gehoopt dat ook Groen dat zou doen. Ze benadrukt dat er in het voorstel van decreet een broos, maar niettemin moeilijk evenwicht is gezocht en gevonden.

De pachtwetgeving, die al heel lang bestaat, is sinds 2014 een Vlaamse bevoegdheid. Pacht is een burgerrechtelijk contract tussen twee partijen: landbouwers en grondeigenaars. Landbouwers, de eerste partij, hebben grond nodig om hun beroep te kunnen uitoefenen. Zij investeren sterk in hun bedrijf en willen dus op lange termijn kunnen beschikken over grond. De grondeigenaars, de tweede partij, zijn bereid hun gronden ter beschikking te stellen aan landbouwers maar willen ook op tijd en stond kunnen beschikken over hun eigendom en ervoor billijk vergoed worden. De laatste jaren regent het echter klachten van grondeigenaars: zij hekelen het gebrek aan transparantie, het gevoel dat een pachtcontract regelmatig uitmond in een soort eeuwigdurende pacht enzovoort. Om die reden nemen grondeigenaars steeds vaker hun toevlucht tot alternatieve instrumenten die landbouwers helaas niet ten goede komen. Een hervorming dringt zich op.

De meerderheidspartijen lieten zich voor die hervorming leiden door het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024 waarin staat dat:

- nieuwe pachtcontracten schriftelijk opgesteld moeten worden;
- er een billijk evenwicht moet komen 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 negen jaar;
- het mogelijk moet zijn dat verpachters randvoorwaarden opleggen voor het aanbrengen van al dan niet vergunningsplichtige infrastructuurwerken (zoals drainage, ophoging enzovoort);
- de pachter teeltvrijheid en vrije keuze van teelttechniek worden gegarandeerd.

Daarnaast diende de N-VA in maart 2021 een conceptnota in over de hervorming van de pachtwetgeving (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 670/1) om het debat op gang te trekken. Daarvoor is men ook in overleg gegaan met de belangenorganisaties: het is duidelijk wat zij wensen, maar, zo stelt het lid, zij hebben in dit dossier vrij tegenovergestelde belangen. Het voorstel van Pachtdecreet is dan ook onmiskenbaar een compromis. Maar, het is een compromis dat op elk van de doelstellingen uit het regeerakkoord stappen vooruitzet.

Ze wijst in de eerste plaats op de nood aan transparantie en rechtszekerheid. Schriftelijke contracten worden meer dan ooit de norm met dit voorstel van decreet, zowel voor oude als nieuwe overeenkomsten. Dat contract moet een minimum aantal gegevens bevatten: de begindatum van de pacht, de identiteit van de contracterende partijen, de duur van de pacht, de wijze waarop de pachtprijs wordt betaald en een plaatsbeschrijving.

Een tweede, belangrijk doel van de hervorming was het decretaal informatierecht voor eigenaars, waarin dit voorstel van decreet voorziet. Er zal een digitaal loket opgericht worden waar eigenaars te allen tijde kunnen opvragen wie hun grond bewerkt. Momenteel kunnen eigenaars bij het Departement Landbouw en Visserij wel al de naam en het adres opvragen van de persoon die hun eigendom in de verzamelaanvraag aangeeft. Met een digitaal loket wordt dat verder gefaciliteerd. Het lid benadrukt dat het er op korte termijn moet komen.

Om het evenwicht tussen pachter en verpachter te verbeteren voorziet het voorstel van Pachtdecreet in een aantal soorten pacht. Het klassieke pachtcontract loopt voor minstens negen jaar en kan telkens verlengd worden met een veelvoud van negen. Na achttien jaar kan de eigenaar dat vervreemden en aldus beschikken over zijn eigendomsrecht. Daarnaast zijn er de langlopende pachtcontracten van 27 jaar. Er is expliciet opgenomen in het voorstel van Pachtdecreet dat die ook eindigen na 27 jaar. Een derde soort is de loopbaanpacht.

Voor de N-VA is het daarnaast erg belangrijk dat er meer mogelijkheden komen om natuur en bos te creëren. Een van de doelstellingen in het Vlaamse regeerakkoord is immers ook de realisatie van bos en natuur en het wegwerken van de drempels die dat verhinderen. Het lid benadrukt dat men dit moet doen met aandacht voor de rechten van pachters en de leefbaarheid van hun bedrijf. De logica van het voorstel van Pachtdecreet is dat zowel openbare besturen als particulieren bos en natuur mogen creëren. Wanneer openbare besturen een pacht willen opzeggen met het oog op de creatie van natuur en bos, moet men dat gemotiveerd doen, voorafgegaan door een debat op de gemeenteraad en moet men dat binnen een redelijke termijn realiseren. Voor particulieren houden de indieners rekening met de ruimtelijke ordening zoals die vandaag vastligt. Daarbij maakt men een onderscheid tussen agrarisch gebied en groengebied. Voor de gebieden die voor groen bestemd zijn, moet het makkelijker worden om die bestemming te realiseren. In agrarisch bestemd gebied moeten landbouwers effectief aan landbouw kunnen doen. Om die reden hebben de indieners de leefbaarheidstoets in het leven geroepen: in agrarisch gebied mag de leefbaarheid van het bedrijf niet zomaar op het spel worden gezet en moet de rechtszekerheid worden gewaarborgd.

Naar aanleiding van het advies van de Raad van State hebben de indieners ook enkele amendementen ingediend. De grootste bezorgdheid van de Raad van State betrof de leefbaarheidstoets, en meer specifiek de keuze om jonge landbouwers te bevoordelen ten opzichte van oudere landbouwers. De Raad van State heeft gesteld dat dit wel degelijk kan, maar dat het extra onderbouwd moet worden. Het lid benadrukt dat ook zij daarover bezorgd is, maar legt uit dat men de keuze voor die leeftijd (40 jaar) onderbouwt door te verwijzen naar andere wetgeving die ook die opdeling maakt, zoals het GLB.

Het lid begrijpt evenzeer dat er kritiek is op het gebrek aan fiscale stimuli maar legt uit dat er vandaag geen cijfermateriaal is dat uitwijst wat de gevolgen hiervan zijn voor de begroting. Dat is nochtans essentieel. Dat men in Wallonië wel fiscale stimuli voorziet is een vaak gehoorde kritiek. Het lid is evenwel benieuwd naar de evenwichten in de Waalse begroting. Het lid merkt ook op dat er onder de betrokken belangenorganisaties in dit dossier geen consensus is over welke fiscale maatregelen er dan ingevoerd moeten worden.

Er zijn bovendien ook andere manieren om grondeigenaars te stimuleren hun gronden te verpachten, zoals de prijs. Het lid is bijgevolg blij dat het prijzenobservatorium behouden blijft en wil de vraag van Landelijk Vlaanderen naar een uitgebreidere rol – zoals het formulieren van adviezen en een beter- (prijs)monitoring – voor het observatorium en de commissie onderzoeken.

Tot slot benadrukt het lid dat dit voorstel van Pachtdecreet expliciet kansen wil bieden aan jonge landbouwers en wil inzetten op een transitie in de sector. De opmerking dat ook zijinstromers ondersteund zouden moeten worden, kan het lid volgen en wil ze graag onderzoeken. Ze geeft aan dat de indieners vandaag nog niet hebben gevonden hoe men dat kan bewerkstelligen binnen de evenwichten van het voorstel van Pachtdecreet en vraagt de andere partijen om daar mee over na te denken.

2.5. Ludwig Vandenhove

Ludwig Vandenhove is het ermee eens dat de pachtwetgeving zeer belangrijk is voor de landbouwsector. Hij dankt Bart Dochy voor de correcte weergave van de positieve en negatieve punten die tijdens de hoorzitting aan bod kwamen.

Hij kan zich helaas onvoldoende vinden in het voorstel van Pachtdecreet dat voorligt omdat het onvoldoende kansen biedt voor een evolutie in de richting van een ander landbouwmodel in Vlaanderen. Het lid verwijst daarvoor naar de teeltvrijheid, een van de centrale concepten waarop dit voorstel van Pachtdecreet gebouwd is. Voor Vooruit is een inperking van de teeltvrijheid geen taboe. Zolang de Vlaamse overheid niet durft in te grijpen zal Vlaanderen geconfronteerd blijven worden met problemen op het vlak van milieu, klimaat en biodiversiteit.

Gezien de uitdagende landbouwdossiers deze zittingsperiode en de verschillende standpunten van de meerderheidspartijen in dit dossier, vindt het lid dat er evenwel een verdienstelijk compromis is gevonden. Het lid voegt daaraan toe dat hij tevreden is dat er alsnog een hoorzitting werd georganiseerd. Daaruit bleek immers dat er nog veel vragen en bedenkingen leven in de sector. De meerderheidspartijen interpreteren dat als positief: een goed compromis levert altijd kritiek op van alle belanghebbenden. Het lid kijkt daar in dit dossier anders naar.

Wat de fiscale stimuli betreft en de verschillen tussen Wallonië en Vlaanderen, stelt het lid dat de indieners niet naar de toestand van de Vlaamse of Waalse begroting moeten wijzen, maar moeten erkennen dat het een politieke keuze is. De Vlaamse meerderheid kiest ervoor om aan dit voorstel van Pachtdecreet geen fiscale stimuli te koppelen.

Het lid stelt zich verder vragen bij twee aspecten van de leefbaarheidstoets die ook eerder door Chris Steenwegen werden aangehaald: enerzijds de keuze voor de leeftijd van 40 jaar bij criteria 5 en 6, anderzijds de voorwaarde van minder geschikte landbouwgronden bij criterium 7.

De consequentietoets waarnaar Bart Dochy meerdere malen verwees, is volgens het lid een nieuw element. Als men een dergelijk principe doortrekt naar andere thema's op lokaal niveau heeft dat natuurlijk grote gevolgen. Bovendien zou men die toets ook kunnen doen op het niveau van het Vlaams Parlement. Alleen vreest het lid dan dat er – ongeacht zijn appreciatie van de toets – elke plenaire zitting inconsequenties zullen worden vastgesteld in de decreten van de meerderheid.

Wat consequent beleid betreft in het algemeen verbaast het lid er zich ook over dat de aanbevelingen uit het doctoraatsonderzoek van ILVO over publieke grond als motor voor landbouwtransitie, zo snel aan de kant worden geschoven door de Vlaamse ministers van Landbouw en van Binnenlands Bestuur. Beide ministers wezen uitdrukkelijk op de autonomie van de lokale besturen. Het lid vreest echter

dat de consequentietoets waarnaar hij verwees ook de lokale besturen zal raken in hun autonomie.

Tot slot wenst het lid te vernemen of de indieners rekening zullen houden met de opmerkingen die werden geformuleerd tijdens de hoorzitting en of er dus een nieuwe reeks amendementen zal worden opgemaakt door de indieners.

2.6. Leo Pieters

Leo Pieters maakt zich de bedenking dat wanneer het over energie gaat in politieke discussies, partijen het eens zijn dat onze samenleving zo min mogelijk afhankelijk wil zijn van het buitenland. Hij vraagt zich af of het geen tijd is om die denkwijze ook door te trekken naar voedsel. Voedsel van eigen bodem kan zowel voordelen bieden voor voedselzekerheid als voor voedselveiligheid.

Het is voor het lid belangrijk dat er een goed evenwicht wordt gevonden tussen de rechten van de pachter en de verpachter. Hij merkt op dat hoewel de bevoegdheid over de pachtwetgeving in 2014 is overgeheveld naar Vlaanderen, de nodige fiscale bepalingen federale bevoegdheid zijn gebleven. Dit voorstel van Pachtdecreet kan dus maar deels de genoemde problemen aanpakken.

Het lid vindt de leefbaarheidstoets vrij summier en vraagt om een aantal zaken te verduidelijken. Zo wil hij weten of er bij het tweede criterium rekening wordt gehouden met het aandeel gronden dat een landbouwer pacht, ten opzichte van het aandeel grond dat de landbouwer in eigendom heeft. Het lid vraagt ook om uit te leggen op basis van welke data de oppervlakte van een landbouwbedrijf wordt berekend in het kader van dit criterium.

Het lid is ook van mening dat er moet verduidelijkt worden dat dit voorstel van decreet wordt opgemaakt in functie van de actieve landbouwer en niet voor de gepensioneerde of hobbylandbouwer.

Er werd door andere leden verwezen naar Wallonië. Het lid legt uit dat zijn partij van mening is dat Wallonië beschikt over een goede pachtwetgeving: daar is landbouwgrond immers specifiek bestemd voor landbouw. In Vlaanderen is grond voor velen vooral een bron van opbrengsten. Wallonië heeft daarmee een duidelijke keuze gemaakt voor voedselzekerheid en voedselveiligheid, en dat zit onvoldoende vevat in dit voorstel van Pachtdecreet.

Dat er ook goede zaken in het voorstel van Pachtdecreet staan zal het lid niet ontkennen. Er zijn inderdaad een aantal evenwichten gevonden waarin het Vlaams Belang zich kan vinden. Hij hoopt dat er nog een aanpassing kan worden gedaan aan het voorstel zodat er ook aandacht is voor zijinstromers.

2.7. Bart Dochy

Bart Dochy licht toe dat de meest recente cijfers aangeven dat ongeveer 40.000 hectare grond, bestemd voor landbouw, in gebruik is voor natuur en bos. Omgekeerd is ongeveer 45.000 hectare grond, bestemd voor natuur en bos, in gebruik voor landbouw.

Wat de opmerking van de Raad van State betreft over de bescherming van jonge landbouwers (criterium 5 en 6 van de leefbaarheidstoets), stelt het lid dat de ondersteuning van jonge landbouwers prioritair is voor de Vlaamse Regering. Zo maakt het VLIF bij de subsidies voor investeringen in emissiearme technieken een onderscheid tussen jonge (tot 40 jaar) en oudere landbouwers. Dat betekent niet dat oudere landbouwers niet belangrijk zijn, maar wel dat men de jonge landbouwers extra wil ondersteunen in de eerste jaren van hun carrière. Ook op Europees niveau, waar het GLB enkele maanden geleden werd goedgekeurd, is er extra

aandacht voor die doelgroep. Het lid maakt zich de bedenking dat een dergelijk onderscheid aanvechten voor de rechtbank, veelzeggend is over de aanvechter zelf.

Het lid erkent dat er erfgoedlandschappen bestaan maar legt uit dat men dit aspect niet heeft opgenomen in het voorstel van Pachtdecreet.

In respons op de vraag over de uitzondering op de leefbaarheidstoets wanneer de gronden in een speciale beschermingszone liggen die volgens Chris Steenwegen alleen van toepassing zou zijn op openbare verpachters en niet op private verpachters, stelt de spreker dat dat niet correct is. Er is namelijk voorzien dat ook private verpachters in speciale beschermingszones de pacht kunnen opzeggen, weliswaar met de volledige leefbaarheidstoets met uitzondering van criterium 6.

In respons op de vraag van Chris Steenwegen over criterium 2 van de leefbaarheidstoets, stelt het lid dat de termijn van 27 jaar, waarvan sprake, begint te lopen op het moment dat men een eerste maal wordt geconfronteerd met een dergelijke opzeg. Het moment waarop het voorstel van Pachtdecreet in voege zou treden is daarbij niet belangrijk in hoofde van de landbouwer die dat zou ondervinden. Het is wel belangrijk dat het effect op zijn bedrijf beperkt wordt voor een periode van 27 jaar.

Iedere landbouwer registreert jaarlijks de percelen die hij gebruikt en op basis daarvan kan men nagaan over welke oppervlakte het gaat. De gemiddelde oppervlakte van de laatste drie jaar is de referentie op basis waarvan de 20 procent kan berekend worden. Het maakt daarbij niet uit of die gronden in eigendom zijn of gepacht worden.

Het soort meerjarige beheerovereenkomsten die in aanmerking komen, zullen verder worden bepaald door de Vlaamse Regering. Binnen de beheerovereenkomsten van het GLB zou bijvoorbeeld 'ecologisch beheer blijvend grasland' in aanmerking kunnen komen.

Wat het aanduiden van een opvolger jonger dan 40 jaar betreft, geeft het lid aan dat de leeftijd op het ogenblik dat hij wordt aangeduid als opvolger niet bepaald is in het voorstel van Pachtdecreet, noch is er een termijn bepaald waarbinnen die persoon moet opvolgen. De antimisbruikbepaling kan tegemoetkomen aan eventueel misbruik van deze bepaling.

Van textuur- en drainageklassen zijn er inderdaad kaarten. Die kaarten zijn nauwgezet maar verouderd. Maar, zoals al aangehaald, als er verbeteringswerken zijn doorgevoerd op de gronden dan is het logisch dat ze in rekening worden gebracht.

Dat het herbevestigd agrarisch gebied ruim is afgebakend en daardoor soms volledige dorpskernen omvat, klopt. Maar, zo stelt het lid, de focus in het voorstel van Pachtdecreet ligt louter op het agrarisch gebied dat is gevat door het HAG. Ook daar geldt weer dat de overheid haar eigen beleid consequent moet toepassen.

Wat het inkomenscriterium betreft, verwijzen de indieners naar het VLIF omdat het ervaring heeft met bepaalde berekeningswijzen die hier als referentie zouden kunnen dienen.

Het lid is het eens met Ludwig Vandenhove dat de hoorzittingen zinvol waren. Hij blijft er wel bij dat de posities van de verschillende belangenorganisaties gekend waren en eigenlijk onveranderd zijn gebleven. Toch is ook gebleken dat er veel misverstanden bestaan. Om die reden is het lid deze zitting gestart met het uitklaren van enkele complexe aspecten van het voorstel.

Het concept van een consequentietoets maakt geen deel uit van dit voorstel van Pachtdecreet. Het lid gebruikt dat begrip als metafoor om duidelijk te maken dat het voorstel van Pachtdecreet verschillende mechanismen bevat die (lokale) overheden tegenhoudt te 'flipfoppen' als het aankomt op beleid. Om die reden zou men de consequentietoets ook de rechtszekerheidsplicht kunnen noemen.

Ludwig Vandenhove begrijpt waar *Bart Dochy* op doelt, maar benadrukt dat dit een nieuw politiek gegeven is. Hij vreest dat de VVSG op haar achterste poten staat wanneer zij hier akte van nemen. De naam rechtszekerheidsplicht is in elk geval al beter dan consequentietoets.

Bart Dochy herhaalt dat de toets niet in het voorstel van decreet, noch in de toelichting staat vermeld. Hij blijft erbij dat consequent beleid voeren belangrijk is.

Verder is het *Bart Dochy* opgevallen dat het Vlaams Belang weinig kritiek heeft op het voorstel van Pachtdecreet. Hij neemt dan ook aan dat de fractie dit voorstel zal steunen. Dat *Leo Pieters* de leefbaarheidstoets evenwel summier vindt, verbaast het lid. Dit artikel is pagina's lang en bijzonder uitgebreid.

Leo Pieters sprak in zijn tussenkomst ook over de actieve landbouwer. Het lid preciseert dat het voorstel van Pachtdecreet de term 'landbouwer in hoofdberoep' gebruikt. De figuur van de actieve landbouwer komt er dus niet in voor. Of iemand een landbouwer in hoofdberoep is, hangt voornamelijk af van het tijds criterium: hij moet de helft van zijn tijd spenderen aan landbouw.

Als het voorstel van Pachtdecreet onvoldoende bijdraagt aan onze voedselzekerheid, zoals gesteld door *Leo Pieters*, dan hoort het lid graag de voorstellen van het Vlaams Belang om daaraan tegemoet te komen.

Leo Pieters legt uit dat hij het niet heeft over bepaalde passages in dit voorstel van decreet, maar wel over de mate waarin dit voorstel van decreet aan bepaalde doelstellingen zal kunnen bijdragen.

Bart Dochy geeft aan dat dit voorstel van decreet tot doel heeft om landbouwers toegang te bieden tot grond op een rechtszekere manier en in een goede verstandhouding met grondeigenaars. Aangezien landbouwers al een geruime tijd niet in staat zijn – door de hoge grondprijzen – om al hun gronden zelf te bezitten, is een goede regeling van de pacht dus belangrijk.

Het lid gaat tot slot in op het lot van zijinstromers. Het klopt dat het voorstel van Pachtdecreet vandaag geen manier bevat om aan zijinstromers op een (semi)-bevoorrechte manier een pacht over te dragen. Er moet dus over nagedacht worden. Al ziet het lid wel enkele problemen. Zo verwacht hij dat er bij grondeigenaars minder zin zal zijn om een pacht over te dragen aan iemand nieuw in de sector waarmee noch de pachter die zijn pacht overlaat, noch de verpachter een band heeft.

2.8. Chris Steenwegen

Chris Steenwegen geeft in respons op de opmerking van Cathy Coudyser zijn appreciatie voor het voorstel van Pachtdecreet. Hij deelt ook de analyse dat het huidige evenwicht tussen pachters en verpachters niet houdbaar is en dat men, om van de pacht terug het leidende principe te maken tussen grondeigenaars en landbouwers, het huidige omzeilen van de pacht een halt moet toeroepen. In die zin moet het voorstel van Pachtdecreet aantrekkelijk zijn voor beide partijen.

Voor Groen zijn een aantal elementen belangrijk.

Een eerste aspect is transparantie. Voor Groen is het van belang dat alle pachtovereenkomsten, op voorwaarde van een overgangsperiode, in schriftelijke contracten worden omgezet, eens te meer omdat het voorstel van Pachtdecreet verschillende bepalingen bevat die ervan uitgaan dat de pachtovereenkomst schriftelijk is. Het is dus moeilijk te begrijpen dat de indieners niet voor volledige transparantie opteren, aldus het lid.

Transparantie is ook belangrijk voor zijinstromers. Het lid is tevreden dat de indieners willen nadenken over manieren om ook hen toegang tot grond te verlenen. Voor Chris Steenwegen gaat het dan vooral over informatie en kennisgeving over de gronden die vrijkomen. Voor zijinstromers die nog geen netwerk hebben opgebouwd met grondeigenaars en landbouwers is dat vaak een uitdaging. Hun een bevoorrechte positie toekennen, zoals werd aangehaald door Bart Dochy, is minder aan de orde.

Ten derde komt transparantie ook tot uiting bij het pachtobservatorium. Het lid is van mening dat het observatorium een grotere rol zou moeten spelen en zich zou moeten toeleggen op grondbeleid in het algemeen.

Wat het evenwicht tussen de rechten van pachters en verpachters betreft, merkt het lid op dat de opzegmogelijkheden in het voorstel van Pachtdecreet anders zijn dan in de Pachtwet, maar dat er eigenlijk niet meer opzegmogelijkheden zijn dan vroeger. Integendeel, de voorwaarden om te mogen opzeggen zijn toegenomen. Groen is meer een voorstander van het aantrekkelijker maken van lange pachten, zowel fiscaal als financieel, dan van het beperken van de opzegmogelijkheden. Zo bepaalt het voorstel van Pachtdecreet dat een verpachter na een lange pacht met een hogere pacht prijs, nadien terugvalt op een lagere pacht prijs. Dat is niet logisch.

Het lid betreurt ook dat het voorstel van Pachtdecreet verbiedt dat een eigenaar en een landbouwer die het eens zijn om op een bepaalde manier aan landbouw te doen, zoals het toepassen van agro-ecologische principes, dat op vrijwillige basis doen. Hetzelfde geldt voor openbare besturen die bepaalde voorwaarden willen opleggen aan de landbouwers die hun publieke gronden pachten. Openbare besturen en landbouwers die het daarover eens kunnen geraken, mogen dat dus niet volgens het voorstel van Pachtdecreet. Hoewel het over een minderheid zou gaan, is het van belang om die openheid te creëren, eens te meer omdat de landbouwsector voor grote veranderingen staat. Het lid roept de indieners dan ook op om lokale besturen het vertrouwen te geven om hun eigen voedselstrategie en landbouwbeleid uit te werken. In dat kader is het ook spijtig dat de indieners de erfpacht op 27 jaar houden. Het lid begrijpt niet waarom men die drempels opwerpt.

Het lid wenst ook de aandacht te vestigen op een veelgehoorde, terechte opmerking tijdens de hoorzitting: de nood aan een grondig, breed debat over grondenbeleid. Dat het voorstel van Pachtdecreet niet alle problemen bij toegang tot grond kan oplossen, is logisch. Maar, het voorstel van Pachtdecreet zou moeten kaderen binnen een breder beleid.

In dat kader vindt het lid het idee interessant om bepalingen op te nemen in het voorstel van Pachtdecreet over de prijs van kortlopende contracten. Hij begrijpt de bedenking van Bart Dochy dat men ofwel alle bepalingen over kortlopende contracten opneemt in het voorstel van Pachtdecreet, ofwel geen. Maar het kan nuttig zijn om erover na te denken aangezien de vrees bestaat dat kortlopende, dure contracten de lange pachten zullen verdringen.

Het lid wenst af te sluiten met enkele vragen. Een eerste vraag gaat over de verhouding vandaag tussen het aantal schriftelijke en mondelinge pachtovereenkomsten. Hij gaat ervan uit dat het overgrote deel vandaag mondeling is.

Bart Dochy merkt op dat er drie soorten zijn vandaag: mondelinge overeenkomsten, onderhandse schriftelijke overeenkomsten en notariële, schriftelijke overeenkomsten. Alleen de laatste soort wordt dus geregistreerd.

Chris Steenwegen herhaalt zijn pleidooi voor schriftelijke overeenkomsten en voegt eraan toe dat hij twijfels heeft over de uitgebreide rol van de vrederechter in dit voorstel van Pachtdecreet: zal die de relatie tussen de pachter en de verpachter ten goede komen?

Er werd in de hoorzitting ook verwezen naar de figuur van de kleine eigenaar. Het lid vraagt zich af wat de indieners daar concreet mee beogen en of zij over cijfers beschikken om die te staven. Het lid herhaalt ook de vraag van Natuurpunt waarom alleen natuurlijke personen in aanmerking komen en rechtspersonen niet.

Het ABS stelde voor om natuurcontracten te voorzien van een lagere pacht prijs en om slechts een bepaald percentage van de bedrijfsoppervlakte onder cultuurcontract te laten vallen zodat jongere landbouwers of pachters een betere toegang krijgen. Wat denken de indieners over die voorstellen?

Landelijk Vlaanderen vroeg om het woord "voorafgaand" terug te plaatsen in artikel 39, §1, bij onderpacht of pachtoverdracht door een pachter. Zullen de indieners daarop ingaan?

Natuurpunt vroeg op haar beurt om een definitie van natuurrealisatie en bebosning op te nemen in de lijst van definities in het voorstel van Pachtdecreet. Over de juridische afstemming tussen het voorstel van Pachtdecreet en het Natuurdecreet, waarop eerder werd ingegaan door het lid, waren er ook bezorgdheden van Natuurpunt, alsook over artikel 73. Het lid vraagt om te verduidelijken waarom dat artikel werd opgenomen in het voorstel van Pachtdecreet.

Het lid herhaalt vervolgens zijn vraag over de 'minder geschikte' landbouwgronden. Hij gaat ervan uit dat gronden waarvoor een landbouwer pacht wil betalen, geschikt zijn voor landbouw. Enkele sprekers tijdens de hoorzitting hebben zich ook vragen gesteld bij die bepaling.

De spreker stelt zich ook vragen bij de soms archaïsche bewoordingen in de tekst. Zo stelt artikel 5, 3°: "overeenkomsten betreffende gronden waarvan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de pachter het genot aan zijn personeel overlaat, als behorende bij een arbeidsovereenkomst". Het lid vraagt zich of dergelijke bepalingen vandaag nog van toepassing zijn.

Het lid sluit af met een bedenking over de manier waarop de Vlaamse Regering in het voorstel van Pachtdecreet de opdracht krijgt om bepaalde zaken uit te voeren. Naast uitvoerende zaken, wordt de Vlaamse Regering immers gevraagd om bijvoorbeeld criteria op te maken. Voor het lid is dat verwarrend: is het niet aan de decreetgever om de lijnen uit te stippelen en principes, criteria en spelregels te bepalen?

2.9. Steven Coenegrachts

Steven Coenegrachts gaat in op de tussenkomst van Chris Steenwegen over zijinstromers. Hij erkent dat het voorstel van Pachtdecreet vrij ongebruikelijk is in zijn soort: het gaat sterk uit van een familiale bedrijfsopvolging. De indieners hebben wel degelijk grondig nagedacht over hoe ze in dit voorstel van decreet dienen om te gaan met zijinstromers. Maar, de bepalingen over familiale bedrijfsopvolging spiegelen voor zijinstromers brengt veel praktische bezwaren met zich mee.

De piste, zoals aangehaald door Chris Steenwegen, om transparantie te schep­pen over gronden die vrijkomen is dan ook interessant, al maakt het lid zich de bedenking dat men een dergelijk idee zal moeten aftoetsen bij privacyexperten. Het is ook het recht van grondeigenaars om hun grond te laten voor wat die is, zonder dat men constant wordt aangesproken door geïnteresseerde landbouwers. Misschien kan een platform waarop grondeigenaars zelf melding maken van hun gronden die vrijkomen, een oplossing zijn, al is dat wellicht niet de taak van de overheid. Aandacht voor zijinstromers is niettemin een belangrijk aandachtspunt volgens het lid.

Wat lokale besturen betreft en het vertrouwen om ze een lokale voedselstrategie te laten uitwerken, vindt het lid dat dit voorstel van Pachtdecreet wel degelijk die mogelijkheid biedt. Immers, lokale besturen mogen met dit voorstel van Pachtdecreet voor algemeen belang de pacht op gronden die voor landbouw bestemd zijn, opzeggen voor bebossing of natuur. Als gemeentebesturen dat wensen te doen en de gemeenteraad ermee akkoord gaat, staat niets hen in de weg. Dat illustreert best wel veel vertrouwen en wordt mee daarom sterk bekritiseerd door de landbouworganisaties volgens het lid.

Chris Steenwegen merkt op dat zijn opmerking over het vertrouwen bieden aan lokale besturen gaat over beperkingen opleggen voor teeltvrijheid of bepaalde randvoorwaarden opnemen in de pachtovereenkomst. In die gevallen blijft de grond bestemd en gebruikt voor landbouw. Dat waarnaar Steven Coenegrachts verwijst, betreft landbouwgrond die een ander gebruik krijgt, namelijk natuur of bos. In dat laatste geval verdwijnt er landbouwgrond.

Steven Coenegrachts is het eens met Chris Steenwegen maar legt uit dat hij met zijn tussenkomst wil aantonen dat lokale besturen wel degelijk vertrouwen krijgen in dit voorstel van Pachtdecreet. Maar dat vertrouwen werkt in twee richtingen. De indieners willen lokale besturen het vertrouwen geven om te bepalen wat ze doen met de gronden die ze in eigen bezit hebben. Dat ze aan de slag gaan met een lokale voedselstrategie kan het lid sterk aanbevelen. Maar de indieners hebben er ook voor gekozen om lokale besturen niet te laten beslissen over de teelten, de teelttechnieken en landbouwkundige modellen op hun publieke gronden. Dat wel toelaten, zowel door lokale besturen als door particuliere grondeigenaars, kan tot vreemde situaties leiden. Niet iedereen heeft de nodige landbouwkennis en weet voor welke teelten en technieken zijn of haar gronden het best geschikt zijn. De indieners laten dat dus over aan de landbouwer, die vandaag vaak bij verschillende grondeigenaars pacht en dus al een complexe, bedrijfskundige puzzel moet leggen.

Om diezelfde reden is het lid geen voorstander om via erfpachtconstructies op een andere manier toch te gaan sturen wat pachters moeten telen enzovoort. Hoe minder uitwegaan uit het voorstel van Pachtdecreet, hoe beter. Wat cultuurcontracten betreft, geeft het lid toe dat ze een complexe kwestie vormen waarover men lang heeft nagedacht. Maar men heeft er bewust voor gekozen om ook daar de omwegen rond het voorstel van Pachtdecreet te beperken zodat pacht de standaard blijft.

Om af te sluiten plaatst het lid enkele vraagtekens bij de vraag naar fiscale stimuli. Hij kan begrijpen dat grondeigenaars vragen naar fiscale stimuli zodat verpachten rendabeler wordt. Maar, zo stelt hij, dat is dan op kosten van de maatschappij. Ook de vraag van landbouwers is begrijpelijk omdat men dan minder pacht zou moeten betalen. In Nederland, waar men onder meer een geliberaliseerde pachtprijs kent naast andere pachtconstructies, heeft men vastgesteld dat die geliberaliseerde pacht bijna alle andere pachten heeft overgenomen en heeft geleid tot een grote stijging van de prijzen voor landbouwbedrijven. Wetende dat landbouwers de zwakste schakel zijn in hun keten, worden die kosten onvoldoende of niet doorgerekend aan de retail of de consument. De vraag is dus of aan de belastingbetaler moet worden gevraagd om mee te betalen aan lage pachtprizen.

2.10. Leo Pieters

Leo Pieters verwijst terug naar de zitting waarop de oppositiepartijen een hoorzitting afdwongen over dit voorstel van Pachtdecreet en het ongenoegen dat daarover heerste bij Bart Dochy. Uit de hoorzitting is gebleken dat het debat met de betrokken belanghebbenden wel degelijk nuttige vragen en bemerkingen heeft opgeleverd. Het lid zal dus de bijkomende amendementen afwachten en dan zijn appreciatie uitspreken over het geheel van bepalingen.

2.11. Bart Dochy

Bart Dochy geeft nog enkele aanvullende antwoorden.

Een eerste element zijn de vragen en bedenkingen over de schriftelijke pachtovereenkomsten. Het lid verwijst naar Wallonië, waar men een algemene verplichting heeft vooropgesteld met een termijn van vijf jaar om bestaande pachtovereenkomsten op papier te zetten, en waar net die verplichting door het Grondwettelijk Hof is vernietigd. Bovendien zijn de indieners van mening dat men die extra administratieve lasten moet beperken tot een minimum. Voor landbouwers die het einde van hun carrière naderen, alsook het einde van een lopende pachtovereenkomst, is het op papier zetten van hun overeenkomst onnodige administratie.

Bovendien zou men bijvoorbeeld in het geval van een algemene (retroactieve) verplichting voor schriftelijke overeenkomsten, ook alle gebruiksrullen moeten opnemen in die schriftelijke overeenkomsten. Gezien de omslachtigheid daarvan heeft men gekozen voor transparantie via het digitale loket, waarnaar eerder werd verwezen.

Het lid wijst er ook op dat, als men niet werkt met een overgangperiode, de bepaling over verplichte schriftelijke contracten en het feit dat andere bewijsmiddelen niet langer tellen, aanleiding kan geven tot misbruik. Men zal dat aangrijpen om dan overeenkomsten te sluiten buiten het voorstel van Pachtdecreet om: de simpele keuze om niets op papier te zetten, betekent dan dat men niet valt onder het voorstel van Pachtdecreet.

Wat de rol van de vrederechter betreft, benadrukt het lid dat men heeft gekozen voor een systeem dat afdwingbaar is, en net daardoor veel procedures zou moeten vermijden. Partijen die weinig argumenten kunnen inbrengen tegen een schriftelijke overeenkomst, weten dus dat een procedure bij de vrederechter in hun nadeel is.

Dat er meer drempels zijn om pacht op te zeggen dan vroeger, klopt. De leefbaarheidstoets is inderdaad uitgebreid. Net om die reden is het lid verbaasd over de argwaan van de landbouworganisaties. Hij spreekt de hoop uit dat de leefbaarheidstoets op een correcte manier landbouwers beschermt. Dat geen enkel lid van de commissie zich heeft uitgesproken tegen de toets, beschouwt het lid als een signaal dat iedereen van oordeel is dat een landbouwer niet in de onmogelijkheid mag worden gesteld om zijn bedrijf te exploiteren door de opzeg van een pacht.

De figuur van de kleine eigenaar is een ad-hocoplossing, erkent het lid. De figuur is door de indieners opgenomen om tegemoet te komen aan een aantal zaken. Zowel in de huidige Pachtwet als in het voorstel van Pachtdecreet is opgenomen dat een particulier een opzeg mag doen met een opzegtermijn van drie maanden voor een oppervlakte van 2000 vierkante meter die aansluit op de tuin. Sommige particulieren die beschikken over gronden houden echter uit angst voor het ontstaan van een pacht hun grond in eigen beheer. Zij beschikken vandaag niet over een rechtszekere rechtsfiguur om die gronden ter beschikking te stellen van een aanpalende landbouwer en nemen dan ook vaak hun toevlucht tot contracten van gratis gebruik (ook 'bezetting ter bede'). Dergelijke contracten zijn erg rechtsonzeker. De indieners rekenen op het pachtobservatorium om die figuur te evalueren.

Wat de minder geschikte gronden betreft, stipt het lid aan dat het gaat over 'minder geschikt' en niet over 'niet geschikt'. Het kan bijvoorbeeld gaan over lage weiden. Het betreft bovendien slechts een van de negen criteria, aldus het lid.

Tot slot gaat het lid in op artikel 73, de antimisbruikbepaling. Het betreft een bepaling die zijn oorsprong kent in de fiscale wetgeving en werd overgenomen in dit voorstel van decreet.

2.12. Chris Steenwegen

Chris Steenwegen stipt aan dat de uitspraak van het Grondwettelijk Hof niet het principe van de schriftelijke pacht behelsde, maar wel een ongelijkheid die zou ontstaan: wie een schriftelijke pachtovereenkomst zou opmaken zou langer gebonden zijn door de pacht dan wie een mondelinge overeenkomst heeft lopen. Wie zichzelf in regel stelt, zou zichzelf dus benadeeld hebben. Over de verplichting om bestaande contracten ook op papier te zetten, heeft het Hof geen uitspraak gedaan.

3. Toelichting bij de amendementen

Joris Nachtergaele, ondervoorzitter, opent op 12 juli 2023 de verdere algemene bespreking van dit voorstel van Pachtdecreet en stelt voor dat de indieners van amendementen ze tijdens deze zitting toelichten.

3.1. Amendementen ingediend door Bart Dochy, Cathy Coudyser, Steven Coenegrachts, Sofie Joosen, Joke Schauvliege en Arnout Coel

Bart Dochy licht de amendementen toe die hij indiende met Cathy Coudyser, Steven Coenegrachts, Sofie Joosen, Joke Schauvliege en Arnout Coel.

Amendement nr. 1 wijzigt artikel 6 maar wordt ingetrokken en vervangen door amendement nr. 38.

Amendement nr. 2 wijzigt artikel 7 en vervangt het eerste lid door: "Voor de ingenottreding van de pachter of uiterlijk vier maanden na de ingenottreding van de overnemer aan wie de pacht is overgedragen met toepassing van artikel 45, maken de partijen een plaatsbeschrijving op waarvan ze samen de kosten dragen. Die plaatsbeschrijving wordt als bijlage bij de schriftelijke pachtovereenkomst gevoegd indien er een schriftelijke overeenkomst werd opgesteld."

De indieners van het amendement aligneren daarmee de termijn om een plaatsbeschrijving op te maken in geval van pachtoverdracht met de termijn voor de kennisgeving van de pachtoverdracht. Aangezien niet alle pachtovereenkomsten al op schrift zijn gesteld, kan een pachtovereenkomst alleen worden toegevoegd aan een geschreven overeenkomst wanneer die voorhanden is.

Amendement nr. 3 wijzigt artikel 10 door aan paragraaf 1, 7°, een punt d) toe te voegen: "d) in geval van bebossing gebeurt die niet in het kader van de verplichting tot compensatie, vermeld in artikel 90bis, §2, van het Bosdecreet van 13 juni 1990;"

De indieners van het amendement voegen hiermee een voorwaarde toe in geval van opzeg met het oog op bebossing. De opzeg mag namelijk niet mogelijk zijn als het gaat om de uitvoering van een boscompensatieverplichting.

Amendement nr. 4 wijzigt artikel 10 door aan paragraaf 1, 8°, een punt f) toe te voegen: "f) in geval van bebossing gebeurt die niet in het kader van de verplichting tot compensatie, vermeld in artikel 90bis, §2, van het Bosdecreet van 13 juni 1990."

De indieners van het amendement voegen daarmee een voorwaarde toe in geval van opzeg met het oog op bebossing. De opzeg mag namelijk niet mogelijk zijn als het gaat om de uitvoering van een boscompensatieverplichting.

Amendement nr. 5 wijzigt artikel 11 door na het tweede lid het volgende lid in te voegen: "Opzegging voor concrete doeleinden van algemeen belang als vermeld in het eerste lid, 9°, kan niet gegeven worden met het oog op het voldoen aan de verplichting tot compensatie, vermeld in artikel 90bis, §8, van het Bosdecreet van 13 juni 1990."

De indieners van het amendement voegen ermee een voorwaarde toe in geval van opzeg met het oog op bebossing in het kader van de opzeg voor doeleinden van algemeen belang. De opzeg mag namelijk niet mogelijk zijn als het gaat om de uitvoering van een boscompensatieverplichting.

Amendement nr. 6 wijzigt artikel 13 door in paragraaf 1, vierde lid, op de eerste regel, en in paragraaf 3, eerste lid, op de zesde regel, tussen het woord "een" en het woord "landbouwbedrijf" telkens het woord "leefbaar" in te voegen.

Overeenkomstig artikel 13, §1, eerste lid, is de opzeg van de pacht onder meer mogelijk om de exploitatie over te dragen aan een leefbaar landbouwbedrijf. Met de voorgestelde aanpassing beogen de indieners van het amendement de terminologie doorheen het volledige artikel consequent toe te passen.

Amendement nr. 7 wijzigt artikel 15 door in paragraaf 1, eerste lid, op de tweede regel, tussen de zinsnede "heesters," en het woord "negen" het woord "gedurende" in te voegen.

Artikel 15 van het voorstel van decreet neemt artikel 10 van de huidige Pachtwet volledig over zonder de betekenis te wijzigen. Artikel 10 van de huidige Pachtwet bepaalt dat de aanplanting "gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter, met naaldbomen, loofbomen of heesters" geen persoonlijke exploitatie is.

Amendement nr. 8 wijzigt artikel 16, maar wordt ingetrokken en vervangen door amendement nr. 51.

Amendement nr. 9 wijzigt artikel 19 door paragraaf 1 te vervangen door: "§1. Op straffe van nietigheid bevat de opzegging uitdrukkelijk:

1° de reden van de opzegging;

2° als er een of meer toekomstige exploitanten zijn aangewezen, hun identiteit:

- a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van

- de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
- b) voor rechtspersonen:
- 1) de maatschappelijke naam;
 - 2) de maatschappelijke zetel;
 - 3) het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht;
 - 4) de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;
- 3° de vermelding dat de verpachter bij gebrek aan een schriftelijke instemming die binnen dertig dagen na de verzending van de opzegging aan hem werd betekend, de geldigverklaring ervan voor de rechter zal vorderen."

De indieners van het amendement schrappen hiermee de overdreven formalistische verplichting om de tweede voornaam en ook het ondernemingsnummer voor natuurlijke personen te vermelden in de pachtovereenkomst. Bovendien heeft niet elke pachter een ondernemingsnummer, bijvoorbeeld als het landbouwbedrijf in het kader van een maatschap wordt uitgebaat.

Amendement nr. 10 wijzigt artikel 28 door in paragraaf 1, punt 3° te vervangen door: "3° twee personeelsleden van een door de Vlaamse Regering aangewezen bevoegde entiteit, waarvan één het voorzitterschap en één het ondervoorzitterschap opneemt. De ondervoorzitter vervangt de voorzitter bij diens afwezigheid."

Volgens de indieners van het amendement is dit de facto de huidige situatie en is deze opstelling noodzakelijk voor een goede werking van de pachtprizencommissie.

Amendement nr. 11 wijzigt artikel 29 door in paragraaf 4, eerste lid, op de eerste regel, het woord "maximumcoëfficiënten" te vervangen door het woord "coëfficiënten".

De indieners van het amendement voeren hiermee een taalkundige aanpassing door. De pachtpriscoëfficiënten zijn op zich geen maximale coëfficiënten, maar bepalen wel de maximale pachtprijs.

Amendement nr. 12 wijzigt artikel 30 door in het derde lid, op de eerste regel het artikelnummer "11" te vervangen door het artikelnummer "12".

Met het voorliggend amendement beogen de indieners de rechtzetting van een verkeerde verwijzing.

Amendement nr. 13 wijzigt artikel 32 door aan het tweede lid een punt 4° toe te voegen: "4° de bedingen tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen."

De indieners van het voorstel van decreet hadden tot doel om met artikel 32 artikel 24 van de huidige Pachtwet over te nemen, met slechts legistieke aanpassingen. Het tweede lid van dat artikel 24 wordt met deze wijziging ook mee overgenomen.

Amendement nr. 14 en 15 wijzigen respectievelijk artikel 32 (derde lid, op de tweede regel) en artikel 33 (in paragraaf 1, tweede lid, op de vijfde regel) en zetten een materiële vergissing recht. In beide gevallen wordt het woord "pachter" vervangen door het woord "verpachter".

Amendement nr. 16 wijzigt artikel 39 door paragraaf 2 te vervangen door: "§2. Het verzoek tot toestemming bevat op straffe van nietigheid minstens de volgende gegevens:

- 1° de identiteit van alle betrokkenen, namelijk:
 - a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats, de burgerlijke staat en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
 - b) voor rechtspersonen: als die gegevens bekend zijn, de benaming, de maatschappelijke zetel, het producentennummer en ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, alsook de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;
- 2° de datum waarop de pachtoverdracht of onderpacht ingaat;
- 3° indien een geschrift voorhanden is, de kadastrale aanduiding van de percelen, vermeld in de geschreven pachtovereenkomst;
- 4° de vermelding dat bij gebrek aan reactie op het verzoek tot toestemming binnen drie maanden na ontvangst, dat stilzwijgen zal gelden als toestemming."

De indieners van het amendement werken hiermee enkele overdreven formalistische verplichtingen weg naar analogie met amendement nr. 9.

Amendement nr. 17 wijzigt artikel 45 maar wordt ingetrokken en vervangen door amendement nr. 64.

Amendement nr. 18 wijzigt artikel 46 door in het eerste lid, op de eerste regel, het artikelnummer "44" te vervangen door het artikelnummer "45".

Met het voorliggende amendement beogen de indieners een materiële vergissing recht te zetten. De termijn waarnaar wordt verwezen, is de termijn van drie maanden in artikel 45.

Amendement nr. 19 wijzigt artikel 58 door het eerste lid te vervangen door: "Met behoud van de uittredingsvergoeding, vermeld in artikel 57, is bij het verlaten van het gepachte goed een bijkomende vergoeding tot beloop van de geleden schade verschuldigd aan de pachter van landeigendommen van wie de pacht een einde heeft genomen ten gevolge van een opzegging met toepassing van artikel 10, §1, 2° tot en met 4° en 6° tot en met 8°, §2 en §3, en artikel 11, 9° en 10°."

De indieners van het amendement beogen hiermee enkele verkeerde verwijzingen te corrigeren.

Amendement nr. 20 wijzigt artikel 60 door in paragraaf 1, laatste lid, tweede regel, het woord "dertig" te vervangen door het woord "zestig".

De indieners van het amendement zijn van mening dat de termijn om aan de koopprijs te voldoen binnen de zestig dagen redelijker is aangezien er mogelijk ook nog een financiering via de bank moet worden geregeld.

Amendement nr. 21 wijzigt artikel 60 door in paragraaf 3, derde lid, derde regel, de woorden "niet per beveiligde zending" te schrappen.

Met het voorliggende amendement beogen de indieners een materiële vergissing recht te zetten.

Amendement nr. 22 wijzigt artikel 60 door in paragraaf 4, tweede lid, op de voorlaatste regel, de zinsnede "volgens artikel 69" te vervangen door de zinsnede "overeenkomstig artikel 71".

Met het voorliggende amendement beogen de indieners een verkeerde verwijzing recht te zetten.

Amendement nr. 23 wijzigt artikel 61 door in paragraaf 1, derde lid, op de derde regel, het artikelnummer "59" te vervangen door het artikelnummer "60".

Met het voorliggende amendement beogen de indieners een verkeerde verwijzing recht te zetten.

Amendement nr. 24 wijzigt artikel 65 door paragraaf 2 te vervangen door: "§2. In de gevallen, vermeld in paragraaf 1, 3^o en 9^o, wordt de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter beoordeeld overeenkomstig artikel 19, §7.

Bij een verkoop uit de hand geeft de instrumenterende ambtenaar in de gevallen, vermeld in het eerste lid, de pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van het niet ernstig verstoren van de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter, waarin alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze kennisgeving bevat de mededeling dat het verpachte goed zal worden verkocht en dat de pachter geen recht heeft van voorkoop, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord. Bij een openbare verkoop brengt de instrumenterende ambtenaar de pachter bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing ter kennis dat de pachter geen recht heeft van voorkoop, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

De kennisgeving, vermeld in het tweede lid, vermeldt dat de pachter binnen de dertig dagen per beveiligde zending moet aangeven of de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord en vermeldt eveneens de tekst van artikel 19, §7, tweede lid.

Als de pachter niet binnen een termijn van dertig dagen na de kennisgeving, vermeld in het tweede lid, per beveiligde zending antwoordt, of als hij in zijn antwoord bevestigt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig is verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, §7, tweede lid, dan is de koop voltrokken.

Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, §7, tweede lid, en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar worden voltrokken nadat de rechter heeft vastgesteld dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving, vermeld in het tweede lid, als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.

De Vlaamse Regering stelt een model van kennisgeving, vermeld in het tweede lid, en een model van antwoord, vermeld in het vierde lid, ter beschikking."

Met het voorliggende amendement beogen de indieners een aantal materiële vergissingen recht te zetten.

Amendement nr. 25 vervangt artikel 69 door: "Art. 69. Er wordt uiterlijk zes maanden na de inwerkingtreding van dit decreet een Vlaams pachtobservatorium opgericht met als opdracht:

- 1° de beslissingen van de pacht Prijzencommissie, vermeld in artikel 28, voor te bereiden;
- 2° de evolutie van de grondprijzen te volgen;
- 3° de toepassing van de pachtwetgeving te bespreken.

Het Vlaams pachtobservatorium bestaat minstens uit de leden van de pacht Prijzencommissie, vermeld in artikel 28.

Het Vlaams pachtobservatorium vergadert jaarlijks minstens twee keer.

De Vlaamse Regering kan de samenstelling, de werking en de vergoedingen voor de leden van het Vlaams pachtobservatorium nader regelen en kan de opdracht, vermeld in het eerste lid, aanvullen."

De indieners van het voorliggende amendement passen hiermee de datum van oprichting van het Vlaams pachtobservatorium aan, zodat die datum in de toekomst ligt. Bovendien wordt ook een materiële vergissing rechtgezet (verwijzing naar artikel 28 in plaats van artikel 27).

Amendement nr. 26 wijzigt artikel 71 maar wordt ingetrokken en vervangen door amendement 67.

Amendement nr. 27 wijzigt artikel 75 door op de eerste regel het woord "tweede" te vervangen door het woord "eerste".

Met het voorliggende amendement beogen de indieners een materiële vergissing recht te zetten.

Amendement nr. 28 vervangt artikel 81 door: "Art. 81. In artikel 8, 2°, eerste lid, van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten, ingevoegd bij het decreet van 21 december 2018, worden de woorden "de pachtwet" vervangen door de zinsnede "het Vlaams Pachtdecreet van [...]"."

De indieners van het amendement voeren hiermee een legistische aanpassing door.

Amendement nr. 29 vervangt artikel 82 door: "Art. 82. In artikel 14/2, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de zin "Deze aanbieding gebeurt zonder het recht van voorkoop van de pachter, zoals bepaald in artikel 47 tot en met 55 van de Pachtwet van 4 november 1969, te miskennen." vervangen door de zin "Bij een recht van voorkoop van de pachter als vermeld in artikel 59 tot en met 68 van het Vlaams Pachtdecreet wordt het aanbod gedaan aan het e-voorkeurekoker en gebeurt de uitoefening door de begunstigde onder opschorrende voorwaarde van het niet uitoefenen van het voorkeurekoker van de pachter.""

De indieners van het amendement voeren hiermee een legistische aanpassing door.

Amendement nr. 30 vervangt artikel 87 door: "Art. 87. De volgende regelingen worden opgeheven:

- 1° de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pacht Prijzen, gewijzigd bij de wetten van 19 juli 1979 en 7 november 1988 en het decreet van 30 juni 2017;
- 2° boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3. Regels betreffende de pacht in het bijzonder van het oud Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 4 november 1969 en gewijzigd bij de wetten van 12 juni 1975, 23 november 1978, 7 november 1988, 13 mei 1999, 3 mei 2003 en 13 april 2019 en de decreten van 4 april 2003, 8 mei 2009, 25 maart 2016, 30 juni 2017 en 26 april 2019;

- 3° artikel 2, 34°, van het decreet van 8 mei 2009 betreffende de diepe ondergrond, gewijzigd bij decreet van 6 september 2011;
- 4° artikel 8:3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ingevoerd bij de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen en gewijzigd bij de wet van 28 maart 2020.”

De indieners van het amendement zetten hiermee enkele materiële vergissingen recht.

Amendement nr. 31 wijzigt artikel 88 maar wordt ingetrokken en vervangen door amendement 69.

Amendement nr. 32 wijzigt artikel 61 door in paragraaf 1, zevende lid, op de eerste regel, de zinsnede „, vermeld in het zevende lid,“ te vervangen door de zinsnede „, vermeld in het zesde lid,“.

Met voorliggend amendement beogen de indieners een verkeerde verwijzing recht te zetten. Het zevende lid moet verwijzen naar het zesde lid, namelijk naar de bepaling dat de pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen gedurende een periode van negen jaar de exploitatie van het goed aan niemand anders mag overdragen dan aan een of meerdere bevoorrechte familieleden.

Amendement nr. 34 wijzigt artikel 3 door een punt 7°/1 in te voegen, dat luidt als volgt: “7°/1 lokale overheid: een van de lokale overheden, vermeld in artikel I.3, 5°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;”.

Met voorliggend amendement voegen de indieners een definitie toe, namelijk die van het begrip lokale overheid. Dat begrip is relevant in het kader van de opzegging voor natuur en bos.

Amendement nr. 38 wijzigt artikel 6 door: “Art. 6. §1. Van elke overeenkomst die onder de toepassing van dit decreet valt, wordt een geschrift opgesteld dat, met behoud van de toepassing van alle andere nadere regels, de volgende gegevens vermeldt:

- 1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:
- a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
 - b) voor rechtspersonen:
 - 1) de maatschappelijke naam;
 - 2) de maatschappelijke zetel;
 - 3) het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht; als er geen ondernemingsnummer is toegekend, bevestigt die partij dat in de pachtovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan op de akte;
 - 4) de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;
- 2° de begindatum van de pacht;
- 3° de duur van de pacht, indien een bepaalde duur is overeengekomen, of de duur van de eerste pachtperiode;
- 4° de kadastrale aanduiding van de percelen, die is opgenomen in het uittreksel uit de kadastrale legger, onder vermelding van minstens de gemeente waar de percelen liggen, de afdeling, de sectie en het perceelnummer;
- 5° het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van elk perceel, alsook de landbouwstreek waarin elk perceel ligt;

- 6° de pachtprijs, waarvan het maximumbedrag overeenkomstig hoofdstuk 6 is vastgesteld;
- 7° de wijze waarop de pachtprijs kan worden betaald en desgevallend het rekeningnummer waarop de pachtprijs moet worden voldaan.

De door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde entiteit stelt een model van pachtovereenkomst en van plaatsbeschrijving ter beschikking.

Elk van de partijen kan op ieder ogenblik, maar op zijn vroegst dertig dagen na een per beveiligde zending betekende ingebrekestelling, de andere partij, in voorkomend geval via gerechtelijke weg, dwingen om een schriftelijke overeenkomst als vermeld in het eerste lid op te stellen, aan te vullen of te ondertekenen.

Als de rechter de eis van de pachter inwilligt, ontstaat pachtvernieuwing ten voordele van de pachter, op voorwaarde dat die sanctie in de ingebrekestelling is vermeld. Die pachtvernieuwing heeft tot gevolg dat een nieuwe, eerste pachtperiode van negen jaar ingaat op de datum waarop de rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde is gegaan.

Als de rechter de eis van de verpachter inwilligt, kan de rechter de pacht ontbinden, op voorwaarde dat die sanctie in de schriftelijke ingebrekestelling is vermeld.

§2. Bij ontstentenis van een schriftelijke overeenkomst kan degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Daarnaast kan de exploitant het bewijs leveren van het bestaan van een pacht door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling, verricht overeenkomstig artikel 27, tweede lid, waarop de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde rechter binnen zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief, vermeld in het derde lid.

Het bestaan van een pacht, het jaar en het perceel waarop het persoonlijk aanbod van betaling, vermeld in het tweede lid, betrekking heeft, worden binnen de vijftien kalenderdagen door een beveiligde zending betekend. Die bevestigingsbrief vermeldt minstens de volgende gegevens: 1° het woord "pacht"; 2° het jaar waarop de betaling betrekking heeft; 3° de vermelding dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde rechter.

Als de verpachter niet binnen de zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde rechter, geldt de betaling van de pacht als bewijs van een pacht.

Als de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, stelt de rechter de pachtprijs vast overeenkomstig hoofdstuk 6.

Als er een andersluidend geschrift is, kan degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Bij ontstentenis van een nauwkeurige datum voor de aanvang van de overeenkomst wordt die geacht te zijn ingegaan op de vervaldag van het eerste pachtgeld."

Het toepassingsgebied van het voorstel van decreet strekt zich ook uit tot overeenkomsten van vruchtgebruik en erfpacht. Het is volgens de indieners van voorliggend amendement dan ook aangewezen om het woord "pacht" te vervangen door het woord "overeenkomst".

De verplichting om de tweede voornaam en ook het ondernemingsnummer voor natuurlijke personen te vermelden is overdreven formalistisch. Bovendien heeft niet elke pachter een ondernemingsnummer, bijvoorbeeld als het landbouwbedrijf in het kader van een maatschap wordt uitgebaut.

De pachtovereenkomst kan in bepaalde gevallen een vaste duur hebben. De eerste pachtperiode is niet noodzakelijk altijd negen jaar.

Er wordt ook een materiële vergissing rechtgezet.

Deze wijziging beoogt tot slot de bepaling meer consistent te maken. Om verwarring te vermijden wordt duidelijk vermeld dat de oproeping in verzoening moet gebeuren binnen de zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief (in plaats van "het aanbod").

Amendement nr. 41 en 43 wijzigen artikel 10, respectievelijk paragraaf 1, 7°, b), en paragraaf 1, 8°, c), door ze te vervangen door: "de bebossing of natuurrealisatie zal gedurende een periode van ten minste 24 jaar worden aangehouden;"

De indieners van deze amendementen beogen ermee de termijn voor het aanhouden van bebossing of natuurrealisatie te aligneren op de duurtijd van een natuurbeheerplan, te weten 24 jaar.

Amendement nr. 44 wijzigt artikel 11 door het tweede lid te vervangen door: "Als de opzegging voor concrete doeleinden van algemeen belang als vermeld in het eerste lid, 9°, betrekking heeft op bebossing of natuurrealisatie en als de openbare verpachter geen lokale overheid is, gelden de voorwaarden, vermeld in artikel 10, §1, 7°, a), b) en d). Als in dat geval de openbare verpachter een lokale overheid is, gelden de voorwaarden, vermeld in artikel 10, §1, 8°, b), c), d), e) en f). De gemeenteraad van de gemeente waar de gronden gelegen zijn dient in dat geval goedkeuring te verlenen."

De indieners van het amendement bepalen ermee dat de opzeg voor algemeen belang met als doel bebossing of natuurrealisatie door een lokale overheid onderworpen wordt aan de voorwaarden, vermeld in artikel 10, §1, 8°, met uitzondering van voorwaarde a). Voor een dergelijke opzeg door een openbare verpachter die geen lokale overheid is, gelden de voorwaarden, vermeld in artikel 10, §1, 7°, a) en b).

Amendement nr. 46 wijzigt artikel 12 door in paragraaf 1 het tweede lid te vervangen door: "Artikel 11, vierde lid, is van toepassing."

De indieners van het amendement zetten hiermee een verkeerde wijziging recht.

Amendement nr. 47 wijzigt artikel 12 door in paragraaf 2 het tweede lid te vervangen door: "Met behoud van de toepassing van artikel 10, 6°, kan de verpachter enkel op het einde van de pacht, vermeld in het eerste lid, de pacht opzeggen en dit om zelf het gepachte goed volledig of gedeeltelijk persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden. De bepalingen van artikel 11, vierde lid, en van artikel 14, eerste lid, zijn van toepassing op deze opzegging."

Met dit amendement beogen de indieners te verduidelijken dat de pacht van 27 jaar tussentijds niet kan worden opgezegd, behalve op het einde van de pacht. Een opzeg, bijvoorbeeld omwille van een van de redenen opgesomd in artikel 10 is dus niet mogelijk, behalve wanneer het gaat om een gepacht goed dat na het sluiten van de pachtovereenkomst werd onteigend.

Amendement nr. 49 wijzigt ook artikel 12 door in paragraaf 3 het derde lid te vervangen door: "Met behoud van de toepassing van artikel 10, 6°, kan de loopbaanpacht door de verpachter niet worden opgezegd. Op het einde van een loopbaanpacht kan de verpachter van rechtswege vrij over zijn goed beschikken zonder dat de pachter zich daartegen kan verzetten."

Met dit amendement beogen de indieners te verduidelijken dat de loopbaanpacht, net zoals de lange pacht van ten minste 27 jaar, tussentijds niet kan worden opgezegd. Hiermee hopen de indieners de bestaande discussie in de rechtsleer te beëindigen. Opzegging na onteigening van een goed dat al verpacht was, blijft echter wel mogelijk.

Amendement nr. 50 wijzigt artikel 13 door in paragraaf 1 het tweede lid te vervangen door wat volgt: "Artikel 11, vierde lid, is van toepassing."

De indieners van het amendement passen hiermee een wijziging aan.

Amendement nr. 51 wijzigt artikel 61 in: "Art. 61. Voor de toepassing van dit decreet wordt de uitbating gelijkgesteld met een persoonlijke exploitatie als vermeld in artikel 14, eerste lid, voor:

- 1° de werkende vennoot in een als landbouwonderneming erkende vennootschap onder firma, afgekort VOFLO;
- 2° de gecommanditeerde vennoot in een als landbouwonderneming erkende commanditaire vennootschap, afgekort CommVLO;
- 3° de bestuurder in een als landbouwonderneming erkende besloten vennootschap, afgekort BVLO;
- 4° de bestuurder in een als landbouwonderneming erkende coöperatieve vennootschap, afgekort CVLO.

Dit geldt ten aanzien van zowel de pachter als de verpachter, wier rechten en plichten onverkort blijven voortbestaan.

Voor de toepassing van artikel 11, 1°, en artikel 12, §1, geldt bovendien dat de personen, vermeld in het eerste lid, landbouwer zijn in hoofdberoep.

Bij inbreng van de eigendom, van het gebruiksrecht of van het genotsrecht van het gepachte goed in een VOFLO, een CommVLO, een BVLO of een CVLO, kan die vennootschap de opzegging alleen geven als de verpachter-inbrenger of een of meer van de bevoorrechte familieleden, naargelang van het geval, het statuut bezit van vennoot-zaakvoerder, gecommanditeerde vennoot of bestuurder in de vennootschap.

De inbreng van het landbouwbedrijf door de pachter in een VOFLO, een CommVLO, een BVLO of een CVLO houdt geen schending in van de verplichtingen in artikel 37."

Het is altijd gebruikelijker dat landbouwers hun bedrijf organiseren binnen een vennootschap. Recente rechtspraak heeft geoordeeld – weliswaar zonder dat daarbij de bepalingen van artikel 8:2 en 8:3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in ogenschouw werden genomen – dat de oprichting van een landbouwonderneming door de pachter tijdens de duur van de pachtovereenkomst aanleiding geeft tot ontbinding van de pacht. Dat gaat volledig in tegen de bedoeling van de wetgever. Om daaraan tegemoet te komen, bepalen de indieners van

dit amendement expliciet dat de inbreng van een landbouwbedrijf in een landbouwonderneming geen schending uitmaakt van de verplichtingen van de pachter.

Amendement nr. 58 wijzigt artikel 20 door paragraaf 3 te vervangen door: "§3. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 10, §1, 7° of 8°, of overeenkomstig artikel 11, 9°, met het oog op bebossing of natuurrealisatie, heeft recht op terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen, als de opzeggingsreden niet binnen drie jaar na de opzegging volledig is gerealiseerd ofwel door aanplanting, ofwel doordat het perceel is opgenomen in een goedgekeurd natuurbeheerplan, of als de bebossing of natuurrealisatie niet gedurende een periode van ten minste 24 jaar wordt aangehouden."

Hiermee aligneren de indieners van het amendement de termijn voor het aanhouden van bebossing of natuurrealisatie op de duurtijd van een natuurbeheerplan, te weten 24 jaar.

Amendement nr. 64 vervangt artikel 45 door: "Art. 45. Als de pachter de pacht overdraagt aan een of meer bevoorrechte familieleden ontstaat van rechtswege pachtvernieuwing als aan al de hiernavolgende voorwaarde is voldaan:

- 1° de pachter of zijn rechtverkrijgenden geeft kennis van de overdracht binnen drie maanden na de ingenottreding van die overnemer of overnemers;
- 2° de verpachter tekent geen geldig verklaard verzet aan;
- 3° er is geen geldige opzegging gegeven.

De kennisgeving bevat op straffe van nietigheid minstens de volgende gegevens:

- 1° de identiteit van alle betrokkenen, namelijk de voornaam, de achternaam, de woonplaats, de burgerlijke staat, het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
- 2° de datum van ingenottreding van de overnemer of overnemers;
- 3° indien een geschrift voorhanden is, de kadastrale aanduiding van de percelen, voor zover die ook is vermeld in een geschreven pachtovereenkomst."

In de praktijk wordt soms misbruik gemaakt van de bevoorrechte pachtoverdracht. Soms wordt namelijk na opzegging alsnog een bevoorrechte pachtoverdracht betekend om zo de opzeg ongeldig te maken. Een bevoorrechte pachtoverdracht zal immers pachtvernieuwing genereren waardoor een nieuwe eerste beschermde pachtperiode ontstaat en men dus de geldigverklaring van de opzegging kan verhinderen. Om dat tegen te gaan voegen de indieners van dit amendement een voorwaarde toe, namelijk dat een bevoorrechte pachtoverdracht slechts mogelijk is wanneer er geen geldige opzegging is gegeven.

In de praktijk zal dat soms betekenen dat de procedure voor geldigverklaring van de opzegging zal moeten worden afgewacht, alvorens er uitspraak kan worden gedaan over het eventuele verzet dat de verpachter heeft aangetekend tegen de pachtvernieuwing.

Daarmee worden bovendien overdreven formalismen weggewerkt. De verplichting om de tweede voornaam en ook het ondernemingsnummer voor natuurlijke personen te vermelden is overdreven formalistisch. Bovendien heeft niet elke pachter een ondernemingsnummer, bijvoorbeeld als het landbouwbedrijf in het kader van een maatschap wordt uitgbaat.

Amendement nr. 65 wijzigt artikel 54 door het eerste lid te vervangen door: "Als de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten, bevoorrechte familieleden van de overleden pachter zijn, brengt de tijdige kennisgeving, behoudens geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing mee, die begint op de dag van het overlijden van de vorige pachter."

Bij overlijden van de pachter is er pachtvernieuwing als de pacht wordt voortgezet door de bevoorrechte familieleden. Met dit amendement verduidelijken de indieners dat de nieuwe pachtperiode start op de dag van het overlijden van de pachter.

Amendement nr. 67 wijzigt artikel 71 door het tweede lid te vervangen door: "Als de betekening het startpunt van een termijn is, dan begint die termijn te lopen op de derde werkdag na de dag van de verzending of, in geval van betekening bij gerechtsdeurwaardersexploot, de dag van betekening van het gerechtsdeurwaardersexploot, of in geval van afgifte tegen ontvangstbewijs, de dag van de afgifte."

De indieners van het amendement beogen hiermee een technische aanpassing, waarbij ook rekening wordt gehouden met afgifte tegen ontvangstbewijs als geldige wijze van betekening.

Amendement nr. 69 vervangt artikel 88 door: "Art. 88. Dit decreet treedt in werking op 1 november 2023 en is eveneens van toepassing op overeenkomsten die werden gesloten vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet en die niet werden opgezegd.

In afwijking van artikel 4 is dit decreet niet van toepassing op overeenkomsten houdende de vestiging van een erfpacht die werden afgesloten voor de datum van publicatie van dit decreet in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 25 is niet van toepassing op de betalingen die zijn gedaan voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

In afwijking van het eerste lid en van artikel 12, §3, tweede lid, is de vaste duur van een loopbaanpacht die is afgesloten voor de inwerkingtreding van dit decreet gelijk aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter 65 jaar wordt en de leeftijd van de pachter op het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst, zonder dat deze vaste periode minder dan 27 jaar mag zijn.

In afwijking van artikel 48 kan het verzoek van de verpachter geen betrekking hebben op de exploitatie die dateert van voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet."

De indieners van dit amendement voorzien ermee een overgangsregeling voor een aantal specifieke situaties.

Voor lopende opzeggingen is het logisch dat de oude regels van de Pachtwet blijven gelden, onder meer met het oog op de geldigverklaring van de opzeg. Het voorstel van decreet schrijft namelijk een aantal bijkomende verplichte vermeldingen voor (zoals het rijksregisternummer) waaraan een opzegging moet voldoen. Het is evident dat die nieuwe bepalingen niet tot gevolg mogen hebben dat een gegeven opzeg – ook al was die in overeenstemming met de bepalingen van de Pachtwet – alsnog ongeldig zou worden verklaard.

Erfpachten die zijn afgesloten voor de inwerkingtreding van het voorstel van Pachtdecreet, worden gerespecteerd en vallen niet onder de nieuwe bepalingen van dit voorstel van decreet. Zoniet, zou dat in strijd zijn met het rechtszekerheidsbeginsel. Ook oude pachten die nog in natura worden betaald worden ongemoeid gelaten zolang ze lopen. Ook de duurtijd van die lopende contracten blijft ongewijzigd om de rechtszekerheid te garanderen.

Artikel IV van de Pachtwet bevatte een overgangsbepaling voor pachtcontracten waarvan de datum niet kon worden vastgesteld. Die bepaling wordt met het voorliggende amendement ook toegevoegd, om een juridisch vacuüm te vermijden.

Tot slot wordt verduidelijkt dat artikel 48, dat de informatieverplichting in hoofde van de pachter regelt, geen retroactieve werking mag hebben. Om die reden wordt bepaald dat het verzoek van de pachter geen betrekking kan hebben op de periode voor de inwerkingtreding van het decreet.

3.2. Amendementen ingediend door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneeckhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman

Chris Steenwegen licht de amendementen toe die hij indiende met Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneeckhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman.

Amendement nr. 33 wijzigt artikel 3 door voor punt 1^o, dat punt 1^o/1 wordt, een nieuw punt 1^o in te voegen: "1^o bebossing of natuurrealisatie: een terrein dat beheerd wordt of zal worden ten behoeve van het natuurbehoud onder een natuurbeheerplan type 3 of 4 overeenkomstig artikel 16ter, §1, 3^o en 4^o, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;"

Volgens de indieners van voorliggend amendement is het van belang om de begrippen "natuurrealisatie" en "bebossing" nauwkeurig te definiëren omdat de rechten van de pachter en de verpachter wijzigen wanneer die zich bijvoorbeeld engageren om aan natuurrealisatie te doen. Zo kunnen pachters onder artikel 19, §7, de opzeggingsreden zelf realiseren door bijvoorbeeld een beheerovereenkomst/eco-regeling toe te passen. Aangezien de opzeggingsreden wordt ingevoerd met het oog op het maatschappelijk belang, is het cruciaal dat het eeuwigdurende natuurrealisatie betreft in functie van een natuurbeheerplan type 3 of 4. Vanuit landbouw wijst men terecht op het belang van langdurige pachtovereenkomsten. Maar ook natuur heeft langdurige bescherming nodig in plaats van een vrijwillige bescherming van één jaar of vijf jaar.

Amendement nr. 35 wijzigt artikel 4 door punt 3^o te schrappen.

Het lid legt uit dat het voorstel van Pachtdecreet een erfpachtovereenkomst die wordt afgesloten met een landbouwer voor het ter beschikking stellen van landbouwgronden automatisch als een echte pachtovereenkomst beschouwt. De reden daarvoor is dat, door de opheffing van de Erfpachtwet en de inwerkingtreding van het boek 3 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek, de minimumduur van een erfpacht wordt verlaagd van 27 jaar naar 15 jaar. Daardoor vervallen dus ook de bedingen die eventueel in de erfpachtovereenkomst zijn opgenomen, want het voorstel van Pachtdecreet laat ze niet toe.

De indieners van dit amendement wijzen erop dat erfpacht vandaag regelmatig wordt gebruikt door onder meer openbare verpachters die een lokale voedselstrategie en landbouwvisie willen implementeren en daarvoor voorwaarden willen opleggen aan de pachters die publieke gronden pachten. De huidige Pachtwet laat dit immers op geen enkele manier toe.

De indieners van dit amendement pleiten er dus voor om wel in die mogelijkheden te voorzien, bijvoorbeeld door een 'ecologische pacht' mogelijk te maken zoals in Frankrijk. Zij wensen in elk geval niet dat de figuur van de erfpacht beperkt wordt, maar willen dat die kan worden toegepast op de wijze waarin de federale wetgever heeft voorzien.

Amendement nr. 36 wijzigt artikel 5 door in punt 8^o aan punt a) de volgende zinsnede toe te voegen: "of waarvoor de pacht afgetekend is door de pachter;"

Er wordt onder punt a) als voorwaarde gesteld dat een overeenkomst niet gesloten kan worden als er pacht op de grond rust. De indieners van het amendement argumenteren dat er vandaag echter regelmatig overeenkomsten worden afgesloten met pachters waarin die hun pacht opzeggen na een (beperkt) aantal jaar.

Amendement nr. 37 wijzigt artikel 5 door in punt 8° punt b) te schrappen.

De indieners van dit amendement hekelen de bestemmingsvereiste in artikel 5, 8°, b). Natuurrealisatie, ook middels een natuurcontract, moet volledig onder de uitzondering vallen. Door het opnemen van de bestemmingsvereiste is het moeilijker om aaneengesloten natuurgebieden te realiseren. Zo dreigt men in een situatie terecht te komen waarbij binnen één natuurgebied sommige percelen via een natuurcontract moeten worden geregeld en aanpalende percelen via een ander soort overeenkomst. En het zal in veel gevallen eenzelfde landbouwer zijn die beide soorten contracten zal moeten honoreren. Dat is niet wenselijk.

Amendement nr. 39 wijzigt artikel 6 door in paragraaf 1 het derde, vierde en vijfde lid te vervangen door een nieuw lid: "Alle al bestaande mondelinge pachtovereenkomsten worden binnen een overgangstermijn van vijf jaar omgezet naar een schriftelijke overeenkomst. Een plaatsbeschrijving als vermeld in artikel 7 maakt integraal deel uit van deze schriftelijke pachtovereenkomst."

De indieners van voorliggend amendement zijn ervan overtuigd dat de verplichting om over te gaan tot een schriftelijke pachtovereenkomst een goede zaak is voor zowel de verpachter als de pachter. Zowel op niveau van de partijen zorgt dat voor de grootst mogelijke duidelijkheid, maar ook op beleidsniveau is het van belang. Vandaag heeft niemand zicht op het aantal gepachte gronden, de nog lopende termijnen, de betaalde pacht enzovoort. Het zou dan ook nuttig zijn om naast toekomstige pachten ook de bestaande, mondelinge pachten op papier te zetten en te registreren. Dat zal een duidelijk beeld doen ontstaan van de bestaande grondposities en de bestaande praktijken bij contracten tussen landeigenaars en -gebruikers.

Omdat het voorstel van decreet een schriftelijke pachtovereenkomst koppelt aan een plaatsbeschrijving, weliswaar alleen bij pachtvernieuwing (artikel 45), stellen de indieners via dit amendement voor om hetzelfde te doen, maar dan voor alle schriftelijke pachtovereenkomsten. Zo ook voor de bestaande mondelinge pachtovereenkomsten wanneer zij worden omgezet naar een schriftelijke overeenkomst.

Amendement nr. 40 wijzigt artikel 10 door in paragraaf 1 punt 7° te vervangen door: "7° betrekking heeft op gronden die zullen worden aangewend voor bebossing of natuurrealisatie;"

De indieners van dit amendement zijn van oordeel dat wanneer bij de definitie van bebossing en natuurrealisatie wordt verwezen naar het Natuurdecreet en type 3 en 4, het overbodig is om erbij te verduidelijken aan welke volwaarden men daarvoor moet voldoen.

Bovendien stellen zij zich vragen bij de eerste voorwaarde: de gronden moeten een gezamenlijke en aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 hectare hebben. Zij argumenteren dat de percelen in Vlaanderen gemiddeld heel klein zijn en vaak verschillende eigenaars hebben. Zo hebben de percelen die vandaag worden aangekocht of in beheer worden genomen door de terreinbeherende verenigingen in de meeste gevallen oppervlaktes kleiner dan 0,5 hectare. Het stellen van die ondergrens lijkt ook in tegenspraak met de bepaling in artikel 19 waarin bebossing en natuurrealisatie beperkt worden tot kleine oppervlaktes in het kader van de leefbaarheidstoets.

Amendement nr. 42 wijzigt artikel 10 door in paragraaf 1, 8°, punt b) te schrappen.

De indieners van het amendement verwijzen naar de toelichting bij amendement nr. 40.

Amendement nr. 45 wijzigt artikel 11 door in het eerste lid een punt 6°/1 in te voegen: "6°/1 maatschappelijke waardevermindering van het gepachte goed, vernietiging of ernstige nalatigheid in het onderhoud of beheer van het landschap, de kleine landschapselementen en de bodem;".

In artikel 11 worden de mogelijkheden opgelijst voor opzeg door de verpachter om ernstige redenen. Een van die redenen is "de waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het onderhoud ten laste van de pachter van de gepachte gebouwen". De indieners van dit amendement willen daaraan ook de kwaliteit van het landschap, van de KLE's en de bodem toevoegen.

Amendement nr. 48 wijzigt artikel 12 door in paragraaf 3, tweede lid, tussen de tweede en de laatste zin, een nieuwe zin in te voegen: "Voor pachters die van buiten de landbouw komen, wordt de leeftijdsgrens op 45 jaar gezet."

Om een loopbaanpacht te kunnen aangaan, mag de pachter maximum 40 jaar oud zijn. De praktijk wijst uit dat zijinstromers vaak ouder zijn dan 40 jaar wanneer zij tot de landbouwsector toetreden. Met dit amendement stellen de indieners voor om voor die zijinstromers de maximumleeftijd op 45 jaar te zetten.

Amendement nr. 52 wijzigt artikel 19 door in paragraaf 1 punt 3° te schrappen.

Wanneer de verpachter wenst op te zeggen en ervoor de opzeg bezorgt aan de pachter, is het aan de pachter om daarop te reageren door een schriftelijke instemming te bezorgen. Dit artikel bepaalt dat als de pachter nalaat om die instemming te bezorgen binnen de dertig dagen, de verpachter de geldigverklaring van de opzeg bij de rechter moet vorderen.

De indieners van dit amendement vinden dit niet logisch en zijn van mening dat men zou verwachten dat wanneer een pachter nalaat van zich te laten horen, de opzeg na dertig dagen automatisch van kracht wordt.

Amendement nr. 53 wijzigt artikel 19 door paragraaf 4 te schrappen.

Naar analogie met amendement nr. 52 zijn de indieners van dit amendement van mening dat de opzeg waarin de pachter niet schriftelijk heeft berust, vervalt als de verpachter niet binnen de drie maanden na de opzegging om de geldigverklaring ervan heeft verzocht.

De indieners van dit amendement vinden dit niet logisch en stellen dat de pachter die nalaat te reageren moet worden gesanctioneerd, en niet de verpachter.

Amendement nr. 54 wijzigt artikel 19 door in paragraaf 7, tweede lid, punt 4° te schrappen.

De indieners van dit amendement argumenteren dat bebossing of natuurrealisatie moet gebeuren volgens de bepalingen in artikel 16ter, §1, 3° en 4°, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Dat valt niet te vervangen door vrijwillige beheermaatregelen of milieu-, klimaat- en natuurvriendelijke landbouwpraktijken, of het nemen van het engagement om dat te gaan doen. Bovendien loopt een beheersovereenkomst voor een periode van vijf jaar. Na afloop van die vijf jaar is er geen enkele garantie dat de pachter dat engagement voortzet.

Amendement nr. 55 wijzigt artikel 19 door in paragraaf 7, tweede lid, punt 5° te schrappen.

Hoewel de indieners van voorliggend amendement van oordeel zijn dat er oog moet zijn voor de belangen van jonge boeren, zien ze niet waarom de leeftijd van een pachter en de mogelijkheid tot opzeg aan elkaar worden gekoppeld. Als opzeg niet kan bij jonge boeren, dan zou dat in alle gevallen moeten gelden. Hier wordt alleen voor bebossing of natuurrealisatie die voorwaarde gesteld. Dat is voor de indieners van voorliggend amendement onaanvaardbaar. Er zijn bovendien voldoende garanties ingebouwd om onterechte opzeg te vermijden.

Amendement nr. 56 wijzigt artikel 19 door in paragraaf 7, tweede lid, punt 6° te schrappen.

Zie de verantwoording bij amendement nr. 55.

Amendement nr. 57 wijzigt artikel 19 door in paragraaf 7, tweede lid, 7°, punt a) te schrappen.

De indieners van dit amendement stellen zich vragen bij de concrete invulling van de voorwaarde 'minder geschikte landbouwgronden'. Het voorstel van decreet bepaalt dat de geschiktheid afhangt van de textuurklasse en de draineringsklasse, alsook het ontbreken van landbouwtechnische ingrepen om deze gronden 'meer geschikt' te maken. De indieners wijzen erop dat de concrete textuur- en draineringsklassen niet worden opgesomd waardoor er veel onduidelijkheid bestaat.

Daarnaast hekelen de indieners dat die voorwaarde enkel geldt bij opzeg voor bebossing en natuurrealisatie.

Amendement nr. 59 wijzigt artikel 20 door in paragraaf 3, op de zevende regel, het woord "goedgekeurd" te vervangen door het woord "ingediend".

De opmaak van een natuurbeheerplan heeft men zelf in handen. De goedkeuring ervan hangt echter af van de overheid die daarvoor geen dwingende termijnen hanteert. In die zin is het niet aanvaardbaar dat de betrokkene die het natuurbeheerplan heeft ingediend gesanctioneerd wordt als de goedkeuring niet binnen de periode van drie jaar plaatsvindt.

Amendement nr. 60 wijzigt artikel 24 door in paragraaf 2 het tweede lid te schrappen. De indieners van dit amendement betreuren dat de toelichting van dit artikel stelt dat er geen verplichting tot het verbouwen van een specifieke teelt of het toepassen een specifieke teeltmethode kan worden opgelegd. Dat is immers in tegenspraak met de wens van steeds meer lokale besturen om hun publieke gronden in te zetten voor een lokaal voedselbeleid. Om een dergelijk beleid te realiseren zijn de lokale besturen bereid om de publieke landbouwgronden te vrijwaren van verkoop. Die gronden kunnen een belangrijke hefboom zijn om de Vlaamse doelstelling om het aandeel biologische landbouw te verdrievoudigen en de Europese doelstelling van gemiddeld 25 procent biolandbouw, te realiseren.

Amendement nr. 61 wijzigt artikel 27 door het tweede lid te schrappen.

Dit lid is een voorbeeld van archaïsche gebruiken en archaïsch taalgebruik waarmee dit voorstel van decreet doorspekt is. De indieners van voorliggend amendement stellen voor om de specifieke betaalmogelijkheden niet op te sommen en het tweede lid dus te schrappen.

Amendement nr. 62 wijzigt artikel 32 door in het eerste lid punt 1° te schrappen.

De indieners verwijzen naar de verantwoording bij amendement nr. 60.

Amendement nr. 63 wijzigt artikel 37 door in het eerste lid, op de zesde regel, tussen het woord "pachtovereenkomst" en het woord "schendt" de woorden "of de plaatsbeschrijving" in te voegen.

De indieners van dit amendement argumenteren dat de mogelijke schade die een pachter kan aanbrengen niet alleen te maken heeft met het loutere aspect van de bebouwing, maar ook kan slaan op de landschappelijke waarde van het gepachte goed. De beschrijving van die landschappelijke waarde zou in de plaatsbeschrijving moeten staan. Het is dus aangewezen om in dit artikel naar de plaatsbeschrijving te verwijzen.

Amendement nr. 66 vervangt hoofdstuk 13, dat bestaat uit artikel 69, door: "Hoofdstuk 13. Vlaams landbouwgrondenobservatorium

Art. 69. Er wordt uiterlijk zes maanden na de inwerkingtreding van dit decreet een Vlaams landbouwgrondenobservatorium opgericht met als opdracht alle verrichtingen in verband met landbouwgronden die plaatsvinden binnen het Vlaamse Gewest te inventariseren en te analyseren. Onder landbouwgronden wordt begrepen de gronden als landbouwgrond aangegeven in de verzamelaanvraag.

De verrichtingen, vermeld in het eerste lid, betreffen:

- 1° verkopen;
- 2° ruilverrichtingen;
- 3° schenkingen in volle eigendom;
- 4° inbrengen in een vennootschap;
- 5° pachtovereenkomsten.

De volgende gegevens dienen ter beschikking te worden gesteld van het observatorium:

- 1° de kadastrale gegevens van de betrokken landbouwgrond en alle informatie ter identificatie van dat perceel;
- 2° de identiteit van de betrokken partijen;
- 3° in voorkomend geval, de verkoopprijs."

De indieners van voorliggend amendement zijn voorstander van de inrichting van een observatorium, maar vinden de voorgestelde invulling ervan nog te eng.

Amendement nr. 68 schrapt artikel 73.

De indieners van voorliggend amendement begrijpen de bedoeling van dit (anti-misbruik)artikel, maar stellen zich de vraag of een dergelijke formulering juridisch standhoudt. Zal die bepaling openbare besturen die de erfpacht toepassen of de aardappelindustrie die met contractteelt werkt, tegenhouden?

4. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1 en 2

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 3

Amendement nr. 33 en 34

Bart Dochy wenst een aspect van dit artikel te verduidelijken. In het artikel wordt het begrip 'hoofdberoep in de landbouw' gedefinieerd. De keuze voor dit begrip is eigenlijk een verankering van de rechtspraak. De aard van de landbouwactiviteit

is dus niet van belang. Hoewel intensieve veehouderij op zich niet onder het toepassingsgebied van dit voorstel van decreet valt, is het wel degelijk een landbouwactiviteit zoals gedefinieerd in dit artikel.

Artikel 4

Amendement nr. 35

Chris Steenwegen licht toe dat het stadsbestuur van Gent een brief heeft gericht aan de voorzitter van deze commissie alsook aan de minister van Landbouw, over dit voorstel van decreet. Daarin licht de stad toe dat men in Gent de link tussen landbouwers en de voedselvoorziening voor de stad wil versterken.

Het stadsbestuur heeft daarvoor een voedselstrategie uitgedacht, met een daaraan gekoppelde landbouwvisie. In die visie is de toegang tot grond een belangrijk aspect. Het OCMW van Gent heeft ongeveer 1800 hectare grond in eigendom, waarvan 600 hectare met een agrarische bestemming. Zo wil de stad onderzoeken hoe de gronden van het OCMW kunnen worden ingezet als hefboom om de landbouwvisie (duurzame, stadsgerichte landbouw) om te zetten in resultaten. De stad koos er onder meer voor om een moratorium in te stellen op de verkoop van publieke landbouwgrond. Dat is een eerste stap om te vermijden dat landbouwgrond verdwijnt.

Ondertussen heeft de stad een open oproep gelanceerd voor kandidaat-landbouwers die een duurzaam en stadsgericht landbouwproject willen lanceren op OCMW-grond in Mendonk. Dat gaat gepaard met een voorbereidingstraject waarin het stadsbestuur moet kiezen voor de figuur van erfpacht, omdat de Pachtwet niet toelaat dat bepaalde voorwaarden worden opgenomen in een pachtovereenkomst. Ook het voorstel van decreet dat vandaag voorligt, biedt weinig tot geen mogelijkheden voor een lokaal bestuur om gronden in eigendom binnen een pachtovereenkomst in te zetten als hefboom voor het realiseren van landbouwbeleid. Bovendien integreert het huidige voorstel de erfpachtregeling en vernauwt het daarmee het toepassingsgebied van het instrument van de erfpacht voor lokale besturen.

Dit creëert volgens *Chris Steenwegen* het risico dat lokale besturen onvoldoende mogelijkheden hebben om de gronden in te zetten voor landbouwdoeleinden. Dat betekent ook dat men ervoor zal kiezen, zoals veel steden en gemeenten doen, om de gronden te verkopen.

Het lid benadrukt het belang van deze problematiek en verwijst naar amendement nr. 35 dat hijzelf, *Mieke Schauvliege*, *Jeremie Vaneeckhout*, *Meyrem Almaci*, *Staf Aerts* en *Elisabeth Meuleman* hebben ingediend om daaraan tegemoet te komen. Concreet schrap het amendement punt 3^o van artikel 4.

Bart Dochy wenst te verduidelijken dat het de uitdrukkelijke bedoeling is van de indieners van dit voorstel van decreet om een erfpacht van minder dan 27 jaar niet mogelijk te maken. Die figuur bestaat overigens pas sinds 2021 en als in stand gehouden, is het de perfecte manier om de Pachtwet (of het toekomstige Pachtdecreet) te omzeilen. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Lokale besturen zouden wel kunnen werken met een erfpacht als de termijn langer is dan 27 jaar. Op die manier geeft men de gebruiker van die erfpacht wat meer rechtszekerheid.

Artikel 5

Amendement nr. 36 en 37

Bart Dochy stipt aan dat in artikel 5, 8°, een nieuw soort contract wordt ingevoerd: het natuurcontract. Natuurcontracten vallen niet onder het voorstel van Pachtdecreet wanneer aan alle voorwaarden van de bepaling is voldaan. Het contract moet betrekking hebben op gronden (gebouwen zijn uitgesloten) die niet verpacht zijn, die gelegen zijn in groene bestemmingen die zijn opgenomen in een natuurbeheerplan. De overeenkomst moet duidelijk de uitsluiting van de pachtregels vermelden.

Chris Steenwegen voegt daaraan toe dat artikel 5, 8°, eigenlijk een aantal beperkingen toevoegt aan de bestaande mogelijkheden voor het creëren van natuur en bos. Amendement nr. 36 en 37 versoepelen de regels voor natuurcontracten. Voor de concrete toelichting per amendement verwijst het lid naar de toelichting bij de amendementen (zie hoger).

Bart Dochy argumenteert dat het net de bedoeling is om de planologische hygiëne te bevorderen. Dat betekent dat wanneer gronden een andere bestemming krijgen dan die waarvoor ze zijn ingekleurd op de bestemmingsplannen, de bestemming daadwerkelijk gewijzigd wordt. Daar bestaan ruimtelijke processen voor met openbare onderzoeken.

Chris Steenwegen stelt dat hij het daarmee eens is, maar dat de situatie op het terrein sterk verschilt van de gewestplannen die 50 jaar geleden zijn opgemaakt. Het punt is dat het artikel extra onnodige obstakels creëert.

Artikel 6

Amendement nr. 1 – dit amendement werd ingetrokken.
Amendement nr. 38 en 39

Bart Dochy licht toe dat dit artikel de regels bevat rond schriftelijke contracten. Er zijn een aantal verplichte vermeldingen, zodat latere discussies worden uitgesloten. Er zal ook een modelcontract ter beschikking worden gesteld.

Een dergelijke geschreven overeenkomst kan desnoods voor de rechter worden afgedwongen. Een onwillige partij kan door de rechter veroordeeld worden om een geschrift op te stellen. Bovendien zijn er ook sancties verbonden aan een onterechte weigering.

Belangrijk daarbij is wel dat het alleen gaat om een sanctie voor een partij die een geschreven overeenkomst weigert. Als er louter discussie is over de inhoud van de overeenkomst (bijvoorbeeld opzegclausules) dan geldt de sanctie niet. De rechter kan bovendien de sanctie alleen uitspreken als een partij blijft weigeren. Als bijvoorbeeld tijdens de procedure een partij toch instemt met een geschreven contract, dan zal de rechter vaststellen dat er een akkoord is en zal er geen sanctie kunnen worden opgelegd. Tot aan het sluiten van de debatten in de gerechtelijke procedure heeft men dus nog de kans om akkoord te gaan met een geschrift.

Chris Steenwegen licht toe dat Groen van mening is dat alle overeenkomsten schriftelijk zouden moeten zijn. Dat betekent dat ook bestaande mondelinge overeenkomsten binnen een bepaalde termijn zouden moeten worden omgezet in een schriftelijke overeenkomst. Dat is dan ook de doelstelling van amendement nr. 39.

Op individueel niveau is dat het duidelijkst: beide partijen kunnen nagaan in de overeenkomst welke afspraken er gemaakt zijn. Vandaag is dat niet het geval en

leidt dat tot zeer veel onduidelijkheid. Ook op hoger niveau is dat het duidelijkst: de registratie van al die overeenkomsten geeft de overheid de nodige informatie om gericht beleid te voeren.

Bart Dochy heeft begrip voor die benadering maar merkt op dat een dergelijke verplichting in Wallonië toch tot een (gedeeltelijke) vernietiging heeft geleid door het Grondwettelijk Hof. Daarnaast zijn de indieners van dit voorstel van decreet ook van mening dat de administratieve verplichtingen zo veel mogelijk beperkt moeten worden. Tot slot geeft het lid aan dat hoewel schriftelijke overeenkomsten in de huidige Pachtwet de norm zijn, er geen sancties aan verbonden waren. Dat is in dit voorstel van decreet wel het geval wanneer een van de partijen weigert in te gaan op de vraag van de andere partij om de overeenkomst schriftelijk op te stellen.

Cathy Coudyser voegt daaraan toe dat ook zij de vraag van Chris Steenwegen begrijpt. Maar de indieners van het voorstel van decreet verwachten in het geval van een overgangperiode dat er een flessenhals zal ontstaan bij de rechtbanken. Om die reden is er gekozen voor een sterk stimulerend beleid. Als een van beide partijen een schriftelijke overeenkomst wenst op te maken, dan kan de andere partij daar eigenlijk weinig tegen inbrengen. Als zij onderling niet tot een akkoord kunnen komen, dan kan de rechtbank zich erover uitspreken en desgevallend een sanctie uitspreken voor de onwillige. Ook het voorzien van modelcontracten zal bijdragen aan die omslag naar schriftelijke contracten.

Artikel 7

Amendement nr. 2

Bart Dochy legt uit dat met dit artikel de expliciete verplichting om een plaatsbeschrijving op te stellen wordt ingevoerd. Dat moet zowel bij een nieuwe pacht als bij een pachtoverdracht gebeuren.

Bart Dochy voegt daaraan toe dat dit artikel werd geamendeerd zodat de termijn om een plaatsbeschrijving op te maken in geval van pachtoverdracht met de termijn voor de kennisgeving van de pachtoverdracht wordt gealigneerd.

Chris Steenwegen geeft aan zich te kunnen vinden in die verplichting. Hij mist wel een duidelijke omschrijving van wat een dergelijke plaatsbeschrijving zou moeten omvatten. Noch het artikel zelf, noch de toelichting lijst die op. Een dergelijke plaatsbeschrijving zou toch een minimum aan aspecten moeten omvatten om in geval van dispuut in de rechtbank gebruikt te kunnen worden. Een 'modelplaatsbeschrijving', zoals de schriftelijke 'modelovereenkomst' zou hier soelaas kunnen bieden.

Bart Dochy erkent dat Chris Steenwegen een terecht punt aanhaalt. Hij stelt voor dat de administratie een voorbeeld van plaatsbeschrijving op haar website plaatst.

Hoofdstuk 2. De pachtijd

Artikel 8 en 9

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Hoofdstuk 3. Opzegging van de pacht

Artikel 10

Amendement nr. 3, 4, 40, 41, 42 en 43

Chris Steenwegen is van mening dat de voorwaarden opgenomen in artikel 10, §1, 7°, overbodig zijn omdat zij al zijn opgenomen in het Natuurdecreet waarnaar wordt verwezen in de definitie van bebossing en natuurrealisatie. Daarnaast hekelt hij ook de bijkomende voorwaarde dat de gronden ten minste een gezamenlijke en aaneengesloten oppervlakte moeten hebben van 0,5 hectare. De percelen zijn immers in Vlaanderen gemiddeld heel klein en hebben vaak verschillende eigenaars. Ook in punt 8°, b), wordt die bijkomende voorwaarde onnodig opgenomen. *Bart Dochy* legt uit dat die halve hectare als voorwaarde is toegevoegd om de ruimtelijke versnippering tegen te gaan. Het gaat immers, zowel in punt 7° als in punt 8°, over nieuwe opzegmogelijkheden met het oog op bebossing of natuurrealisatie. Aan de opzegmogelijkheid in punt 7° zijn nog andere voorwaarden verbonden waaronder de voorwaarde dat men het bos of de natuur 25 jaar moet aanhouden. Die termijn werd met amendement nr. 41 aangepast naar 24 jaar om die te aligneren op de duurtijd van een natuurbeheerplan, te weten 24 jaar.

In punt 8° gaat het over een bijzondere opzegmogelijkheid voor gemeenten. Gemeenten kunnen de pacht namelijk opzeggen buiten de groene bestemmingen, maar op voorwaarde dat de gemeenteraad akkoord gaat. Als een gemeente de pachtgrond zelf in een RUP heeft aangeduid als agrarisch gebied, moet ze haar eigen beslissing respecteren en kan ze niet opzeggen. Ook hier geldt naast de voorwaarde van een minimale oppervlakte van 0,5 hectare dat de natuur 25 jaar moet worden aangehouden. De termijn werd naar analogie met punt 7° aangepast door amendement nr. 43. Tot slot stipt het lid aan dat bij de opzeg een bijzondere uittredingsvergoeding is verschuldigd. Dat geldt evenzeer wanneer gemeenten opzeggen voor doeleinden van algemeen belang.

Artikel 11

Amendement nr. 5, 44 en 45

Chris Steenwegen verwijst naar de uitgebreide toelichting bij amendement nr. 45 (zie hoger) en stipt aan dat zijn fractie van mening is dat ook de maatschappelijke waardevermindering van het gepachte goed, de vernietiging of ernstige nalatigheid in het onderhoud of beheer van het landschap, de kleine landschapselementen en de bodem moeten worden opgenomen als een ernstige reden voor opzeg van de pacht door de verpachter.

Bart Dochy repliceert dat het amendement in kwestie eigenlijk weinig toegevoegde waarde heeft omdat een pachter sowieso verplicht is om het pachtgoed als een vooruitziend en redelijk persoon te onderhouden en te beheren. Kleine landschapselementen mogen niet zonder toestemming van de verpachter worden verwijderd en zijn bovendien altijd beschermd door het Natuurdecreet. In dezen staat het Natuurdecreet dus boven het toekomstige Pachtdecreet.

Het is bovendien onduidelijk wat verstaan moet worden onder 'maatschappelijke waardevermindering'. Om die reden is het geen goed idee om dat begrip in het voorstel van decreet op te nemen.

Artikel 12

Amendement nr. 46, 47, 48 en 49

Bart Dochy vestigt de aandacht op paragraaf 4 van artikel 12. Met deze paragraaf wordt een nieuwe opzegmogelijkheid ingevoerd, namelijk de opzeg met het oog op het vervreemden. Dit is alleen mogelijk voor gronden na minstens achttien jaar pacht en op voorwaarde dat de mogelijkheid in de pachtovereenkomst is opgenomen. Die laatste voorwaarde is erg belangrijk, volgens het lid. Tijdens de hoorzitting bleek daarover verwarring te bestaan. Concreet betekent het dat die opzeg in de feiten alleen mogelijk is voor pachtovereenkomsten die zijn afgesloten op grond van de nieuwe regeling. Onder de Pachtwet bestond de mogelijkheid namelijk niet.

De opzeg is mogelijk na achttien jaar pacht, maar nadien ook tegen het einde van elke volgende negenjarige periode.

Belangrijk om hierbij te vermelden is dat de pachter zijn voorkooprecht behoudt. De verkoop moet uiterlijk tegen het einde van de lopende pachtperiode voltrokken zijn en er is geen uitzondering op het voorkooprecht van de pachter bij opzegging van de pacht.

De opzeg zal minstens twee jaar en uiterlijk vier jaar voor het einde van de lopende pachtperiode moeten worden gegeven. Dat moet de pachter in staat stellen om zich voor te bereiden op een mogelijk einde van de pacht.

Chris Steenwegen vraagt of de bepaling geldt voor lopende, mondelinge overeenkomsten die worden omgezet in een schriftelijke overeenkomst en die deze opzegmogelijkheid opnemen in het contract.

Bart Dochy geeft aan dat het opnemen van een dergelijke voorwaarde niet kan worden afgedwongen bij de vrederechter. Alleen het niet willen afsluiten van een schriftelijke overeenkomst en niet het niet opnemen van bepaalde modaliteiten, kan worden gezien als onwilligheid.

Het lid wil verder ook de aandacht vestigen op paragraaf 5 van artikel 12. De paragraaf voert de mogelijkheid in voor zogenaamde kleine eigenaars om een pachtcontract van vaste duur (minimaal negen jaar) af te sluiten. Dat kan onder bepaalde voorwaarden. De pacht moet schriftelijk zijn aangegaan, de gronden mogen voordien niet zijn verpacht en de verpachter mag maximaal een oppervlakte van 1,5 hectare in eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben. Het gaat hier om cultuurgronden. Een eigenaar die bijvoorbeeld over 4 hectare grond beschikt, waarvan 2,5 hectare bos en een kleine tuin, kan wel gebruikmaken van deze contractvorm. Als er discussie zou ontstaan over die voorwaarden, dan zal de verpachter moeten bewijzen dat aan de voorwaarden is voldaan.

Chris Steenwegen verwijst naar de uitgebreide toelichting bij amendement nr. 48 (zie hoger) en legt uit dat dit amendement de leeftijdsgrens bij loopbaanpachten wil optrekken naar 45 jaar voor zijinstromers. In de praktijk merkt men immers dat veel zijinstromers ouder zijn dan 40 jaar wanneer zij hun intrede maken in de landbouwsector. Aangezien men de komende jaren een tekort verwacht aan landbouwers is het belangrijk om hen de kans te geven tot hun 45e in te stappen.

Bart Dochy legt uit dat de indieners van het voorstel van decreet ervoor hebben geopteerd om de minimumtermijn van 27 jaar te behouden. Er zijn daar immers een reeks voordelen aan verbonden zoals rechtszekerheid voor de landbouwer. Het lid begrijpt de opmerking van Chris Steenwegen maar verwijst naar andere contractvormen – zoals de 27-jarige pacht of de erfpacht – die voor de zijinstromers een alternatief kunnen zijn.

Het lid voegt daaraan toe dat de maximumleeftijd vroeger 38 jaar was. Gelet op de stijging van de wettelijke pensioenleeftijd naar 67 jaar is die maximumleeftijd 40 jaar geworden. Hij verduidelijkt dat de overgangsregeling bepaalt dat de duur van bestaande loopbaanpachten niet verlengd wordt door de aanpassing.

Artikel 13

Amendement nr. 6 en 50

Bart Dochy licht toe dat met dit artikel de opzeg van een gepensioneerde pachter wordt versoepeld en een duidelijke regeling wordt ingevoerd voor het geval dat de gepensioneerde pachter een opvolger zou aanduiden. De opzeg is mogelijk op voorwaarde dat de pachter de pensioenleeftijd heeft bereikt, pensioen ontvangt en geen opvolgers kan aanduiden. Dat was ook al voorzien in de Pachtwet.

Nieuw is echter de regeling rond de bewijslast. De pachter moet namelijk zelf aantonen dat hij geen pensioen ontvangt. Er wordt in een procedure voorzien om dat te regelen: de pachter moet binnen de zestig dagen antwoorden op de vraag van de verpachter naar bewijs. Als de pachter niet tijdig antwoordt, kan de verpachter ervan uitgaan dat de pachter inderdaad een pensioen ontvangt. Zo worden bewijsproblemen voor de verpachter ondervangen.

Daarnaast worden er ook voorwaarden gesteld als de pachter een opvolger zou aanduiden. Die moet namelijk binnen het jaar ook effectief de exploitatie voortzetten. Als hij dat niet doet, dan kan de verpachter alsnog opzeggen. Alleen in geval van bijzondere omstandigheden kan de rechter alsnog die opzegging ongeldig verklaren (bijvoorbeeld bij ziekte of door het nog niet hebben beëindigd van een opleiding door de potentiële opvolger).

Belangrijk nog om aan te stippen is dat de opzeg alleen kan worden gegeven om ofwel als verpachter zelf te exploiteren, ofwel om de exploitatie over te dragen aan bevoorrechte familieleden, ofwel om de exploitatie over te dragen aan een leefbaar bedrijf.

Artikel 14

Bart Dochy verwijst naar het vierde lid van dit artikel en stipt aan dat opzeg voor persoonlijke exploitatie door een vennootschap mogelijk is, op voorwaarde dat de werkende vennoot, gecommanditeerde vennoot of bestuurder niet alleen de leiding heeft over de landbouwactiviteit, maar dat men ook daadwerkelijke arbeid levert. Het louter voldoen aan de erkenningsvoorwaarden is dus niet voldoende. Het leveren van daadwerkelijke arbeid betekent dat men dus ook zelf (veld)werkzaamheden uitvoert. Schijnconstructies worden hiermee dus uitgesloten, aldus het lid.

Artikel 15

Amendement nr. 7

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 16

Amendement nr. 8 – dit amendement werd ingetrokken.
Amendement nr. 51

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 17

Deze bepaling neemt grotendeels de opzegtermijnen van de Pachtwet over, maar voegt hieraan de opzegtermijn toe in geval van opzeg voor vervreemding en opzeg voor de realisatie van bos of natuur, aldus Bart Dochy.

Artikel 18

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 19

Amendement nr. 9, 52, 53, 54, 55, 56 en 57

Bart Dochy legt uit dat artikel 19, §7, tweede lid, 5° en 6°, voorziet in een bijzondere bescherming van jonge landbouwers, te weten landbouwers jonger dan 40 jaar en landbouwbedrijven waar zich onder de bevoorrechte familieleden een opvolger jonger dan 40 jaar bevindt. Met die bescherming wordt een verschil in bescherming ingevoerd naar gelang de landbouwer of de landbouwer-opvolger al dan niet de leeftijd van 40 jaar heeft bereikt.

Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit evenwel niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en redelijk verantwoord is. Het bestaan van een dergelijke verantwoording wordt altijd beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

De doelstelling van de regeling komt neer op het geven van bedrijfszekerheid aan jonge landbouwers en jonge opvolgers door de toegang tot landbouwgrond voor deze categorieën voor enige tijd te verzekeren om zo enerzijds de dalende trend in het aantal landbouwers en anderzijds de stijgende trend in de gemiddelde leeftijd van de landbouwers te keren.

Zoals de Europese Commissie al in 2020 in haar aanbevelingen bij het strategisch GLB-plan van België vaststelde, daalde in Vlaanderen het aantal landbouwers van 34.410 in 2005 naar 23.225 in 2020 (een afname van 32,5 procent)¹. Uit de cijfers die door het Departement Landbouw en Visserij ter beschikking worden gesteld blijkt dat er sinds 2017 jaarlijks gemiddeld 1070 bedrijven starten en er jaarlijks 1410 startende zaakvoerders zijn. In dezelfde periode stopten er jaarlijks gemiddeld 1599 bedrijven en zijn er jaarlijks gemiddeld 1973 stoppende zaakvoerders. Het aantal bedrijven gekend in de Kruispuntbank voor Ondernemingen met een landbouwactiviteit neemt verder af: van 27.253 in 2009 tot 23.321 in 2021. Dat is een daling met 14 procent of 1,2 procent per jaar. Ook het totaal aantal zaakvoerders daalt: van 47.248 in 2009 tot 44.358 in 2021. Dat is een daling met 6 procent of 0,5 procent per jaar.²

¹ Europese Commissie, 'Aanbevelingen van de Commissie bij het strategisch GLB-plan van België', Brussel, 2020, p.9, 11. <https://eurlex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52020SC0368&from=EN>

² Departement Landbouw en Visserij – Landbouwcijfers. www.vlaanderen.be/landbouwcijfers

Daarbij komt dat de doorsneelandbouwer ouder wordt. In 2001 was de gemiddelde leeftijd van de bedrijfshoofden van professionele landbouwbedrijven (met standaardoutput groter dan 25.000 euro) 48 jaar, terwijl dit in 2016 al 54 jaar is. Die evolutie lijkt nog niet te keren. Slechts 13 procent van de bedrijfshoofden van 50 jaar en ouder geeft in 2016 aan een vermoedelijke opvolger te hebben (Statbel, 2016).³

De vergrijzing in de landbouwsector is een gevolg van de beperkte instroom van nieuwe landbouwers en de uitstroom op hoge leeftijd. Veel landbouwers doen namelijk verder wanneer ze de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. In 2016 was 16 procent van de bedrijfshoofden van professionele landbouwbedrijven ouder dan 65 jaar (Statbel, 2016). Het aantal landbouwbedrijven waar het jongste bedrijfshoofd ouder dan 65 jaar is, is van 2011 tot 2019 gestegen van 8177 in 2011 naar 9554 in 2019 (plus 17 procent). Van die bedrijven is een minderheid professioneel, al is het aandeel wel gestegen van 26 procent in 2011 tot 31 procent in 2018.⁴

De uitdaging om starters in de landbouw aan te trekken, blijft dus groot, gelet op de leeftijds piramide van de landbouwpopulatie.

Voor de instroom van startende landbouwers is onder meer de toegang tot grond een belangrijke drempel. Uit een onderzoek naar de noden van jonge landbouwers in België kwam de beschikbaarheid van grond (kopen of pachten) zelfs als voorname nood naar voren.⁵

Vandaag gebruiken landbouwers afgerond 45 procent van de Vlaamse oppervlakte. Het agrarisch bestemd gebied is de geëigende zone voor professionele landbouw. Maar ook binnen de geëigende bestemmingszone staat het agrarisch functioneren onder grote druk. Naast de landbouw zijn er immers tal van andere ruimteveragers die zich begeven in de open ruimte, ook in de agrarische bestemmingen. Onderscheiden worden enerzijds claims door een overdruk op het agrarisch bestemd gebied van wettelijke rechten door andere sectoren en anderzijds vermindering van de beschikbare ruimte voor landbouw door bestemmingswijzigingen van agrarische gebied naar een niet-agrarische bestemming.⁶ Bijkomende druk wordt ook ervaren door de generieke wettelijke mogelijkheden voor functiewijzigingen en bebossing binnen het agrarisch gebied.⁷

Grond is bij uitstek een moeilijk te financieren productiefactor die doorgaans tot herfinanciering verplicht bij elke generatiewisseling. In de periode 2017-2022 steeg de gemiddelde prijs per hectare van een landbouwgrond in België met 23,1 procent. Rekening houdend met een inflatie van 15,6 procent ging het om een reële prijsstijging van 7,5 procent. In Vlaanderen bedroeg de prijsstijging voor inflatie in dezelfde periode 23,9 procent.⁸ Die enorme prijsstijging wijst erop dat grond met een agrarische bestemming vlot een ander meer rendabel gebruik kan krijgen en/of dat grond in toenemende mate wordt beschouwd als een speculatief goed.

De problematiek van toegang tot grond, zeker voor jonge landbouwers, speelt zich niet alleen af in Vlaanderen, maar is wel zeer acuut, zoals onder meer blijkt uit een resolutie van het Europees Parlement van 27 april 2017⁹, waarin onder meer staat te lezen: "overwegende dat land een steeds schaarsere hulpbron is die niet vermeerderbaar is en dat grond de basis vormt voor het recht van de mens op gezonde en voldoende voeding alsmede voor een groot aantal functies van het

³ Departement Landbouw en Visserij (2021) Landbouwrapport 2020 (LARA), Brussel, 23.

⁴ Departement Landbouw en Visserij (2021) Landbouwrapport 2020 (LARA), Brussel, 24.

⁵ Ecorys et al., 2015; SALV, 2017.

⁶ Anna Verhoeve, Eva Kerselaers, Christel Claes, 'Druk op landbouwgronden en -gebouwen: Actuele trends en drijvende krachten', 10. https://pure.ilvo.be/ws/portalfiles/portal/5478373/Nota_Trends_15NOV_DEF.pdf

⁷ Ibid, 11.

⁸ <https://www.notaris.be/nieuws-pers/detail/landbouwbarometer-prijs-landbouwgrond-stijgt-minder-snel-dan-in-de-afgelopen-jaren>

⁹ Resolutie van het Europees Parlement van 27 april 2017 over de stand van zaken in verband met de concentratie van landbouwgrond in de EU: manieren om landbouwers betere toegang tot land te geven (2016/2141(INI)).

ecosysteem die essentieel zijn voor het overleven van de mens, en daarom niet als gewone handelswaar mag worden beschouwd; overwegende dat land bovendien in tweëerlei opzicht bedreigd wordt, namelijk enerzijds door het verlies van landbouwgrond als gevolg van bodemverdichting, verstedelijking, toerisme, infrastructuurprojecten, veranderingen in gebruik en bebossing alsmede toenemende verwoestijning als gevolg van klimaatverandering, en anderzijds door de concentratie van land in de handen van grootschalige landbouwbedrijven en investeerders van buiten de landbouwsector; overwegende dat het de taak van de overheid is het verlies van landbouwgrond als gevolg van dergelijke activiteiten te controleren en te beperken”.

En verder: “overwegende dat de toekomst van de landbouwsector afhankelijk is van de jongere generatie en hun bereidheid tot innoveren en investeren, die doorslaggevend is voor de toekomst van plattelandsgebieden aangezien alleen op deze manier de vergrijzing kan worden tegengegaan en de bedrijfsopvolging gewaarborgd kan worden, zonder welke ook het pact tussen de generaties aan geldigheid inboet; maar overwegende dat het daarentegen voor jonge boeren en boerinnen en beginnende ondernemers en ondernemsters uitermate moeilijk is om toegang tot land en tot krediet te krijgen, hetgeen de sector vaak minder aantrekkelijk maakt”.

Om al deze redenen is het belangrijk dat de toegang tot grond voor jonge landbouwers gewaarborgd blijft en daarom is het ook een rechtmatige beleidsdoelstelling om jonge landbouwers in het bijzonder te beschermen tegen opzegging van de pacht, wanneer die niet gebeurt in functie van de exploitatie van een eigen landbouwbedrijf.

Het verschaffen van bedrijfszekerheid is ook een doelstelling die ten grondslag ligt aan de bepalingen met betrekking tot de loopbaanpacht. Met betrekking tot dat pachtregime heeft het Grondwettelijk Hof bij arrest van 18 december 2014¹⁰ al geoordeeld dat door ervoor te kiezen de loopbaanpacht voor te behouden aan de kandidaat-pachters die, rekening houdend met hun leeftijd, een volledige loopbaan als landbouwer op het gepachte goed gaan kunnen uitbouwen, de wetgever een maatregel heeft genomen die niet zonder redelijke verantwoording is ten aanzien van de doelstellingen die met de loopbaanpacht worden nagestreefd.

Ook in andere rechtspraak is al aanvaard dat een regeling waarbij een onderscheid wordt gemaakt op basis van leeftijd niet per definitie ongrondwettig is.¹¹ Gelet op het gegeven dat de opzeggbeperking erop gericht is om jonge landbouwers te beschermen is het evident dat de leeftijd van de landbouwer of van de opvolgende landbouwer een objectief criterium is. De leeftijd van 40 jaar is bovendien ook afgestemd op de leeftijd die wordt gebruikt voor de definitie van het begrip ‘jonge landbouwer’ in het kader van het Vlaamse GLB.

Ook is het een evidentie dat de bepalingen van artikel 19, §7, tweede lid, 5° en 6°, bijdragen tot de beoogde doelstelling en dat bijgevolg het gehanteerde onderscheid pertinent is. De bescherming van de jonge landbouwer en de jonge opvolger draagt namelijk bij aan de bedrijfszekerheid en de toegang tot grond, gelet op het feit dat beide categorieën geen verlies van grond hoeven te vrezzen in het kader van de realisatie van bos of natuur in het agrarisch gebied. In die zin is het onderscheid verantwoord zowel in hoofde van de pachter als in hoofde van de verpachter.

Voor wat de verpachter betreft moet hierbij nog worden opgemerkt dat hij bij het sluiten van de overeenkomst ervoor kan kiezen om geen overeenkomst af te sluiten met een pachter jonger dan 40 jaar of met een potentiële opvolger jonger dan

¹⁰ GwH 18 december 2014, nr. 186/2014.

¹¹ Zie vb. GwH 9 december 2021, nr. 177/2021 waar Grondwettelijk Hof dat het verbod voor personen jonger dan 21 jaar om deel te nemen aan automatische kansspelen een pertinente en evenredige maatregel is.

40 jaar, waardoor hij de mogelijkheid om later te kunnen opzeggen met het oog op de realisatie van natuur of bos alleszins niet hypothekeert.

Met betrekking tot het evenredigheids criterium kan tot slot worden opgemerkt dat het Grondwettelijk Hof in meerdere arresten al heeft bevestigd dat het een beleidskeuze is, en dat het ook de motieven die eraan ten grondslag liggen slechts kan afkeuren als zij op een manifeste vergissing zouden berusten of als zij kennelijk onredelijk zouden zijn.¹² De bescherming van jonge landbouwers in artikel 19, §7, tweede lid, 5° en 6°, beperkt zich tot het louter onmogelijk maken van de opzegging, wanneer die wordt gegeven met het oog op de realisatie van natuur en bos buiten de daartoe geëigende bestemmingen. Het kan dan ook onmogelijk redelijk worden betwist dat de maatregel proportioneel is en in verhouding staat met het beoogde doel. Het loutere gegeven dat er geen verdere voorwaarden worden verbonden waaraan de toekomstig opvolger moet voldoen, terwijl die wel voorhanden zijn in geval van opzeg voor persoonlijke exploitatie van het goed, doet hierbij niet ter zake. Beide situaties zijn immers verschillend omdat in geval van opzeg omwille van persoonlijke exploitatie een einde gemaakt wordt aan een lopende pachtovereenkomst, terwijl in de gevallen van artikel 19, §7, tweede lid, 5° en 6°, de pacht net blijft doorlopen. Een en ander doet overigens geen afbreuk aan de verplichtingen die de pachter of zijn opvolger heeft op grond van de pachtovereenkomst (waaronder onder meer het persoonlijk exploiteren van het pachtgoed als een redelijk vooruitziend persoon).

Chris Steenwegen stelt vast dat de indieners van het voorstel van decreet een poging doen om die keuze te verantwoorden. Maar, veel van de aangehaalde argumenten pleiten veeleer voor een grondenbeleid. De indieners maken terecht de analyse dat er onvoldoende toegang bestaat tot grond omdat er veel landbouwgrond verdwijnt. Dat heeft echter niets te maken met pacht. Dat werd ook door verschillende sprekers tijdens de hoorzitting aangehaald: de pacht zal het verdwijnen van landbouwgrond niet tegenhouden. De toegang tot grond verdwijnt omdat de prijzen erg hoog zijn, de gronden aan de hoogstbiedende worden verkocht en de overheid daar door een gebrek aan grondenbeleid geen rem op zet.

Bovendien is het lid van mening dat als opzeg niet kan voor jonge boeren, dat in alle gevallen zou moeten gelden. Hier wordt alleen voor bebossing of natuurrealisatie die voorwaarde gesteld. Dat kan niet de bedoeling zijn. Er zijn voldoende garanties ingebouwd om onterechte opzeg te vermijden. Het lid stelt zich hier ook vragen bij de uiteenzetting van Bart Dochy over artikel 19, §7, tweede lid, 5° en 6°, omdat het hier wel degelijk gaat over een contract tussen twee private partijen.

Het lid betreurt ook dat er geen tweede advies aan de Raad van State wordt gevraagd, zoals werd beloofd. Zonder tweede advies blijft de onzekerheid bestaan.

Bart Dochy vindt ook dat er nood is aan een breed grondenbeleid. Net om die reden zetten de indieners het voorstel van Pachtdecreet in als beleidsinstrument om bepaalde doelstellingen voor grondenbeleid te realiseren. Toch kan men niet met een Pachtdecreet het ruimtelijk beleid volledig gaan hervormen.

Met amendement nr. 52 en 53 hekelt *Chris Steenwegen* de bepalingen in paragraaf 1, 3°, en in paragraaf 4 dat de verpachter zelf, wanneer hij opzegt, bij gebrek aan een schriftelijke instemming die binnen dertig dagen na de verzending van de opzegging aan hem werd betekend, de geldigverklaring ervan voor de rechter zal vorderen. Men zou immers verwachten dat, als de pachter dit nalaat, de opzeg van kracht wordt.

Bovendien vervalt de opzeg als de verpachter nalaat van zich te laten horen om die geldigverklaring te verzoeken binnen de dertig dagen. Dat is niet logisch. Als een

¹² GwH 17 oktober 2019, nr. 102/2018; GwH 23 januari 2020, nr. 11/2020.

partij nalaat om de stap waarin de procedure voorziet te zetten, dan moet die partij daarvoor gesanctioneerd worden, en niet de tegenpartij.

Bart Dochy argumenteert dat de indieners van het voorstel van decreet er bewust voor gekozen hebben om de lasten bij de opzeg niet volledig bij de pachter te leggen. Men wil bovendien vermijden dat het risico op fouten, dat zware gevolgen kan hebben voor de pachter, leidt tot een automatische geldigverklaring van de opzeg door een gebrek aan reactie van de pachter. Ook de huidige Pachtwet omvat deze regeling.

Chris Steenwegen en de andere indieners van voorliggende amendementen nr. 54 en 55 zijn verder van mening dat bebossing of natuurrealisatie moet gebeuren volgens artikel 16ter, §1, 3° en 4°, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Dat is niet vervangbaar door het nemen van vrijwillige beheermaatregelen of milieu-, klimaat- en natuurvriendelijke landbouwpraktijken, of het aangaan van dat engagement. Ook al moet dat gebeuren op het overwegende deel en in het kader van een meerjarige verbintenis. Als er sprake is van een beheersovereenkomst gaat het bijvoorbeeld over een periode van vijf jaar. Na die periode is er geen enkele garantie dat die maatregel verderloopt.

Bart Dochy vindt het belangrijk dat landbouwers gestimuleerd worden om dergelijke beheersovereenkomsten af te sluiten. Dat is van belang voor het milieu en klimaat.

Chris Steenwegen stelt verder dat er in het artikel sprake is van "minder geschikte landbouwgronden". Alleen die gronden zouden voor opzeg in aanmerking kunnen komen. De indieners van amendement nr. 57 vinden dat het niet kan dat die voorwaarde alleen geldt voor bebossing en natuurrealisatie. Daarnaast stellen ze zich vragen bij wat die minder geschikte landbouwgronden dan wel zijn. Het voorstel van decreet bepaalt dat de geschiktheid afhangt van de textuurklasse en draïneringsklasse en het ontbreken van landbouwtechnische ingrepen om ze 'meer geschikt' te maken (want ze zijn wel geschikt, maar 'beperkt'). Maar de klassen die daarvoor in aanmerking komen worden niet opgesomd.

Bart Dochy vertrouwd erop dat de Vlaamse Regering een duidelijke lijst zal samenstellen.

Artikel 20

Amendement nr. 58 en 59

Chris Steenwegen vestigt nogmaals de aandacht op amendement nr. 59 en benadrukt dat de goedkeuring van een natuurbeheerplan afhangt van de overheid, die ter zake geen dwingende termijnen hanteert. Hij vindt het dan ook onaanvaardbaar dat de betrokkene gesanctioneerd wordt als de goedkeuring niet binnen de periode van drie jaar plaatsvindt.

Bart Dochy geeft aan dat hij en de andere indieners van het voorstel van decreet dit amendement nr. 59 hebben onderzocht na de algemene bespreking van vorige week. De beslissing over de goedkeuring is echter belangrijk voor de rechtszekerheid. Immers, dit artikel verduidelijkt net wat de termijnen zijn waarbinnen de reden waarom wordt opgezegd, gerealiseerd moet worden. Of een natuurbeheerplan al dan niet is goedgekeurd is bijgevolg cruciale informatie.

Het lid verduidelijkt verder nog paragraaf 2. De bepaling voorziet uitdrukkelijk dat bij opzeg voor vervreemding de authentieke akte uiterlijk de laatste dag van de lopende pachtperiode moet zijn verleden. Is dat niet het geval, dan vervalt de

opzeg en loopt de pacht gewoon door. Het lid wijst erop dat ook hier een beslissing bepalend is, anders is de bepaling niet uitvoerbaar.

Steven Coenegrachts vraagt Chris Steenwegen wat de gevolgen dan zijn wanneer de administratie het ingediende beheersplan alsnog afkeurt. De pacht zal op dat moment al zijn opgezegd in de logica van het amendement nr. 59 van Groen. Het lid is van mening dat de goedkeuring van een beheersplan een duidelijk ijkpunt is.

Chris Steenwegen begrijpt de opmerking van Steven Coenegrachts maar blijft erbij dat de indieners van een beheersplan niet mogen gesanctioneerd worden omdat de overheid laattijdig haar goed- of afkeuring geeft voor het ingediende plan.

Artikel 21

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Hoofdstuk 4. Vergissingen bij de opgave van de oppervlakte en gevallen van bezitsaanmatiging

Artikel 22 en 23

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Hoofdstuk 5. Verpachting door openbare verpachters

Artikel 24

Amendement nr. 60

Bart Dochy legt uit dat met dit artikel de verpachting door openbare besturen (gemeenten, kerkfabrieken enzovoort) volledig wordt gemoderniseerd. Voortaan is het niet meer de provincie die de verpachtingsnormen vaststelt, maar moet het openbaar bestuur dat wil verpachten zelf de procedure vaststellen alsook de toekenningscriteria. Dat moet lokale besturen in staat stellen om een grondenbeleid te voeren op maat van de lokale noden en de lokale landbouwgemeenschap.

Belangrijk daarbij is dat de teeltvrijheid gegarandeerd wordt en dat er dus geen voorwaarden of criteria kunnen worden gebruikt die de teeltvrijheid zouden beperken. De Vlaamse Regering kan nog wel een kader opstellen met daarin minimale toewijzingscriteria of een wegingsmethode.

Chris Steenwegen verwijst voor amendement nr. 60 naar zijn tussenkomst bij artikel 4 en amendement nr. 35.

Hoofdstuk 6. De pachtprijs en andere geldelijke lasten en de pachtprejzencommissie

Artikel 25 en 26

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 27

Amendement nr. 61

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 28, 29, 30 en 31

Amendement nr. 10, 11 en 12

Artikel 28 tot en met 31 integreren de bepalingen van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen. De bepalingen werden inhoudelijk grotendeels behouden. Daarnaast bepalen de artikelen ook de werking van de pachtprizen-commissie.

Hoofdstuk 7. Exploitatie van het gepachte goed

Artikel 32

Amendement nr. 13, 14 en 62

Chris Steenwegen vergelijkt deze bepaling met het desbetreffende artikel in het decreet van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidende wetgevingen inzake pacht (Waals Pachtdecreet). Artikel 32 van het voorstel van decreet lijst op welke bedingen voor niet-bestaande worden gehouden in een pachtovereenkomst. Het artikel bepaalt zo onder meer dat de vrijheid van de pachter over de wijze van de bebouwing van de gepachte grond, alsook over de beschikking over de producten van het landbouwbedrijf niet beperkt kan worden door een beding. In afwijking ervan bepaalt het artikel dan welke bedingen wel geldig zijn.

Het Waals Pachtdecreet draait dit om en lijst op wanneer de teeltvrijheid niet kan worden ingeperkt. Zo bepaalt artikel 19, 1^o, a), van het Waals Pachtdecreet: "Hiernavolgende bedingen worden niet beschouwd als bedingen die de vrije teeltkeuze inperken:

- 1^o de bedingen betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsmede de bedingen welke het recht van beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken en de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft;
- 2^o de bedingen, bepaald door de Regering, strekkende tot de handhaving van het goed en het milieu waarin het zich bevindt, en de bestrijding van de natuurrisico's;
- 3^o de bedingen, vrij overeengekomen tussen de partijen, tot handhaving van het goed en van het milieu waarin het zich bevindt, of tot vervulling van de doelen en functies van de landbouw, omschreven in artikel D.1 van het Landbouwwetboek;
- 4^o de bedingen tot behoud, daaronder inbegrepen het onderhoud of eventuele verbodsbepalingen betreffende topografische elementen en de landschapsstructuur als in de plaatsbeschrijving opgenomen.(...)"

Het lid voegt daaraan toe dat het Waals Pachtdecreet ook concreet verwijst naar het decreet van 27 maart 2014 betreffende het Waalse Landbouwwetboek. Daarin heeft de decreetgever een duidelijke visie op landbouw opgenomen. Zo stipuleert artikel D.1, §2: "De hoofdfunctie van de Waalse landbouw is, ingaand op de noodzakelijkste behoeften van de burgers, in voeding te voorzien.

Deze functie wordt samen beschouwd met de andere functies die de landbouw moet vervullen:

- 1^o het vrijwaren en het beheren van de natuurlijke rijkdommen, de biodiversiteit en de bodems;
- 2^o de sociaaleconomische ontwikkeling van het grondgebied;

3° het vrijwaren en het beheren van het grondgebied en de landschappen. (...)”.

In art. D.1, §3, wordt dit omgezet in concrete doelstellingen: “§3. Daarvoor voert het Waalse Gewest ten voordele van allen, burgers en landbouwers, een landbouwbeleid met volgende doeleinden:

- 1° de verwezenlijking bevorderen van het recht op een goede voeding waarbij een bevoorrading met kwaliteitsvolle voedingsproducten in voldoende aantal gewaarborgd wordt om via een duurzame landbouwproductie de voedingsnoden van de huidige en de komende bevolking te lenigen;
- 2° de landbouwers toegang kunnen bieden tot een decent inkomen uit de vergoeding voor hun werk en het voortbestaan van de landbouwactiviteit garanderen door een verbeterde rendabiliteit van de landbouwbedrijven middels een methode die productiekostenbeheersing en lonende prijzen verzoent;
- 3° het leefmilieu en de biodiversiteit vrijwaren en verbeteren en de klimaatveranderingen en diens gevolgen bestrijden rekening houdend met de economische en maatschappelijke realiteit van de landbouwsector;
- 4° de banden aanhalen tussen maatschappij en landbouw door enerzijds de voorname rol die de landbouwers op zich nemen te erkennen, de diensten die de landbouw bewijst te erkennen, te valoriseren en te ontwikkelen en door anderzijds de verwachtingen die de landbouwers over de maatschappij vestigen te erkennen;
- 5° de vestiging van jonge landbouwers aanmoedigen en ondersteunen, zelfs zonder enig gezinsverband, door de overname of de oprichting van landbouwbedrijven;
- 6° tot economische ontwikkeling aanzetten via directe of indirecte werkgelegenheid als zelfstandige of in loondienst, bij voorkeur met werk voor jongeren en de inzet van lokale of regionale arbeidskrachten;
- 7° de oppervlaktes aangewend voor landbouwproductie vrijwaren en bijdragen tot een verminderde vastgoeddruk en -speculatie, ook door een gecoördineerd beheer van openbare gronden;
- 8° de zelfredzaamheid van de landbouwers en de landbouwbedrijven, individueel dan wel collectief, begunstigen in termen van productie, verwerking en verhandeling, ook door het samenwerkingsmodel voor te staan, de beroepsopleidingen meer gewicht te verlenen en door producenten en consumenten in kortere voedingsdistributiecircuit te betrekken;
- 9° de verschillende actoren uit de agrovoeding een grotere samenwerking laten aangaan als partners van verschillende landbouwers van het Waalse Gewest op gewestelijke schaal en hen aanzetten tot het vinden van nieuwe afzetgebieden en -markten, waaronder in de uitvoer;
- 10° de promotie van Waalse landbouwproducten bevorderen, deze producten een hogere erkenbaarheid bezorgen en werken aan de voorbeeldfunctie van de overheid bij de aankoop van land- en tuinbouwproducten en duurzame voedingsproducten;
- 11° de structurering van de landbouwers aanmoedigen en ondersteunen om hun onderhandelingspositie in de voedingsketen versterken en een sterkere toe-eigening van de toegevoegde waarde van landbouwproducten verwezenlijken;
- 12° de diversificatie van de landbouw- en niet-landbouwactiviteiten bevorderen en ondersteunen als onderpand voor een beter risicobeheer en een verhoogd opereringsvermogen;
- 13° de landbouwers nauwer betrekken bij de vaststelling en de invoering van het landbouwbeleid en de inspraak van de verwerkende sector, de handel, de consumenten en de civiele maatschappij organiseren;
- 14° het multidisciplinair en participatief onderzoek, de innovatie, de technische vooruitgang, de netwerking tussen actoren en de opleidingen aanmoedigen met het oog op de totstandkoming van een ecologisch intensieve landbouw;
- 15° de verspilling van voedingsmiddelen bestrijden, ongeacht of dit in termen van sensibilisering, productie of verwerking gebeurt.”

Het lid vindt het belangrijk om hierop in te gaan. In het voorstel van decreet dat voorligt, ontbreekt een dergelijke visie over de toekomst van de landbouw. Om die reden is artikel 32 nogal dogmatisch: aan de teeltvrijheid kan niet geraakt worden. In het Waalse Gewest kiest men ervoor om dit fijnmaziger te bepalen en af te stemmen met hun landbouwvisie.

Bart Dochy begrijpt de benadering van Chris Steenwegen. Hij is echter van mening dat het Waals Pachtdecreet weinig instrumenten bevat om de doelstellingen waarnaar Chris Steenwegen verwees, te realiseren.

Artikel 32 is eigenlijk een overname van wat in de Pachtwet staat, maar er bestaat parallel ermee heel wat wetgeving die aan de bekommernissen van Chris Steenwegen tegemoetkomt. Het lid verwijst naar de erosiebestrijding, de KLE's die via het Natuurdecreet beschermd zijn, de ecoconditionaliteiten waaraan landbouwers moeten voldoen in het kader van het GLB, maar ook sturende en stimulerende maatregelen, al dan niet via beheersovereenkomsten enzovoort. Het zou het overzicht wel ten goede komen als er een soort van gecoördineerd decreet gemaakt wordt.

Het lid is van mening dat de teeltvrijheid niet absoluut moet zijn en dat er dus randvoorwaarden opgelegd mogen worden. Maar, het voorstel van Pachtdecreet is daar niet het juiste beleidsinstrument voor.

Chris Steenwegen verbaast zich daarover, want wanneer het gaat over steun aan jonge landbouwers, dan vindt Bart Dochy het wel het correcte instrument. Het is een politieke keuze waarin Chris Steenwegen zich niet kan vinden.

Steven Coenegrachts voegt daaraan toe dat het een politieke keuze is om de teeltkeuze niet aan de politiek over te laten. Het is niet aan een stad als Gent om via het voorstel van Pachtdecreet op te leggen wat een pachter wel en niet mag doen op een stuk grond, welke technieken hij mag gebruiken, welke teelten hij mag telen enzovoort.

In dit voorstel van decreet wordt een evenwicht gezocht tussen pachters en verpachters, eigenaars en landbouwers. Landbouwers staan niet bepaald sterk wanneer zij op zoek gaan naar grond waarmee zij hun landbouwbedrijf kunnen exploiteren. Als je dan ook nog de eigenaars de sleutels geeft van het businessmodel dat die landbouwer moet hanteren, dan is dat een onevenwicht. Zoals eerder ook aangehaald ontbreekt het veel eigenaars aan de noodzakelijke kennis over landbouw en technieken om dergelijke voorwaarden op te leggen.

Chris Steenwegen begrijpt dit. Hij wijst er echter op dat er in de realiteit heel wat contracten worden gesloten buiten de Pachtwet, net om die voorwaarden te kunnen opleggen. Bovendien zijn er naast de openbare besturen vandaag ook heel wat gronden in eigendom van de verwerkende industrie, en ook die laat landbouwers niet de vrijheid om te kiezen wat zij doen met die gronden.

Hij is het ermee eens dat er zo veel mogelijk overeenkomsten tussen landbouwers en grondeigenaars moeten gesloten worden binnen het kader van het voorstel van Pachtdecreet. Het lid pleit er dan ook voor om zo veel mogelijk poorten binnen het voorstel van Pachtdecreet open te laten staan.

Artikel 33

Amendement nr. 15

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 34, 35 en 36

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 37

Amendement nr. 63

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 38

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Hoofdstuk 8. De onderpacht en de pachtoverdracht

Artikel 39

Amendement nr. 16

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 40, 41, 42, 43, 44 en 45

Amendement nr. 17 – dit amendement werd ingetrokken.

Amendement nr. 64

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 46

Amendement nr. 18

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 47 en 48

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Hoofdstuk 9. Overlijden van de pachter

Artikel 49, 50, 51, 52, 53, 54 en 55

Amendement nr. 65

Deze artikelen moderniseren de regeling met betrekking tot het overlijden van de pachter. De regel blijft nog altijd dat de pacht voortloopt en dat dus het overlijden geen einde maakt aan de pacht.

De regeling rond de aanduiding van de nieuwe pachter of het beëindigen van de pacht als er geen erfgenaam of rechtsopvolger is die voort zal pachten, wordt

echter gemoderniseerd en er wordt voorzien in een kennisgevingstermijn van drie maanden, aldus Bart Dochy.

Hoofdstuk 10. Overlijden van de verpachter

Artikel 56

Hiermee wordt de situatie van het overlijden van de verpachter geregeld. De pacht loopt gewoon door en de erfgenamen moeten de pachter laten weten aan wie hij de pacht moet betalen. Zolang dat niet is gebeurd kan de pachter blijven betalen op de manier zoals hij dat voorheen deed (dus ook op hetzelfde rekeningnummer), aldus Bart Dochy.

Hoofdstuk 11. Vergoedingen die toekomen aan de pachter van wie de pacht afloopt

Artikel 57

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 58

Amendement nr. 19

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Hoofdstuk 12. Vervreemding van het gepachte goed en het recht van voorkoop van de pachter

Artikel 59

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 60

Amendement nr. 20, 21 en 22

Bart Dochy stipt aan dat artikel 60, §2, een aanpassing betreft van de regels voor digitale openbare verkoop die sinds de coronaperiode zijn ingang heeft gekend.

Daarnaast is artikel 60, §5, een nieuwe bepaling die voorziet dat kenbaar moet worden gemaakt bij een openbare verkoop dat men zal aankopen voor doeleinden van algemeen belang. De pachter weet dat hij in dat geval geen voorkooprecht heeft en kan zijn eigen biedingen daarop afstemmen.

Artikel 61

Amendement nr. 23

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 62, 63 en 64

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 65

Amendement nr. 24

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 66, 67 en 68

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Hoofdstuk 13. Vlaams pachtobservatorium

Artikel 69

Amendement nr. 25 en 66

Chris Steenwegen licht toe dat Groen van mening is dat de voorgestelde invulling van het Vlaams pachtobservatorium te eng is. Met amendement nr. 66 stellen hij en de andere indieners voor om een Vlaams landbouwgrondenobservatorium op te richten met als opdracht om alle verrichtingen in verband met landbouwgronden die plaatsvinden binnen het Vlaamse Gewest te inventariseren en te analyseren.

Zijn eerdere pleidooi om alle nieuwe maar ook bestaande pachtovereenkomsten verplicht schriftelijk op te stellen, zal het Vlaams landbouwgrondenobservatorium over zeer veel nuttige gegevens doen beschikken.

Bart Dochy begrijpt het idee van Chris Steenwegen. Hij geeft aan dat artikel 69 niet te eng geïnterpreteerd moet worden. Zo zal het Vlaams pachtobservatorium voor het volgen van de evolutie van de pachtprizen de nodige inventarisering moeten doen.

De voornaamste reden voor de oprichting van dat observatorium is een structureel overleg tussen eigenaars en pachters om het vertrouwen tussen beide te versterken.

Het observatorium krijgt ook de opdracht om de toepassing van de pachtwetgeving te bespreken. Een van hun aanbevelingen kan zijn dat zij hun opdracht uitgebreider wensen te zien.

Hoofdstuk 14. Diverse bepalingen

Artikel 70

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 71

Amendement nr. 26 – dit amendement werd ingetrokken.
Amendement nr. 67

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 72

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 73**Amendement nr. 68**

Bart Dochy ligt toe dat dit korte artikel erg belangrijk is omdat het de antimisbruikbepaling is die moet tegengaan dat er constructies worden opgesteld om het Pachtdecreet te omzeilen. Het geeft rechters een instrument om bepaalde constructies onderuit te halen.

Chris Steenwegen steunt de doelstelling van dit artikel maar stelt zich vragen of het artikel juridisch zal standhouden. Met amendement nr. 68 wil zijn fractie dit artikel schrappen.

Hoofdstuk 15. Slotbepalingen**Artikel 74**

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 75**Amendement nr. 27**

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 76, 77, 78, 79 en 80

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 81**Amendement nr. 28**

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 82**Amendement nr. 29**

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 83, 84, 85 en 86

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 87**Amendement nr. 30**

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 88

Amendement nr. 31 – dit amendement werd ingetrokken.

Amendement nr. 69

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

5. Stemmingen

5.1. Artikelsgewijze stemming

In de onderstaande tabel zijn de stemmingen per artikel en amendement terug te vinden.

| Artikel | Nr. amendement | Ingetrokken | Voor | Tegen | Onthouding |
|-------------------------------------|----------------|-------------|------|-------|------------|
| Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen | | | | | |
| 1 | | | 13 | - | - |
| 2 | | | 13 | - | - |
| 3 | | | 9 | 3 | 1 |
| | 33 | | | | |
| | 34 | | | | |
| 4 | | | 9 | 3 | 1 |
| | 35 | | 4 | 9 | - |
| 5 | | | 9 | 3 | 1 |
| | 36 | | 3 | 9 | 1 |
| | 37 | | 3 | 10 | - |
| 6 | | | - | - | - |
| | 1 | ingetrokken | | | |
| | 38 | | 10 | 3 | - |
| | 39 | | 3 | 10 | - |
| 7 | | | 13 | - | - |
| | 2 | | 13 | - | - |
| Hoofdstuk 2: De pachtijd | | | | | |
| 8 | | | 12 | - | 1 |
| 9 | | | 12 | - | 1 |
| Hoofdstuk 3: Opzegging van de pacht | | | | | |
| 10 | | | 9 | 3 | 1 |
| | 3 | | 13 | - | - |
| | 4 | | 13 | - | - |
| | 40 | | 3 | 9 | 1 |
| | 41 | | 13 | - | - |

| | | | | | |
|--|----|-------------|----|---|---|
| | 42 | | 3 | 9 | 1 |
| | 43 | | 13 | - | - |
| 11 | | | 9 | 3 | 1 |
| | 5 | | 10 | - | 3 |
| | 44 | | 10 | 3 | - |
| | 45 | | 3 | 9 | 1 |
| 12 | | | 9 | 3 | 1 |
| | 46 | | 13 | - | - |
| | 47 | | 13 | - | - |
| | 48 | | 3 | 9 | 1 |
| | 49 | | 13 | - | - |
| 13 | | | 13 | - | - |
| | 6 | | 13 | - | - |
| | 50 | | 13 | - | - |
| 14 | | | 13 | - | - |
| 15 | | | 13 | - | - |
| | 7 | | 13 | - | - |
| 16 | | | - | - | - |
| | 8 | ingetrokken | | | |
| | 51 | | 13 | - | - |
| 17 | | | 13 | - | - |
| 18 | | | 13 | - | - |
| 19 | | | 9 | 3 | 1 |
| | 9 | | 9 | 3 | 1 |
| | 52 | | 3 | 9 | 1 |
| | 53 | | 3 | 9 | 1 |
| | 54 | | 3 | 9 | 1 |
| | 55 | | 3 | 9 | 1 |
| | 56 | | 3 | 9 | 1 |
| | 57 | | 3 | 9 | 1 |
| 20 | | | 9 | - | 4 |
| | 58 | | 10 | - | 3 |
| | 59 | | 3 | 9 | 1 |
| 21 | | | 13 | - | - |
| Hoofdstuk 4: Vergissingen bij de opgave van de oppervlakte en gevallen van bezitsaanmatiging | | | | | |
| 22 | | | 13 | - | - |
| 23 | | | 13 | - | - |
| Hoofdstuk 5: Verpachting door openbare verpachters | | | | | |
| 24 | | | 9 | 3 | 1 |
| | 60 | | 3 | 9 | 1 |

| Hoofdstuk 6: De pachtprijs en andere geldelijke lasten en de pachtprejzencommissie | | | | | |
|--|----|-------------|----|---|---|
| 25 | | | 9 | 3 | 1 |
| 26 | | | 13 | - | - |
| 27 | | | 9 | 3 | 1 |
| | 61 | | 3 | 9 | 1 |
| 28 | | | 12 | - | 1 |
| | 10 | | 13 | - | - |
| 29 | | | 13 | - | - |
| | 11 | | 13 | - | - |
| 30 | | | 13 | - | - |
| | 12 | | 13 | - | - |
| 31 | | | 13 | - | - |
| Hoofdstuk 7: Exploitatie van het gepachte goed | | | | | |
| 32 | | | 9 | 3 | 1 |
| | 13 | | 10 | - | 3 |
| | 14 | | 9 | - | 4 |
| | 62 | | 3 | 9 | 1 |
| 33 | | | 12 | - | 1 |
| | 15 | | 9 | - | 4 |
| 34 | | | 12 | - | 1 |
| 35 | | | 12 | - | 1 |
| 36 | | | 12 | - | 1 |
| 37 | | | 9 | 3 | 1 |
| | 63 | | 3 | 9 | 1 |
| 38 | | | 13 | - | - |
| Hoofdstuk 8: De onderpacht en de pachtoverdracht | | | | | |
| 39 | | | 12 | - | 1 |
| | 16 | | 9 | - | 4 |
| 40 | | | 12 | - | 1 |
| 41 | | | 12 | - | 1 |
| 42 | | | 12 | - | 1 |
| 43 | | | 12 | - | 1 |
| 44 | | | 12 | - | 1 |
| 45 | | | | | |
| | 17 | ingetrokken | - | - | - |
| | 64 | | 10 | - | 3 |
| 46 | | | 9 | - | 4 |
| | 18 | | 9 | - | 4 |
| 47 | | | 12 | - | 1 |

| | | | | | |
|---|----|--|----|---|---|
| 48 | | | 12 | - | 1 |
| Hoofdstuk 9: Overlijden van de pachter | | | | | |
| 49 | | | 12 | - | 1 |
| 50 | | | 12 | - | 1 |
| 51 | | | 12 | - | 1 |
| 52 | | | 12 | - | 1 |
| 53 | | | 12 | - | 1 |
| 54 | | | 12 | - | 1 |
| | 65 | | 13 | - | - |
| 55 | | | 13 | - | - |
| Hoofdstuk 10: Overlijden van de verpachter | | | | | |
| 56 | | | 13 | - | - |
| Hoofdstuk 11: Vergoedingen die toekomen aan de pachter van wie de pacht afloopt | | | | | |
| 57 | | | 10 | - | 3 |
| 58 | | | 12 | - | 1 |
| | 19 | | 12 | - | 1 |
| Hoofdstuk 12: Vervreemding van het gepachte goed en het recht van voorkoop van de pachter | | | | | |
| 59 | | | 13 | - | - |
| 60 | | | 13 | - | - |
| | 20 | | 13 | - | - |
| | 21 | | 13 | - | - |
| | 22 | | 13 | - | - |
| 61 | | | 12 | - | 1 |
| | 23 | | 13 | - | - |
| 62 | | | 12 | - | 1 |
| 63 | | | 12 | - | 1 |
| 64 | | | 12 | - | 1 |
| 65 | | | 12 | - | 1 |
| | 24 | | 13 | - | - |
| 66 | | | 12 | - | 1 |
| 67 | | | 12 | - | 1 |
| 68 | | | 12 | - | 1 |
| Hoofdstuk 13: Vlaams pachtobservatorium | | | | | |
| 69 | | | - | - | - |
| | 25 | | 10 | - | 3 |
| | 66 | | 3 | 9 | 1 |

| Hoofdstuk 14: Diverse bepalingen | | | | | |
|----------------------------------|----|-------------|----|----|---|
| 70 | | | 13 | - | - |
| 71 | | | 13 | - | - |
| | 26 | ingetrokken | | | |
| | 67 | | 13 | - | - |
| 72 | | | 13 | - | - |
| 73 | | | 10 | 3 | - |
| | 68 | | 3 | 10 | - |
| Hoofdstuk 15: Slotbepalingen | | | | | |
| 74 | | | 13 | - | - |
| 75 | | | 12 | - | 1 |
| | 27 | | 13 | - | - |
| 76 | | | 12 | - | 1 |
| 77 | | | 12 | - | 1 |
| 78 | | | 12 | - | 1 |
| 79 | | | 12 | - | 1 |
| 80 | | | 12 | - | 1 |
| 81 | | | 9 | - | 4 |
| | 28 | | 10 | - | 3 |
| 82 | | | 13 | - | - |
| | 29 | | 13 | - | - |
| 83 | | | 13 | - | - |
| 84 | | | 13 | - | - |
| 85 | | | 13 | - | - |
| 86 | | | 13 | - | - |
| 87 | | | - | - | - |
| | 30 | | 10 | - | 3 |
| 88 | | | - | - | - |
| | 31 | ingetrokken | - | - | - |
| | 69 | | 10 | - | 3 |

5.2. Stemming over het geheel

Het voorstel van decreet, zoals geamendeerd door de commissie, tot bepaling van de specifieke regels over de pacht wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3 bij 1 onthouding.

Bart DOCHY,
voorzitter

Joke SCHAUVLIEGE
Chris STEENWEGEN,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

| | |
|---------|--|
| ABS | Algemeen Boerensyndicaat |
| ANB | Agentschap voor Natuur en Bos |
| GLB | gemeenschappelijk landbouwbeleid |
| HAG | herbevestigd agrarisch gebied |
| ILVO | Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek |
| KLE | klein landschapselement |
| MAP | mestactieplan |
| RUP | ruimtelijk uitvoeringsplan |
| SBZ | speciale beschermingszone |
| SBZ-H | speciale beschermingszone - Habitatrictlijngebied |
| Statbel | Belgische statistiekbureau |
| VLIF | Vlaams Landbouwinvesteringsfonds |
| VLM | Vlaamse Landmaatschappij |
| VVSG | Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten |

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. Dit decreet wordt aangehaald als: Vlaams Pachtdecreet van [...].

Art. 3. In dit decreet wordt verstaan onder:

- 1° bedrijfsleider: de natuurlijke persoon, landbouwer die de leiding heeft van het landbouwbedrijf, of de vennoot van de maatschap die het landbouwbedrijf exploiteert of de beherende vennoot, zaakvoerder of bestuurder van de rechtspersoon die het landbouwbedrijf exploiteert;
- 2° beveiligde zending: een van de volgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekende brief;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) een gerechtsdeurwaardersexploitatie;
 - d) elke andere door de Vlaamse Regering toegestane betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 3° bevoorrechte familieleden:
 - a) de echtgenoot of echtgenote;
 - b) de wettelijk samenwonende;
 - c) de afstammelingen of geadopteerde kinderen en hun echtgenoten of wettelijk samenwonenden;
 - d) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot, echtgenote of wettelijk samenwonende en hun echtgenoten of wettelijk samenwonenden;
- 4° echtgenoten: de gehuwden, vermeld in artikel 143 van het Burgerlijk Wetboek, die gedurende een ononderbroken periode van minstens twee jaar gehuwd zijn, behoudens bijzondere omstandigheden;
- 5° hoofdberoep in de landbouw: de exploitatie van een landbouwbedrijf als vermeld in artikel 3, 1°, ongeacht de aard van de landbouwactiviteit, waarbij de arbeidstijd die aan de landbouwactiviteit wordt besteed, groter is dan de arbeidstijd die aan andere beroepsactiviteiten wordt besteed. Als de exploitant van een landbouwbedrijf minstens 50 procent van zijn totale inkomen genereert uit het landbouwbedrijf, wordt de exploitant weerlegbaar vermoed meer arbeidstijd te besteden aan de landbouwactiviteit dan aan andere beroepsactiviteiten;
- 6° huiskavel: een of meer kadastrale percelen die tot het landbouwbedrijf behoren, of die ofwel bij de vergunde woning, ofwel bij de stal of stallen van het landbouwbedrijf behoren en die samen met de vergunde woning, stal of stallen een ononderbroken ruimtelijk geheel vormen. De begrenzing van de huiskavel vindt plaats op basis van een duidelijk herkenbaar, specifiek gebruik of op basis van een in het landschap duidelijk herkenbaar element;
- 7° landbouwbedrijf: de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop;
- 8° lokale overheid: één van de lokale overheden als vermeld in artikel I.3, 5°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- 9° onteigeningsbesluit: een besluit dat is verkregen op grond van een koninklijk besluit of een besluit van de Vlaamse Regering en dat de onteigening van algemeen nut beveelt of toestaat;
- 10° openbare verpachter: de staat, de gewesten, de gemeenschappen, de provincies, de gemeenten en iedere andere publiekrechtelijke rechtspersoon;
- 11° project, plan of programma: een ander project, plan of programma dan een landinrichtingsproject met betrekking tot de planning, de inrichting of het beheer van een gebied dat is goedgekeurd door de Vlaamse Regering;

- 12° verzamelaanvraag: het geospatiale en diergebonden aanvraagstelsel dat wordt beschreven in artikel 65, lid 4, a), van verordening (EU) 2021/2116, vermeld in het ministerieel besluit van 23 juni 2015 houdende vaststelling van de verzamelaanvraag en de nadere regels voor de gemeenschappelijke identificatie van percelen, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid;
- 13° werkdag: alle andere dagen dan wettelijke feestdagen, zondagen en zaterdagen;
- 14° wettelijk samenwonenden: de wettelijk samenwonenden, vermeld in artikel 1475 van het Burgerlijk Wetboek, die gedurende een ononderbroken periode van minstens twee jaar samenwonen, behoudens bijzondere omstandigheden.

Art. 4. Dit decreet is van toepassing op:

- 1° de pacht van onroerende goederen die, hetzij vanaf de ingetrokking van de pachter, hetzij krachtens een overeenkomst tussen de partijen in de loop van de pachtperiode, hoofdzakelijk gebruikt worden in het landbouwbedrijf van die pachter, met uitsluiting van de bosbouw;
- 2° het in gebruik nemen van onroerende goederen als vermeld in punt 1° door middel van de vestiging van vruchtgebruik onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde duur;
- 3° het in gebruik nemen van onroerende goederen als vermeld in punt 1° door middel van een vestiging van een erfpachtrecht voor een duur van minder dan 27 jaar.

Op het verleende recht, vermeld in punt 2°, zijn de bepalingen van boek 3, titel 6, van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. Op het verleende recht, vermeld in punt 3°, zijn de bepalingen van boek 3, titel 7 en 8, van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Art. 5. Dit decreet is niet van toepassing op:

- 1° de pacht van onroerende goederen die volledig onafhankelijk van een landbouwbedrijf gebruikt worden voor een industriële veldmestrij of een industriële fokkerij;
- 2° overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit, en waardoor de exploitant van gronden en weiden die worden gebruikt in zijn of haar landbouwbedrijf, na de voorbereidingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt tegen betaling aan een derde afstaat;
- 3° overeenkomsten betreffende gronden waarvan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de pachter het genot aan zijn personeel overlaat, als behorende bij een arbeidsovereenkomst;
- 4° overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of vruchtgebruiker, als daarin bedongen is dat die eigenaar of vruchtgebruiker een aanzienlijk aandeel zal hebben in de eventuele verliezen en ten minste de helft zal inbrengen van het materieel en de veestapel, alsook van alle nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden worden;
- 5° overeenkomsten tot oprichting van een erkende landbouwonderneming als vermeld in artikel 8:2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen waarop dit decreet normaal van toepassing zou zijn, maar die werd opgericht voor een duur van ten minste 27 jaar;
- 6° overeenkomsten die betrekking hebben op de fruitopbrengst van hoogstamboomgaarden;
- 7° overeenkomsten die aan al de volgende voorwaarden voldoen:
 - a) het voorwerp van de overeenkomst betreft een gebruik van maximaal drie jaar;
 - b) de exploitant van gronden die worden gebruikt in zijn landbouwbedrijf staat na de voorbereidingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt aan een derde af;
 - c) de teelt is een meerjarige teelt van maximaal drie jaar;
 - d) de teelt komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst;

- e) de overeenkomst werd niet voorafgegaan door een identieke overeenkomst;
- 8° overeenkomsten die aan al de volgende voorwaarden voldoen:
- a) de overeenkomst heeft betrekking op grond die op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten, niet verpacht is;
 - b) de grond ligt volledig in een gebied dat is aangeduid op een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan en dat valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "bosgebied" of "natuurgebied", vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de tekst is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008, of ligt volledig in een gebied dat op een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg is aangeduid als "bosgebied", "groengebied", "natuurgebied", "natuurgebied met wetenschappelijke waarde", "natuurontwikkelingsgebied" of "natuurreservaat";
 - c) de grond maakt deel uit van een terrein dat beheerd wordt overeenkomstig artikel 16sexies van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
 - d) de uitsluiting van de toepassing van dit decreet is uitdrukkelijk in de overeenkomst vermeld.

Art. 6. §1. Van elke overeenkomst die onder de toepassing van dit decreet valt, wordt een geschrift opgesteld dat, met behoud van de toepassing van alle andere nadere regels, de volgende gegevens vermeldt:

- 1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:
- a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
 - b) voor rechtspersonen:
 - 1) de maatschappelijke naam;
 - 2) de maatschappelijke zetel;
 - 3) het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht; als er geen ondernemingsnummer is toegekend, bevestigt die partij dat in de pachtovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan op de akte;
 - 4) de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;
- 2° de begindatum van de pacht;
- 3° de duur van de pacht, indien een bepaalde duur is overeengekomen, of de duur van de eerste pachtperiode;
- 4° de kadastrale aanduiding van de percelen, die is opgenomen in het uittreksel uit de kadastrale legger, onder vermelding van minstens de gemeente waar de percelen liggen, de afdeling, de sectie en het perceelnummer;
- 5° het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van elk perceel, alsook de landbouwstreek waarin elk perceel ligt;
- 6° de pachtprijs, waarvan het maximumbedrag overeenkomstig hoofdstuk 6 is vastgesteld;
- 7° de wijze waarop de pachtprijs kan worden betaald en desgevallend het rekeningnummer waarop de pachtprijs moet worden voldaan.

De door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde entiteit stelt een model van pachtovereenkomst en van plaatsbeschrijving ter beschikking.

Elk van de partijen kan op ieder ogenblik, maar op zijn vroegst dertig dagen na een per beveiligde zending betekende ingebrekestelling, de andere partij, in voorkomend geval via gerechtelijke weg, dwingen om een schriftelijke overeenkomst als vermeld in het eerste lid op te stellen, aan te vullen of te ondertekenen.

Als de rechter de eis van de pachter inwilligt, ontstaat pachtvernieuwing ten voordele van de pachter, op voorwaarde dat die sanctie in de ingebrekestelling is vermeld. Die pachtvernieuwing heeft tot gevolg dat een nieuwe, eerste pachtperiode van negen jaar ingaat op de datum waarop de rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde is gegaan.

Als de rechter de eis van de verpachter inwilligt, kan de rechter de pacht ontbinden, op voorwaarde dat die sanctie in de schriftelijke ingebrekestelling is vermeld.

§2. Bij ontstentenis van een schriftelijke overeenkomst kan degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Daarnaast kan de exploitant het bewijs leveren van het bestaan van een pacht door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling, verricht overeenkomstig artikel 27, tweede lid, waarop de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde rechter binnen zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief, vermeld in het derde lid.

Het bestaan van een pacht, het jaar en het perceel waarop het persoonlijk aanbod van betaling, vermeld in het tweede lid, betrekking heeft, worden binnen de vijftien kalenderdagen door een beveiligde zending betekend. Die bevestigingsbrief vermeldt minstens de volgende gegevens:

- 1° het woord "pacht";
- 2° het jaar waarop de betaling betrekking heeft;
- 3° de vermelding dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde rechter.

Als de verpachter niet binnen de zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde rechter, geldt de betaling van de pacht als bewijs van een pacht.

Als de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, stelt de rechter de pachtprijs vast overeenkomstig hoofdstuk 6.

Als er een andersluidend geschrift is, kan degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Bij ontstentenis van een nauwkeurige datum voor de aanvang van de overeenkomst wordt die geacht te zijn ingegaan op de vervaldag van het eerste pachtgeld.

Art. 7. Voor de ingenottreding van de pachter of uiterlijk vier maanden na de ingenottreding van de overnemer aan wie de pacht is overgedragen met toepassing van artikel 45, maken de partijen een plaatsbeschrijving op waarvan ze samen de kosten dragen. Die plaatsbeschrijving wordt als bijlage bij de schriftelijke pacht-overeenkomst gevoegd indien er een schriftelijke overeenkomst werd opgesteld.

De plaatsbeschrijving is tegensprekelijk, omstandig en gedetailleerd. Ze omschrijft zo nauwkeurig mogelijk de staat van het goed bij de aanvang van de pachtovereenkomst.

Als de partijen het onderling niet eens worden over de plaatsbeschrijving, kan de rechter een deskundige aanstellen om de plaatsbeschrijving op te maken.

In geval van pachtoverdracht met toepassing van artikel 45, wordt de plaatsbeschrijving opgemaakt tussen de overdrager, de overnemer en de verpachter.

Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving wordt de pachter of de overnemer, behoudens tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat.

Hoofdstuk 2. De pachttijd

Art. 8. De pachttijd wordt vastgesteld door de partijen.

De pachttijd bedraagt minstens negen jaar. Als er een kortere tijd bedongen is, dan wordt de pachttijd van rechtswege op negen jaar gebracht.

Als een geldige opzegging ontbreekt, wordt de pacht bij het eindigen van de gebruiksperiode van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar, zelfs als de eerste gebruiksperiode meer dan negen jaar bedroeg.

Art. 9. In afwijking van artikel 8 eindigt de pachtijd van percelen die door de verpachter bij grotere percelen of bij hoevegebouwen worden gevoegd en die de verpachter ingevolge een afzonderlijke overeenkomst al aan dezelfde pachter verpacht, op hetzelfde moment als de hoofdpacht.

Hoofdstuk 3. Opzegging van de pacht

Afdeling 1. Opzegging door de verpachter

Art. 10. §1. In afwijking van artikel 8 kan de verpachter op ieder ogenblik de pacht opzeggen om de gepachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming, als de pachtovereenkomst:

- 1° betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst, zonder dat er vooraf wegwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden, beschouwd moesten worden als bouwgronden of voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat ze als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst;
- 2° betrekking heeft op gronden waar geen gebouwen op staan en die op het ogenblik van de opzegging, zonder dat er vooraf wegwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden, beschouwd moeten worden als bouwgronden of betrekking heeft op al dan niet bebouwde gronden die in een ontginningsgebied liggen. Als op gronden in een ontginningsgebied een door de verpachter verleende toestemming tot ontginning rust of als een ontginningsmachtiging werd verleend, treedt degene die de toestemming of de ontginningsmachtiging heeft verkregen, in de rechten en de plichten van de verpachter;
- 3° betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de pacht beschouwd moeten worden als voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden voor het einde van de lopende pachtperiode de pachter daarvan kennisgeven heeft;
- 4° betrekking heeft op gronden waarop vooraf wegwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden en die als bouwgrond of als voor industriële doeleinden bestemde grond beschouwd kunnen worden, hetzij bij de aanvang van de pacht op voorwaarde dat ze als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst, hetzij bij een verlenging van de pacht op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden voor de datum van een verlenging de pachter daarvan kennisgeven heeft;

- 5° is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die voor het sluiten van de overeenkomst door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een onteigeningsbesluit;
- 6° betrekking heeft op gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen zijn door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van een onteigeningsbesluit;
- 7° betrekking heeft op gronden die zullen worden aangewend voor bebossing of natuurrealisatie als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:
- a) de gronden hebben een gezamenlijke en aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
 - b) de bebossing of natuurrealisatie zal gedurende een periode van ten minste 24 jaar worden aangehouden;
 - c) de gronden liggen in:
 - 1) ofwel een gebied dat is aangeduid op een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan en dat valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "bosgebied" of "natuurgebied", vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de tekst is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008;
 - 2) ofwel een van de volgende gebieden die zijn aangeduid op een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg: "bosgebied", "groengebied", "natuurgebied", "natuurgebied met wetenschappelijke waarde", "natuurontwikkelingsgebied" of "natuurreservaat";
 - 3) ofwel een speciale beschermingszone als vermeld in artikel 2, 43°, c), van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
 - d) in geval van bebossing gebeurt die niet in het kader van de verplichting tot compensatie, vermeld in artikel 90bis, §2, van het Bosdecreet van 13 juni 1990;
- 8° betrekking heeft op gronden die zullen worden aangewend voor bebossing of natuurrealisatie als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:
- a) de pachtovereenkomst is aangegaan met een gemeente;
 - b) de bebossing of natuurrealisatie heeft betrekking op gronden met een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
 - c) de bebossing of natuurrealisatie zal gedurende een periode van ten minste 24 jaar worden aangehouden;
 - d) de bebossing of natuurrealisatie is door de gemeenteraad goedgekeurd;
 - e) de verpachter heeft de gronden niet zelf in een ruimtelijk uitvoeringsplan als agrarisch gebied aangeduid;
 - f) in geval van bebossing gebeurt die niet in het kader van de verplichting tot compensatie, vermeld in artikel 90bis, §2, van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

§2. In afwijking van artikel 8 kan de verpachter op ieder ogenblik een einde maken aan de lopende pacht om een aaneengesloten grond die aansluit aan de woning waar de verpachter zijn hoofdverblijfplaats heeft en die niet groter is dan 20 are, aan te wenden voor gezinsdoeleinden. In geval van een geschil over de plaats van dat perceel beslist de rechter.

§3. In afwijking van artikel 8 kan door de verpachter op ieder ogenblik een einde gemaakt worden aan de lopende pacht als de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die de houder van een vergunning voor het opsporen of het winnen van koolwaterstoffen, de houder van een opsporings- of opslagvergunning in het kader van de geologische opslag van koolstofdioxiden of de houder van een vergunning voor het opsporen of het winnen van aardwarmte overeenkomstig artikel 32, 61 of 63/24 van het decreet van 8 mei 2009 betreffende de diepe ondergrond, mag bezetten.

De vergunninghouder, vermeld in het eerste lid, treedt met het oog op de beëindiging van de lopende pachtovereenkomst in de rechten en de plichten van de verpachter.

Art. 11. Met behoud van de toepassing van artikel 10, kan de verpachter bij het verstrijken van elke pachtperiode de pacht om ernstige redenen opzeggen. Worden alleen als ernstige reden aanvaard:

- 1° het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf het gepachte goed volledig of gedeeltelijk persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan volledig of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden;
- 2° het voornemen van de verpachter om een of meer verpachte percelen waarvoor de pacht is opgezegd, te voegen bij percelen die hij aan een andere pachter verpacht, op voorwaarde dat die verrichting nodig is om te voldoen aan een onbetwistbaar economisch of familiaal belang en de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht;
- 3° de ruil van percelen die dezelfde verpachter aan verschillende pachters verpacht, met het doel herverkavelde bedrijven te vormen;
- 4° de verdeling van het landbouwbedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale redenen, op voorwaarde dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht;
- 5° grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter waardoor de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig bedreigd zijn;
- 6° waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het onderhoud ten laste van de pachter van de gepachte gebouwen;
- 7° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;
- 8° veroordeling van de pachter wegens daden die het vertrouwen van de verpachter kunnen schaden of de normale betrekkingen tussen de verpachter en de pachter onmogelijk kunnen maken;
- 9° de aanwending van de percelen zelf door een openbare verpachter voor concrete doeleinden van algemeen belang;
- 10° de aanwending van percelen als bouwgrond of als grond voor industriële doeleinden, op voorwaarde dat die percelen door hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten worden beschouwd.

Als de opzegging voor concrete doeleinden van algemeen belang als vermeld in het eerste lid, 9°, betrekking heeft op bebossing of natuurrealisatie en als de openbare verpachter geen lokale overheid is, gelden de voorwaarden, vermeld in artikel 10, §1, 7°, a), b) en d). Als in dat geval de openbare verpachter een lokale overheid is, gelden de voorwaarden, vermeld in artikel 10, §1, 8°, b), c), d), e) en f). De gemeenteraad van de gemeente waar de gronden gelegen zijn dient in dat geval goedkeuring te verlenen.

Opzegging voor concrete doeleinden van algemeen belang als vermeld in het eerste lid, 9°, kan niet gegeven worden met het oog op het voldoen aan de verplichting tot compensatie, vermeld in artikel 90bis, §8, van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

Als het gepachte goed, vermeld in punt 1°, mede-eigendom is of wordt kan alleen een einde aan de pachtovereenkomst worden gemaakt voor de persoonlijke exploitatie ten behoeve van een mede-eigenaar of van een of meer bevoorrechte familieleden van een mede-eigenaar, voor zover die mede-eigenaar ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of zijn deel heeft verkregen door erfopvolging of legaat.

Art. 12. §1. Gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste en de tweede pachtperiode, kan de verpachter in afwijking van artikel 8 de pacht opzeggen om zelf het gepachte goed volledig persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan volledig over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden.

Artikel 11, vierde lid, is van toepassing.

§2. De partijen kunnen een pachtovereenkomst van minstens 27 jaar sluiten.

Met behoud van de toepassing van artikel 10, 6°, kan de verpachter enkel op het einde van de pacht, vermeld in het eerste lid, de pacht opzeggen en dit om zelf het gepachte goed volledig of gedeeltelijk persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden. De bepalingen van artikel 11, vierde lid, en van artikel 14, eerste lid, zijn van toepassing op deze opzegging.

Op het einde van de pacht, vermeld in het eerste lid, kan de verpachter de volledige pacht of een gedeelte ervan opzeggen om de goederen te vervreemden.

De onderpacht en pachtoverdracht conform artikel 39 tot en met 43 kan de overeengekomen pachtijd, vermeld in het eerste lid, niet overschrijden.

Onder voorbehoud van de toepassing van het eerste tot en met het vierde lid zijn de bepalingen van dit Pachtdecreet volledig van toepassing op de pacht van minstens 27 jaar.

§3. In afwijking van artikel 8 kunnen de partijen een loopbaanpacht sluiten.

De loopbaanpacht wordt gesloten voor een vaste duur die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter de wettelijke pensioenleeftijd zal hebben bereikt en de huidige leeftijd van de kandidaat-pachter. De pachter mag op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst niet ouder zijn dan 40 jaar. Als er meer dan een pachter is, wordt alleen rekening gehouden met de leeftijd van de jongste medepachter.

Met behoud van de toepassing van artikel 10, 6°, kan de loopbaanpacht door de verpachter niet worden opgezegd. Op het einde van een loopbaanpacht kan de verpachter van rechtswege vrij over zijn goed beschikken zonder dat de pachter zich daartegen kan verzetten.

De onderpacht en pachtoverdracht conform artikel 39 tot en met 43 kan de overeengekomen pachtijd, vermeld in het eerste lid, niet overschrijden.

Als de pachter na het einde van de loopbaanpacht in het bezit van het goed wordt gelaten, wordt de loopbaanpacht stilzwijgend verlengd van jaar tot jaar.

Onder voorbehoud van de toepassing van het eerste tot en met het vijfde lid zijn de bepalingen van dit decreet volledig van toepassing op de loopbaanpacht.

§4. De verpachter kan de pacht geheel of gedeeltelijk opzeggen om het pachtgoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de pacht heeft betrekking op gronden;
- 2° de opzegging wordt gegeven tegen het einde van de lopende pachtperiode;
- 3° de opzegging wordt niet gegeven tijdens de eerste pachtperiode, tenzij de eerste pachtperiode een duur heeft van minstens achttien jaar;
- 4° de opzeggingsmogelijkheid is uitdrukkelijk in de pachtovereenkomst opgenomen.

§5. In afwijking van artikel 8 kunnen de partijen eenmalig een overeenkomst sluiten voor een vaste duur van minimaal negen jaar als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de pachtovereenkomst is schriftelijk aangegaan;
- 2° de pachtovereenkomst heeft betrekking op gronden die op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst nog niet waren verpacht;
- 3° de verpachter is op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst titularis van enig zakelijk recht op een of meer cultuurgronden die gezamenlijk een oppervlakte hebben van maximaal 1,5 hectare;
- 4° de verpachter is geen rechtspersoon.

Cultuurgronden als vermeld in het eerste lid, 3°, zijn gronden die onmiddellijk in aanmerking komen voor bedrijfsmatige exploitatie met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten.

De verpachter draagt de bewijslast.

Art. 13 §1. In afwijking van artikel 8 kan de verpachter de pacht opzeggen om zelf het gepachte goed volledig of gedeeltelijk persoonlijk te exploiteren of om de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden of aan een leefbaar landbouwbedrijf als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de pachter heeft de wettelijke pensioenleeftijd bereikt;
- 2° de pachter ontvangt een rust- of overlevingspensioen;
- 3° de pachter kan niet een of meer bevoorrechte familieleden aanwijzen die zijn exploitatie kunnen voortzetten.

Artikel 11, vierde lid, is van toepassing.

Als verschillende pachters het goed gemeenschappelijk pachten, voldoen al die pachters aan alle voorwaarden, vermeld in het eerste lid.

In het geval van een verpachting of de vervreemding aan een leefbaar landbouwbedrijf, is die verpachting of die vervreemding voltrokken binnen een termijn van zes maanden nadat de pachter het goed heeft verlaten.

De exploitatie van het goed dat van de pachter werd teruggenomen, alsook de persoon van de toekomstige exploitant voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 14.

§2. Vanaf het ogenblik waarop de pachter de wettelijke pensioenleeftijd heeft bereikt, kan de verpachter hem vragen of hij een rust- of overlevingspensioen ontvangt, met inachtneming van de vorm, vermeld in artikel 71.

Als de pachter binnen zestig dagen na die vraag niet heeft bewezen dat hij nog altijd bedrijvig is en geen rust- of overlevingspensioen ontvangt, of als hij, in voorkomend geval, niet een of meer bevoorrechte familieleden aanwijst om de exploitatie voort te zetten, wordt hij geacht een rust- of overlevingspensioen te ontvangen, op voorwaarde dat die vereiste ook uitdrukkelijk vermeld wordt in de vraag aan de pachter.

§3. Als de exploitatie binnen een termijn van één jaar na het antwoord van de pachter, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, niet wordt voortgezet door de opvolger die de pachter heeft aangewezen, kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het gepachte goed volledig of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden of aan een leefbaar landbouwbedrijf. De rechter kan, afhankelijk van het geval en in bijzondere omstandigheden, alsnog die opzegging ongeldig verklaren, op voorwaarde dat de pachter de verpachter binnen een termijn van dertig dagen na de opzegging op de hoogte heeft gebracht van de bijzondere omstandigheden die een verlenging

van de termijn voor de voortzetting van de exploitatie of een verandering van de identiteit van de aangewezen opvolger rechtvaardigen.

Artikel 14, 19, §1, §3, §4, §6, §8 tot en met §10, en artikel 20 zijn van overeenkomstige toepassing op de opzegging, vermeld in het eerste lid. Als de verpachter een einde aan de volledige pacht of een gedeelte ervan maakt om de reden, vermeld in paragraaf 1, derde lid, is artikel 19, §1, 2°, niet van toepassing.

Art. 14. De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van de bij artikel 11, 1°, artikel 12, §1 en §2, of artikel 13 bepaalde reden, is een persoonlijke en werkelijke exploitatie die gedurende ten minste negen jaar wordt voortgezet door degene of degenen die in de opzegging als toekomstig exploitant zijn aangewezen of, als zij rechtspersonen zijn, door hun werkende vennoten, gecommanditeerde vennoten of de bestuurders en niet alleen door hun aangestelden.

De persoonlijke exploitatie, vermeld in het eerste lid, kan niet worden aangevoerd door:

- 1° de verpachter of de bevoorrechte familieleden die op het ogenblik van het verstrijken van de opzeggingstermijn de wettelijke pensioenleeftijd zouden hebben bereikt of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die niet gedurende ten minste drie jaar landbouwexploitant is geweest;
- 2° de werkende vennoot, de gecommanditeerde vennoot of de bestuurder van de rechtspersoon die het landbouwbedrijf exploiteert die op het ogenblik van het verstrijken van de opzeggingstermijn de wettelijke pensioenleeftijd zouden hebben bereikt of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die niet gedurende ten minste drie jaar landbouwexploitant is geweest;
- 3° degene die na de stopzetting van zijn landbouwbedrijf het bedrijf verpacht;
- 4° de titularis van een vruchtgebruik gevestigd onder levenden door de wil van de mens.

De persoon of personen die in de opzegging als toekomstige exploitant zijn aangewezen en, als het om rechtspersonen gaat, de werkende vennoten, de gecommanditeerde vennoten of bestuurders daarvan voldoen aan een van de onderstaande voorwaarden:

- 1° ze zijn houder van een getuigschrift of een diploma dat is afgegeven na het volgen met goed gevolg van een landbouwcursus of van onderwijs aan een land- of tuinbouwschool;
- 2° ze zijn of waren gedurende ten minste één jaar landbouwexploitant in de voorbije periode van vijf jaar;
- 3° ze hebben al effectief gedurende ten minste één jaar aan een landbouwexploitatie deelgenomen.

De rechtspersonen, vermeld in het eerste en tweede lid, zijn erkend als landbouwonderneming als vermeld in artikel 8:2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De werkende vennoot, de gecommanditeerde vennoot of de bestuurder die de leiding heeft over de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, verricht daadwerkelijke arbeid op het landbouwbedrijf.

Art. 15. §1. De aanplanting van het pachtgoed met naaldbomen, loofbomen of heesters, gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter, is geen persoonlijke exploitatie als vermeld in artikel 14, eerste lid, tenzij het gaat om tuinbouw of om een aanplanting die noodzakelijk is voor de bewaring van het goed.

De rechter kan een afwijking verlenen met betrekking tot de aanplanting, vermeld in het eerste lid, na het advies te hebben ingewonnen van personeelsleden van de door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde entiteit.

§2. De aanplanting met kerstbomen binnen negen jaar na het vertrek van de pachter is geen persoonlijke exploitatie als vermeld in artikel 14, eerste lid, tenzij aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de genothebber van de terugneming exploiteert al een tuinbouwbedrijf;
- 2° de rechter verleent vrijstelling van het verbod, vermeld in paragraaf 1, na het advies te hebben ingewonnen van de door de Vlaamse Regering aan te wijzen ambtenaren.

§3. De verkoop van gras of oogst op het veld binnen negen jaar na het vertrek van de pachter is geen persoonlijke exploitatie als de genothebber van de terugneming:

- 1° niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgt;
- 2° geen dieren in bewaring neemt.

Art. 16. Voor de toepassing van dit decreet wordt de uitbating gelijkgesteld met een persoonlijke exploitatie als vermeld in artikel 14, eerste lid, voor:

- 1° de werkende vennoot in een als landbouwonderneming erkende vennootschap onder firma, afgekort VOFLO;
- 2° de gecommanditeerde vennoot in een als landbouwonderneming erkende commanditaire vennootschap, afgekort CommVLO;
- 3° de bestuurder in een als landbouwonderneming erkende besloten vennootschap, afgekort BVLO;
- 4° de bestuurder in een als landbouwonderneming erkende coöperatieve vennootschap, afgekort CVLO.

Dit geldt ten aanzien van zowel de pachter als de verpachter, wier rechten en plichten onverkort blijven voortbestaan.

Voor de toepassing van artikel 11, 1°, en artikel 12, §1, geldt bovendien dat de personen, vermeld in het eerste lid, landbouwer zijn in hoofdberoep.

Bij inbreng van de eigendom, van het gebruiksrecht of van het genotsrecht van het gepachte goed in een VOFLO, een CommVLO, een BVLO of een CVLO, kan die vennootschap de opzegging alleen geven als de verpachter-inbrenger of een of meer van de bevoorrechte familieleden, naargelang van het geval, het statuut bezit van vennoot-zaakvoerder, gecommanditeerde vennoot of bestuurder in de vennootschap.

De inbreng van het landbouwbedrijf door de pachter in een VOFLO, een CommVLO, een BVLO of een CVLO houdt geen schending in van de verplichtingen in artikel 37.

Art. 17. Een verpachter kan de pacht alleen opzeggen met inachtneming van de volgende opzeggingstermijnen:

- 1° ten minste drie maanden in de gevallen, vermeld in artikel 10 en 11, 9° en 10°. Die termijn wordt verlengd om in voorkomend geval de pachter de tijd te geven om de wassende vruchten te oogsten;
- 2° ten minste twee en ten hoogste vier jaar in de gevallen, vermeld in artikel 11, 1° tot en met 8°, en artikel 12, §4;
- 3° ten minste drie en ten hoogste vier jaar in de gevallen, vermeld in artikel 12, §1 en §2;
- 4° ten minste één en ten hoogste vier jaar in het geval, vermeld in artikel 13.

Art. 18. Met behoud van de toepassing van artikel 21 kan degene die door ruil eigenaar-verpachter is geworden, tijdens de pachtperiode die loopt op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, de pacht niet opzeggen om het gepachte goed persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden. In de daaropvolgende periode kan hij de pacht

alleen opzeggen met een opzeggingstermijn van ten minste zes jaar. Artikel 11, tweede lid, en artikel 12 zijn van overeenkomstige toepassing op die opzegging.

Art. 19. §1. Op straffe van nietigheid bevat de opzegging uitdrukkelijk:

- 1° de reden van de opzegging;
- 2° als er een of meer toekomstige exploitanten zijn aangewezen, hun identiteit:
 - a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
 - b) voor rechtspersonen:
 - 1) de maatschappelijke naam;
 - 2) de maatschappelijke zetel;
 - 3) het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht;
 - 4) de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;
- 3° de vermelding dat de verpachter bij gebrek aan een schriftelijke instemming die binnen dertig dagen na de verzending van de opzegging aan hem werd betekend, de geldigverklaring ervan voor de rechter zal vorderen.

§2. Als de opzegging berust op de redenen, vermeld in artikel 10, §1, 1° tot en met 4°, en artikel 11, 10°, kan de opzegging alleen geldig worden verklaard na overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Als de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in geval van een verkaveling niet kan worden overgelegd omdat vooraf wegwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd, kan de rechter de opzegging geldig verklaren na overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, vermeld in artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op voorwaarde dat bij dat afschrift een verklaring van het gemeentebestuur is gevoegd waaruit blijkt dat de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, afgegeven zal worden zodra de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

§3. Als verschillende pachters het goed gemeenschappelijk pachten, wordt van de opzegging kennisgegeven aan al wie het goed exploiteert. Als de verpachter niet weet wie het goed exploiteert, beschouwt hij de personen die de laatste pacht hebben betaald, als exploitant of, bij gebrek aan betaling, de pachter of de pachters die hun woonplaats hebben in de zetel van het landbouwbedrijf.

Als de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het gepachte goed voortzetten, mag hij de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald, als exploitant beschouwen of, bij gebrek aan betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het landbouwbedrijf van de overleden pachter.

§4. De opzegging waarin de pachter niet schriftelijk heeft berust, vervalt als de verpachter niet binnen drie maanden na de opzegging om de geldigverklaring ervan heeft verzocht.

§5. Als al in de loop van de opzeggingstermijn blijkt dat de opzegreden, vermeld in artikel 11, 12, §1 en §2, en artikel 13, niet kan worden waargemaakt, kan de pachter de ongeldigverklaring van de opzegging voor de rechter vorderen. In dat geval wordt de pacht voortgezet alsof er geen opzegging is betekend.

§6. Bij het verzoek tot geldigverklaring van de opzegging gaat de rechter na of de opzeggingsredenen ernstig en gegrond zijn, en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de voornemens die hij als opzeggingsredenen bekendgemaakt heeft, ten uitvoer zal brengen.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de rechter de opzegging wegens persoonlijke exploitatie als de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, alleen geldig verklaren als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de natuurlijke persoon die volgens de opzegging de landbouwexploitatie voortzet, heeft zijn hoofdberoep in de landbouw en de landeigendommen in kwestie zullen worden geëxploiteerd in het kader van het landbouwbedrijf van die natuurlijke persoon;
- 2° de natuurlijke personen of personen die als werkend vennoot, gecommanditeerde vennoot of bestuurder de leiding hebben van de activiteit van de rechtspersoon die volgens de opzegging de landbouwexploitatie voortzet, hebben hun hoofdberoep in de landbouw en de landeigendommen in kwestie zullen worden geëxploiteerd in het kader van het landbouwbedrijf van de rechtspersoon.

Bij betwisting van het ernstige karakter van de persoonlijke exploitatie, vermeld in het eerste lid, preciseert de verpachter hoe de persoon of personen die in de opzegging als toekomstige exploitant zijn aangewezen, de persoonlijke werkelijke en de voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en bewijzen dat ze daartoe in staat zijn, alsook dat ze aan de voorwaarden, vermeld in artikel 14, voldoen.

§7. In geval van opzegging overeenkomstig artikel 10, §1, 7° en 8°, en artikel 11, 9°, met het oog op bebossing of natuurrealisatie weigert de rechter de geldigverklaring van de opzegging als de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig zou worden verstoord. De rechter kan de geldigverklaring van de opzegging ook beperken tot bepaalde percelen of tot een bepaalde oppervlakte, maar alleen met het doel de opzegging in overeenstemming te brengen met de bepalingen over de leefbaarheid van het bestaande landbouwbedrijf.

In de volgende gevallen is de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig verstoord:

- 1° de opzegging heeft betrekking op een deel of op het geheel van de huiskavel van het landbouwbedrijf van de pachter;
- 2° de oppervlakte van de percelen waarvoor de opzegging werd gegeven, is groter dan één vijfde van de totale oppervlakte van het landbouwbedrijf van de pachter;
- 3° de pachter realiseert de opzeggingsreden zelf of verbindt zich ertoe om die te realiseren binnen een termijn van één jaar na de betekening van de opzegging;
- 4° de pachter past vrijwillig beheermaatregelen of milieu-, klimaat- en natuurvriendelijke landbouwpraktijken toe of verbindt zich ertoe om die toe te passen binnen een termijn van één jaar na de betekening van de opzegging, op voorwaarde dat die maatregelen of landbouwpraktijken het overwegende deel van de oppervlakte van het gepachte perceel beslaan en worden toegepast in het kader van een meerjarige verbintenis;
- 5° de pachter of, als het landbouwbedrijf van de pachter wordt geëxploiteerd in het kader van een maatschap of een rechtspersoon, de vennoot die landbouwer is in hoofdberoep, is jonger dan 40 jaar;
- 6° de pachter kan onder zijn bevoorrechte familieleden een opvolger aanwijzen die jonger is dan 40 jaar;

- 7° de opzegging gebeurt niet om het doel van een landinrichtingsproject, natuurinrichtingsproject of ruilverkaveling te realiseren, en voor de gronden waarvoor opzegging is gegeven, geldt dat ze:
- a) ofwel niet tot minder geschikte landbouwgronden behoren. Minder geschikte landbouwgronden zijn landbouwgronden in voor landbouw bestemde gebieden die op basis van hun textuurklasse en hun draineringsklasse maar beperkt geschikt zijn voor een normale bedrijfsvoering en waar geen landbouwtechnische ingrepen aan werden uitgevoerd om ze alsnog geschikt te maken. Landbouwtechnische ingrepen komen alleen in aanmerking als ze vrijgesteld zijn van vergunning of melding of, in voorkomend geval, als voldaan is aan de vergunnings- en meldingsplicht, vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De Vlaamse Regering kan nadere regels en bijkomende criteria bepalen, en kan een kaart van die gronden vaststellen;
 - b) ofwel sinds de inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan in een ruimtelijk uitvoeringsplan zijn aangeduid als bestemd voor beroepslandbouw;
 - c) ofwel worden verpacht door een openbare verpachter en door de verpachter herbevestigd zijn als bestemd voor landbouw, hetzij beleidsmatig op basis van een ruimtelijke visie, hetzij via een ruilverkaveling, inrichtingsproject, project, plan of programma;
- 8° het brutobedrijfsresultaat van het landbouwbedrijf van de pachter bedraagt op het ogenblik van de opzegging minder dan een minimumbedrag van 40.000 euro per bedrijfsleider, zal met meer dan 10 procent dalen als gevolg van de opzegging of zal dalen tot onder het minimumbedrag van 40.000 euro per bedrijfsleider. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels met betrekking tot de wijze waarop het brutobedrijfsresultaat wordt vastgesteld en kan het minimumbedrag wijzigen;
- 9° de pachter is exploitant van een landbouwbedrijf dat de biologische productie toepast of dat aan het omschakelen is naar een biologische productiemethode overeenkomstig verordening (EU) 2018/848 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 inzake de biologische productie en de etikettering van biologische producten en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 834/2007 van de Raad.

Voor de berekening van de oppervlakte van percelen waarvoor de opzegging werd gegeven, vermeld in het tweede lid, 2°, wordt ook de oppervlakte in rekening genomen van percelen die in een periode van 27 jaar vóór de opzegging ook al zijn opgezegd met het oog op bebossing of natuurrealisatie. Voor de berekening van de bedrijfsoppervlakte van de pachter wordt het gemiddelde genomen van de oppervlakte van de laatste drie jaar, zoals is aangegeven in de verzamelaanvraag.

Indien de pachter nalaat om de opzeggingsreden, vermeld in het tweede lid, 3°, binnen een termijn van één jaar te realiseren, kan de verpachter alsnog de geldigverklaring van de opzegging vorderen en kan de rechter de geldigverklaring van de opzegging niet weigeren of matigen op grond van de bepalingen in het tweede lid, 3°.

Als de pachter nalaat om de verbintenis uit te voeren, vermeld in het tweede lid, 4°, kan de verpachter alsnog de geldigverklaring van de opzegging vorderen en zal de rechter de geldigverklaring van de opzegging niet kunnen weigeren of matigen op grond van de bepalingen in het eerste lid.

De criteria, vermeld in het tweede lid, 4° tot en met 9°, zijn niet van toepassing in de volgende gevallen:

- 1° de gronden liggen in een gebied dat is aangeduid op een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan en dat ressorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding "bosgebied" of "natuurgebied", vermeld in de bijlage bij het besluit

van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de tekst is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008, of in een van de volgende gebieden die zijn aangeduid op een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg: "bosgebied", "groengebied", "natuurgebied", "natuurgebied met wetenschappelijke waarde", "natuurontwikkelingsgebied" of "natuurreservaat";

- 2° de verpachter is een openbare verpachter, de gronden liggen in een speciale beschermingszone als vermeld in artikel 2, 43°, c), van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en de opzegging gebeurt om de instandhoudingsdoelstellingen, vermeld in artikel 2, 65°, van hetzelfde decreet voor die speciale beschermingszone te realiseren.

Het criterium, vermeld in het tweede lid, 6°, is niet van toepassing als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de verpachter is geen openbare verpachter;
- 2° de gronden liggen in een speciale beschermingszone als vermeld in artikel 2, 43°, c), van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 3° de opzegging gebeurt om de instandhoudingsdoelstellingen, vermeld in artikel 2, 65°, van hetzelfde decreet, voor die speciale beschermingszone te realiseren.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels vaststellen en kan onder meer:

- 1° de criteria met betrekking tot de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter verder aanvullen;
- 2° bijkomende criteria vaststellen met betrekking tot de verstoring van de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter.

§8. Als de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de rechter weigeren om de opzegging geldig te verklaren als de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de toekomstige exploitant een grotere oppervlakte zou hebben dan de maximale oppervlakte die de Vlaamse Regering heeft vastgesteld. De rechter kan de opzegging ook ongeldig verklaren bij iedere verdere uitbreiding als het landbouwbedrijf van de toekomstige exploitant zich al uitstrekt over een grotere oppervlakte dan de maximale oppervlakte.

De Vlaamse Regering stelt de maximale rentabiliteitsoppervlakten vast. Die oppervlakten worden ten minste om de vijf jaar herzien. Ze worden in elke provincie vastgesteld volgens de landbouwstreken die bepaald zijn in het koninklijk besluit van 24 februari 1951 houdende grensbepaling van de landbouwstreken van het Rijk.

De Vlaamse Regering kan de grenzen van de verschillende landbouwstreken aanpassen.

Als een landbouwexploitant een verpachte grond verkrijgt om die persoonlijk te exploiteren, zijn de oppervlaktevoorwaarden die gelden bij een eventuele opzegging, de voorwaarden die van kracht waren bij de verkrijging.

De Vlaamse Regering kan de procedure voor de vaststelling van de maximale rentabiliteitsoppervlakten verder uitwerken.

§9. Als de opzegging met toepassing van paragraaf 4 vervallen is of als ze niet geldig is verklaard, kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór er ten minste één jaar is verstreken na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of die onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn wordt vastgesteld op drie jaar als de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven redenen ongegrond was.

De rechter kan een opzegging die naar de vorm onregelmatig verklaard zou moeten worden, toch geldig verklaren als de onregelmatigheid geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzegging door de pachter, noch over de identiteit van de persoon in het voordeel van wie de opzegging wordt verricht.

§10. De opzegging die de rechter geldig heeft verklaard of waarin de pachter schriftelijk heeft berust, wordt als niet-bestaand beschouwd als de pachter in het bezit van het gepachte goed blijft en wordt gelaten.

Art. 20. §1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging met het oog op persoonlijke exploitatie als vermeld in artikel 11, 1^o, artikel 12, §1 of §2, of artikel 13, heeft recht op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen, als het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd wordt door de personen die in de opzegging als toekomstige exploitant aangewezen zijn.

In geval van betwisting wordt het bewijs geleverd door de persoon in het voordeel van wie de opzegging is gedaan.

§2. Bij een opzegging met het oog op vervreemding als vermeld in artikel 12, §4, is de authentieke akte uiterlijk op de laatste dag van de lopende pachtperiode verleden.

Als de authentieke akte niet binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, is verleden en de pachter het pachtgoed nog niet heeft verlaten, blijft de opzegging, vermeld in artikel 11, §4, zonder gevolg.

Als de authentieke akte niet binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, is verleden, heeft de pachter die het pachtgoed heeft ontruimd, recht op terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen.

In geval van betwisting wordt het bewijs van het verlijden van de authentieke akte door de verpachter geleverd.

§3. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 10, §1, 7^o of 8^o, of overeenkomstig artikel 11, 9^o, met het oog op bebossing of natuurrealisatie, heeft recht op terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen, als de opzeggingsreden niet binnen drie jaar na de opzegging volledig is gerealiseerd ofwel door aanplanting, ofwel doordat het perceel is opgenomen in een goedgekeurd natuurbeheerplan, of als de bebossing of natuurrealisatie niet gedurende een periode van ten minste 24 jaar wordt aangehouden.

§4. De terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of de schadevergoeding alleen kan ook worden gevorderd door de pachter die het goed heeft ontruimd ingevolge opzegging om een van de redenen, vermeld in artikel 10, §1, 1^o tot en met 6^o, §2 en §3, en artikel 11, 2^o tot en met 4^o, 9^o en 10^o, als het voornemen dat de verpachter als reden van de opzegging heeft opgegeven, meer dan zes maanden na de ontruiming van het goed zonder gewichtige reden geen normale uitvoering heeft gekregen, rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden.

In geval van betwisting bewijst de verpachter dat hij het voornemen, vermeld in het eerste lid, ten uitvoer heeft gebracht.

§5. De eis tot terugkeer of tot betaling van een schadevergoeding die gegrond is op de vaststelling dat de verpachter het voornemen dat hij in de opzegging te kennen heeft gegeven, niet ten uitvoer heeft gebracht, wordt ingesteld binnen vijf jaar nadat de pachter het gepachte goed heeft verlaten.

De eis die gegrond is op het vroegtijdig beëindigen van het gebruik, wordt ingesteld binnen drie jaar na de beëindiging.

Afdeling 2. Opzegging door de pachter en beëindiging in onderlinge overeenstemming

Art. 21. Ongeacht de duur van de pacht en in afwijking van elke andersluidende overeenkomst, kan de pachter te allen tijde volledig of ten dele een einde aan de pacht maken ingevolge een opzegging met een opzeggingstermijn van ten minste een jaar.

De partijen kunnen een einde aan de lopende pacht maken op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld in een authentieke akte of in een verklaring die ze voor de rechter na ondervraging afleggen.

Hoofdstuk 4. Vergissingen bij de opgave van de oppervlakte en gevallen van bezitsaanmatiging

Art. 22. Als in een pachtovereenkomst aan het gepachte goed een kleinere of een grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd, te rekenen vanaf de eerste vervalddag die volgt op de vordering. De pachter heeft ook het recht om ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot ontbinding van de pachtovereenkomst zijn alleen ontvankelijk als het verschil tussen de werkelijke omvang en de omvang die in de overeenkomst wordt vermeld, ten minste een twintigste bedraagt.

De vordering, vermeld in het eerste lid, is ontvankelijk gedurende de volledige pachtijd.

Art. 23. De pachter is, op straffe van betaling van alle kosten en schadevergoedingen, ertoe gehouden de verpachter op de hoogte te brengen van de daden van bezitsaanmatiging die op het gepachte goed worden gepleegd.

De kennisgeving, vermeld in het eerste lid, heeft plaats binnen dezelfde termijn als de termijnen van dagvaarding, vermeld in artikel 707 tot en met 709 van het Gerechtelijk Wetboek.

Hoofdstuk 5. Verpachting door openbare verpachters

Art. 24. §1. De openbare verpachter verpacht landeigendommen bij wijze van inschrijving tegen de maximaal toegestane pachtprijs, berekend overeenkomstig hoofdstuk 6.

De openbare verpachter stelt een procedure vast, waarbij iedere kandidaat-pachter een bod kan uitbrengen.

De openbare verpachter neemt de nodige maatregelen om ervoor te zorgen dat iedere kandidaat-pachter tijdens die procedure gelijk behandeld wordt.

§2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 3 tot en met 5 bepaalt de openbare verpachter:

- 1° de verpachtingsprocedure, met inbegrip van de nadere regels voor het indienen van de inschrijvingen;
- 2° de criteria op basis waarvan de pacht toegekend wordt;

3° de contractuele bepalingen met betrekking tot de pacht.

De regels, criteria en contractuele bepalingen, vermeld in het eerste lid, kunnen geen betrekking hebben op de wijze van bebouwing.

De openbare verpachter voorziet in een gepaste openbaarmaking van de verpachting van zijn goederen door het bericht van de verpachting via diverse publiek toegankelijke verspreidingskanalen bekend te maken.

Het bericht van de verpachting, vermeld in het derde lid, vermeldt de uiterste datum voor de ontvangst van de inschrijvingen. De uiterste datum voor de ontvangst van de inschrijving bedraagt minstens dertig dagen, te rekenen vanaf de dag die volgt op de bekendmaking van het bericht van de verpachting in het door de openbare eigenaar eerst gebruikte openbaar publiek toegankelijk verspreidingskanaal.

De Vlaamse Regering bepaalt de minimuminformatie die in het bericht over de verpachting is opgenomen.

De door de Vlaamse Regering aan te wijzen entiteit stelt een model van pachtovereenkomst ter beschikking.

§3. De Vlaamse Regering kan uitsluitingscriteria opleggen voor de verpachting van openbare onroerende goederen. Die criteria kunnen geen betrekking hebben op de wijze van bebouwing. De openbare eigenaar kan alleen die uitsluitingscriteria toepassen.

§4. De Vlaamse Regering kan een lijst vaststellen met minimale toekenningscriteria die de openbare verpachter in acht moet nemen bij de toewijzing.

De Vlaamse Regering kan een wegingsmethode opleggen voor de beoordeling van de criteria, vermeld in het eerste lid.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de openbare verpachter toekenningscriteria vaststellen die aanvullend zijn op de minimale toekenningscriteria die de Vlaamse Regering kan bepalen.

De toekenningscriteria, vermeld in het eerste en derde lid, kunnen geen betrekking hebben op de wijze van bebouwing van de gepachte grond.

§5. De openbare eigenaar geeft de toewijzingsbeslissing ter kennis aan alle kandidaat-pachters die een bod hebben ingediend. De pachtovereenkomst wordt gesloten zodra de toewijzingsbeslissing betekend is.

§6. Als goederen die om redenen van algemeen nut verworven of onteigend zijn, opnieuw verpacht worden, krijgt de voormalige pachter een recht van voorrang tegen de maximaal toegestane pachtprijs.

§7. Dit artikel is niet van toepassing op overeenkomsten tussen een openbare verpachter en zijn pachter, waarbij met het oog op de aanwending voor doeleinden van algemeen belang het pachtgoed wordt geruild met een ander, vergelijkbaar goed.

§8. De Vlaamse Regering kan de verpachting door openbare verpachters nader regelen en de procedure verder uitwerken.

§9. Artikel 25 tot en met 31 zijn van toepassing op de retributies die verschuldigd zijn op grond van concessies die het genot of de exploitatie van een landeigendom behorende tot het openbaar domein tot doel hebben.

Hoofdstuk 6. De pachtprijs en andere geldelijke lasten en de pachtprijzencommissie

Art. 25. Ongeacht de bedingen van de pachtovereenkomst kan de pachter de pachtprijs alleen in geld voldoen.

Art. 26. Als niet-bestaande worden alle bedingen beschouwd waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens overeenkomsten die hij met derden is aangegaan, met uitzondering van het ruimen van de grachten en van de niet-bevaarbare waterlopen die zich op of langs het gepachte goed bevinden, en van belastingverhoging wegens gebouwen, werken of aanplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht.

Art. 27. Met behoud van de toepassing van het tweede lid zijn de verpachter of zijn gemachtigde verplicht aan de pachter een kwijtschrift af te geven voor de ontvangen pachtprijs en er de werkelijk betaalde som op te vermelden.

Niettegenstaande elk strijdig beding kan de pachter de pachtprijs betalen per postassignatie, per postcheque op naam, per postwissel of door overschrijving of storting door bemiddeling van een financieel lichaam op de rekening van de verpachter, van een van de verpachters of van hun gemachtigden. Die wijze van betaling geldt als bewijs van betaling, tenzij de verpachter de betaling betwist en de betwisting op straffe van verval binnen zes maanden na de dag van betaling voor de rechter brengt.

Het bewijs van de betaling van de pachtprijs alsook het bewijs van het bedrag ervan kan geleverd worden door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Art. 28. §1. De Vlaamse Regering stelt een pachtprijzencommissie in, die bestaat uit:

- 1° drie vertegenwoordigers van de grondeigenaars, van wie twee vertegenwoordigers op voordracht van Landelijk Vlaanderen vzw, Vereniging voor land-, bos- en natuureigenaars, en één vertegenwoordiger van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat;
- 2° drie vertegenwoordigers van de pachters, van wie twee vertegenwoordigers op voordracht van Boerenbond en één vertegenwoordiger op voordracht van het Algemeen Boerensyndicaat vzw;
- 3° twee personeelsleden van een door de Vlaamse Regering aangewezen bevoegde entiteit, waarvan één het voorzitterschap en één het ondervoorzitterschap opneemt. De ondervoorzitter vervangt de voorzitter bij diens afwezigheid.

Elke delegatie, vermeld in het eerste lid, mag zich tijdens de vergaderingen van de commissie laten bijstaan door één expert tegelijk.

§2. De Vlaamse Regering kan de werking van de pachtprijzencommissie, de wijze van benoeming van de leden en van hun plaatsvervangers en hun onkostenvergoeding regelen en kan de procedure voor de vaststelling van de maximumcoëfficiënten, vermeld in artikel 29, §1, eerste lid, regelen.

Art. 29. §1. Voor de in pacht gegeven gronden en gebouwen stemmen de maximaal toegestane pachtprijzen overeen met hun niet-geïndexeerd kadastraal inkomen, vermenigvuldigd met een coëfficiënt.

Verhogingen van het kadastraal inkomen wegens door de pachter op het gepachte goed opgerichte gebouwen of uitgevoerde werken, oefenen geen invloed uit op de pachtprijs.

De pachtprizencommissie, vermeld in artikel 27, stelt de coëfficiënt, vermeld in het eerste lid, vast per provincie voor elke landbouwstreek.

§2. De vastgestelde coëfficiënten gelden voor de pachtprizen die vervallen in de loop van een termijn van drie jaar, die aanvangt op de datum van de bekendmaking, vermeld in paragraaf 5.

§3. Vóór het verstrijken van de termijn van drie jaar, vermeld in paragraaf 2, en vóór het verstrijken van elke daaropvolgende termijn van drie jaar stelt de pachtprizencommissie de maximumcoëfficiënten vast die van toepassing zijn op het kadastraal inkomen van de gronden voor de pachtprizen die vervallen in de loop van de daaropvolgende driejarige termijn.

§4. De pachtprizencommissie stelt de coëfficiënten, vermeld in paragraaf 1, voor elke termijn, vermeld in paragraaf 3, in consensus vast op basis van de volgende criteria:

- 1° de verhouding tussen enerzijds de gemiddelde rendabiliteit van de bedrijven in elk van de landbouwstreken tijdens de driejaarlijkse periode die voorafgaat aan het laatste jaar van elke termijn, en anderzijds de gemiddelde rendabiliteit van die bedrijven tijdens dezelfde periode van de vorige termijn;
- 2° de niet-gerealiseerde meerwaarde of de niet-gerealiseerde minderwaarde ten gevolge van de evolutie van de prijzen van gronden tijdens de driejaarlijkse periode die voorafgaat aan het laatste jaar van elke termijn.

Het criterium, vermeld in het eerste lid, 1°, is doorslaggevend.

§5. De beslissingen van de pachtprizencommissie worden in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt.

Art. 30. Voor pachtovereenkomsten die zijn opgesteld bij authentieke akte, kan de pachtprijs worden verhoogd:

- 1° met 36 procent voor gronden en met 18 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 18 jaar bedraagt;
- 2° met 42 procent voor gronden en met 21 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 21 jaar bedraagt;
- 3° met 48 procent voor gronden en met 24 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 24 jaar bedraagt;
- 4° met 50 procent voor gronden en met 25 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 25 jaar of meer bedraagt.

Na de eerste gebruiksperiode wordt de pachtprijs teruggebracht tot de pachtprijs die is vastgesteld overeenkomstig artikel 29.

Voor de loopbaanpacht, vermeld in artikel 12, §3, mag de pachtprijs die is vastgesteld overeenkomstig artikel 29, verhoogd worden met 50 procent voor gronden en met 25 procent voor gebouwen.

Art. 31. Elk van de partijen mag de herziening vragen van de prijs van een lopende pacht voor zover deze prijs afwijkt van de actuele maximaal toegestane pachtprijs.

Als een pachter de herziening vraagt van de prijs van een lopende pacht waarvan het bedrag hoger is dan de maximaal toegestane pachtprijs, dan is de pacht niet nietig maar wordt de pachtprijs teruggebracht tot het bedrag van de maximaal toegestane pachtprijs is bepaald.

De aanvraag van de verpachter voor een herziening van de pachtprijs heeft alleen uitwerking op de pachtprizen die vervallen na de datum van de kennisgeving van de aanpassing van de pachtprijs.

Pachtprijzen die de maximaal toegestane pachtprijs overschrijden, worden aan de pachter, op zijn verzoek, terugbetaald. Die terugbetaling is alleen van toepassing op de vervallen en betaalde pachten van de vijf jaar die aan het verzoek voorafgaan. De eis van de pachter tot terugbetaling verjaart na één jaar, te rekenen vanaf de dag waarop hij het gehuurde goed heeft verlaten.

Hoofdstuk 7. Exploitatie van het gepachte goed

Art. 32. Voor niet-bestaande wordt gehouden, elk beding dat:

- 1° de vrijheid van de pachter over de wijze van bebouwing van de gepachte grond beperkt;
- 2° de vrijheid van de pachter over de beschikking over de producten van het landbouwbedrijf beperkt;
- 3° de pachter verbiedt andere goederen in pacht te nemen dan de goederen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft.

In afwijking van het eerste lid zijn de volgende bedingen geldig:

- 1° de bedingen over de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, die gelijkwaardig is aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond;
- 2° de bedingen die het recht van beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken;
- 3° de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaar beperken tot ten hoogste de helft;
- 4° de bedingen tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen.

De pachter kan gebouwen, werken of beplantingen die de vrijheid van bebouwing hinderen, wegruimen met de schriftelijke toestemming van de verpachter of, in geval van vruchtgebruik, van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, of, bij gebrek daaraan, met de machtiging van de rechter.

De machtiging, vermeld in het derde lid, kan afhankelijk gemaakt worden van het betalen van een vergoeding die gelijk is aan de geleden schade.

In afwijking van het derde lid kan de rechter geen machtiging geven om de bestemming van het gepachte goed te wijzigen.

Art. 33. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 1722 en 1724 van het oud Burgerlijk Wetboek heeft de pachter, behalve in geval van geldige opzegging, het recht om alle gebouwen op te richten, op voorwaarde dat hij ze onderhoudt en er alle lasten van draagt, en alle werken uit te voeren, onverschillig of het gaat om nieuwe werken, verbeteringswerken, herstellingswerken of verbouwingswerken die nuttig zijn voor de woonbaarheid van het gepachte goed of voor de exploitatie van dat goed en die stroken met de bestemming ervan.

De Vlaamse Regering kan, met behoud van de toepassing van de regels betreffende de omgevingsvergunning, een lijst vaststellen van stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten van gebouwen of het uitvoeren van werken op gronden die de pachter slechts mag stellen met inachtneming van de randvoorwaarden die door de verpachter worden opgelegd. De Vlaamse Regering bepaalt hierbij ook de randvoorwaarden die door de verpachter mogen worden opgelegd.

§2. Zonder daartoe door de verpachter verplicht te kunnen worden, kan de pachter op ieder ogenblik de gebouwen en werken, vermeld in paragraaf 1, wegruimen of ongedaan maken, voor zover ze als zelfstandige zaken beschouwd kunnen worden.

Als die gebouwen en werken evenwel tot stand zijn gekomen met een schriftelijke toestemming van de verpachter of met de machtiging van de rechter

volgens de procedure, vermeld in artikel 34, §1, volgt de pachter dezelfde procedure voor de wegruiming ervan.

De pachter herstelt het goed in zijn oorspronkelijke toestand en vergoedt de eventueel aangerichte schade.

Art. 34. §1. Bij het verstrijken van de pacht heeft de pachter die de kosten van de gebouwen en werken heeft gedragen, recht op een vergoeding die gelijk is aan de waardevermeerdering die het goed daardoor heeft verkregen.

Als de gebouwen en werken zijn uitgevoerd ofwel met de schriftelijke toestemming van de verpachter, ofwel in geval van vruchtgebruik met de schriftelijke toestemming van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, ofwel met de machtiging van de rechter, mag de vergoeding, vermeld in het eerste lid, niet lager zijn dan de door de pachter gedragen kosten, voor zover ze niet zijn afgeschreven. Die afschrijving wordt forfaitair bepaald op 4 procent per jaar.

Als de pacht een einde neemt op initiatief van de pachter, mag de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet hoger zijn dan het bedrag dat de pachter tijdens de vijf laatste jaar in het geheel aan pacht heeft betaald voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

Als de pacht uitsluitend om gewichtige redenen een einde neemt op initiatief van de pachter, heeft die pachter ook recht op de vergoeding, vermeld in het tweede lid.

De machtiging van de rechter wordt afgegeven op verzoek van de pachter en na advies van de door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde entiteit in verband met de voorwaarden, vermeld in artikel 32. Een beschrijving van de uit te voeren werken en een raming van de kosten worden bij het verzoek gevoegd.

Bij gebrek aan de vereiste toestemming of machtiging, vermeld in het tweede lid, mag het bedrag van de vergoeding niet hoger zijn dan het bedrag dat de pachter tijdens de laatste drie jaar in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

§2. Als zekerheid van zijn schuldvordering kan de pachter die de toestemming of machtiging, vermeld in paragraaf 1, heeft verkregen, een inschrijving in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie nemen op de kadastrale percelen waarop de gebouwen en werken zullen worden uitgevoerd. De kosten van die inschrijving zijn ten laste van de pachter.

Met behoud van de toepassing van het derde tot en met het zesde lid is de Hypotheekwet van 16 december 1851 van toepassing op de hypothecaire inschrijving, vermeld in het eerste lid.

De inschrijving wordt genomen tot beloop van de in de akte van toestemming of de in de machtiging van de rechter geraamde kosten en op voorlegging aan de hypotheekbewaarder van de uitgifte of van het origineel van de akte, naargelang die authentiek of onderhands is, of van de machtiging van de rechter. Als de akte van toestemming niet in de authentieke vorm is opgemaakt, worden de handtekeningen door of vanwege de burgemeester gelegaliseerd.

De aanduiding die voorgeschreven is door artikel 83, tweede lid, 3°, van de Hypotheekwet van 16 december 1851, wordt aangevuld met de verklaring dat de schuldvordering haar ontstaan vindt in dit artikel en met de beschrijving van de gebouwen en werken die bij de akte of bij de machtiging is gevoegd.

Met behoud van het voorrecht, vermeld in artikel 27, 5°, van de Hypotheekwet van 16 december 1851, krijgt de hypotheek van de pachter voorrang op de bestaande voorrechten en hypotheeken op de betrokken percelen, tot beloop van hun waardevermeerdering ingevolge de uitgevoerde werken en gebouwen op het ogenblik van de realisatie van de waarborg.

De doorhaling of de vermindering van de inschrijving mag door de hypotheekbewaarder gedaan worden krachtens een onderhandse akte die is opgesteld in twee originelen, en na overlegging van het borderel dat de vermelding van de inschrijving bevat.

§3. De verpachter vermeldt in elke akte van vervreemding van het gepachte goed alle werken die de pachter heeft uitgevoerd, alsook, in voorkomend geval, de toestemming of de machtiging krachtens welke ze werden verricht, eventueel na de pachter te hebben ondervraagd.

De afstand van het recht tot wegruimen, vermeld in artikel 33, of van de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, is alleen mogelijk na de uitvoering van de werken en wordt vastgesteld bij authentieke akte of met een verklaring voor de rechter.

Art. 35. Als de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken die met de toestemming van de pachter zijn uitgevoerd, kan de pachtprijs, in afwijking van artikel 29 en 30, worden verhoogd met het bedrag dat door partijen wordt overeengekomen of dat door de rechter wordt bepaald.

Art. 36. De verpachter mag geen bomen planten, tenzij voor het vervangen van hoog- of laagstammige fruitbomen, voor het vervangen van bosbomen in de weiden en voor de aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed.

De pachter mag geen nieuwe aanplantingen verrichten, tenzij met schriftelijke toestemming van de verpachter. Alleen aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed en, behalve in geval van geldige opzegging, aanplantingen ter vervanging van dode of gevelde bomen en van laagstammige fruitbomen, zijn zonder toestemming van de verpachter geoorloofd.

De aanplanting van laagstammige fruitbomen is alleen toegestaan als die een oppervlakte beslaat van ten minste 50 are en aan een bestaande aanplanting of een vaste toegangsweg paalt en voor zover die aanplanting in de streek gebruikelijk is en beantwoordt aan de eisen van een rationele exploitatie. Voor wat betreft het beantwoorden aan de eisen van een rationele exploitatie, heeft de pachter vooraf een gunstig advies van een door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde entiteit verkregen.

Als een aanplanting waarvoor de verpachter een schriftelijke toestemming heeft gegeven of die regelmatig is verricht overeenkomstig de bepalingen, vermeld in het eerste tot en met het derde lid, heeft geleid tot een waardevermeerdering van het gepachte goed en de pacht op initiatief van de verpachter een einde neemt voor de aanplanting achttien jaar oud is, dan heeft de pachter recht op een vergoeding die gelijk is aan die waardevermeerdering. Als de pacht een einde neemt op initiatief van de pachter, dan mag die vergoeding niet hoger zijn dan het bedrag dat de pachter tijdens de vijf laatste jaar in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

Als een aanplanting waarvoor de verpachter een schriftelijke toestemming heeft gegeven of die regelmatig is verricht overeenkomstig de bepalingen, vermeld in het eerste tot en met het derde lid, heeft geleid tot een waardevermindering van het gepachte goed, dan heeft de verpachter recht op een vergoeding van de pachter die gelijk is aan die waardevermindering.

Art. 37. Als de pachter het gepachte goed niet voorziet van de dieren en het gereedschap die nodig zijn voor het landbouwbedrijf, als hij met de bebouwing ophoudt, als hij bij de bebouwing niet als een voorzichtig en redelijk persoon handelt, als hij het gepachte goed voor een ander doel aanwendt dan dat waarvoor het bestemd was of als hij, in het algemeen, op ernstige wijze de bepalingen van de pachtovereenkomst schendt en er daardoor schade ontstaat voor de verpachter, kan de verpachter, naargelang de omstandigheden, de pachtovereenkomst doen ontbinden.

In geval van ontbinding door de schuld van de pachter, is de pachter gehouden tot een schadevergoeding.

Het strafbeding en de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde zijn nietig.

Art. 38. Naarmate de oogst wordt ingehaald, is de pachter gehouden om aan zijn opvolger op het landbouwbedrijf alle nodige faciliteiten te verlenen voor het uitvoeren van de werken van het daaropvolgende jaar, overeenkomstig de plaatselijke gebruiken.

Hoofdstuk 8. De onderpacht en pachtoverdracht

Art. 39. §1. In afwijking van artikel 1717 van het oud Burgerlijk Wetboek en met behoud van de toepassing van de bepalingen van dit hoofdstuk mag de pachter van landeigendommen het gepachte goed niet volledig of ten dele in onderpacht geven, noch zijn pacht volledig of ten dele aan anderen overdragen zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

De toestemming tot overdracht van pacht kan niet gelden als toestemming tot onderpacht.

Ruil met het oog op het telen van pachtgoederen wordt niet als een onderpacht beschouwd. Een dergelijke ruil heeft geen invloed op de rechten en verplichtingen van de pachters, noch van de verpachters. Dat geldt ook voor de gemeenschappelijke exploitatie van een landeigendom die in pacht gegeven wordt aan een van de mede-exploitanten, op voorwaarde dat die mede-exploitant alleen houder van de pacht blijft en hij als landbouwer in hoofdberoep aan de exploitatie deelneemt.

§2. Het verzoek tot toestemming bevat op straffe van nietigheid minstens de volgende gegevens:

- 1° de identiteit van alle betrokkenen, namelijk:
 - a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats, de burgerlijke staat en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
 - b) voor rechtspersonen: als die gegevens bekend zijn, de benaming, de maatschappelijke zetel, het producentennummer en ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, alsook de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;
- 2° de datum waarop de pachtoverdracht of onderpacht ingaat;
- 3° indien een geschrift voorhanden is, de kadastrale aanduiding van de percelen, vermeld in de geschreven pachtovereenkomst;
- 4° de vermelding dat bij gebrek aan reactie op het verzoek tot toestemming binnen drie maanden na ontvangst, dat stilzwijgen zal gelden als toestemming.

Art. 40. De pachter kan zonder toestemming van de verpachter het volledige pachtgoed in onderpacht geven aan een of meer bevoorrechte familieleden.

Art. 41. De rechten en verplichtingen die de pachter en de onderpachter tegenover elkaar hebben, worden geregeld volgens de bepalingen van dit decreet.

In afwijking van artikel 7, tweede lid, eindigt de pachtijd van de onderpacht op hetzelfde moment als de hoofdpacht, zelfs als die resterende pachtijd minder dan negen jaar bedraagt.

Art. 42. De pachter die een opzeggingsbrief ontvangt voor een onderverpacht goed of van wie de pacht ontbonden wordt, betekent op straffe van schadevergoeding binnen dertig dagen na de betekening aan de onderpachter een afschrift van de opzegging of van het vonnis en brengt hem op de hoogte van het gevolg dat hij aan de betekende opzegging of het betekend vonnis heeft gegeven.

Art. 43. De pachter kan zonder toestemming van de verpachter zijn pacht volledig overdragen aan een of meer bevoorrechte familieleden.

De overnemer treedt in alle rechten en verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, maar de overdrager blijft met de overnemer hoofdelijk gehouden tot de verplichtingen die uit de pacht zijn ontstaan.

Art. 44. Als verschillende pachters een landeigendom gezamenlijk pachten en een van hen besluit om zich terug te trekken, dan wordt de pacht voortgezet ten voordele van de andere pachters.

In het geval, vermeld in het eerste lid, blijft de terugtrekkende pachter samen met de andere pachters hoofdelijk gehouden tot nakoming van de verplichtingen uit de pachtovereenkomst.

In afwijking van het tweede lid blijft de terugtrekkende pachter alleen gehouden tot de verplichtingen die ontstaan zijn tot op de datum waarop hij aan de verpachter heeft kennisgegeven dat hij zich heeft teruggetrokken.

Art. 45. Als de pachter de pacht overdraagt aan een of meer bevoorrechte familieleden ontstaat van rechtswege pachtvernieuwing als aan al de hiernavolgende voorwaarde is voldaan:

- 1° de pachter of zijn rechtverkrijgenden geeft kennis van de overdracht binnen drie maanden na de ingenottreding van die overnemer of overnemers;
- 2° de verpachter tekent geen geldig verklaard verzet aan;
- 3° er is geen geldige opzegging gegeven.

De kennisgeving bevat op straffe van nietigheid minstens de volgende gegevens:

- 1° de identiteit van alle betrokkenen, namelijk de voornaam, de achternaam, de woonplaats, de burgerlijke staat, het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
- 2° de datum van ingenottreding van de overnemer of overnemers;
- 3° indien een geschrift voorhanden is, de kadastrale aanduiding van de percelen, voor zover die ook is vermeld in een geschreven pachtovereenkomst.

Art. 46. De verpachter aan wie binnen de termijn, vermeld in artikel 45, is kennisgegeven van een overdracht, kan zich tegen de pachtvernieuwing verzetten door de vroegere en de nieuwe pachter, op straffe van verval, binnen drie maanden na

de kennisgeving van de overdracht voor de rechter te dagvaarden met het doel zijn verzet gegrond te horen verklaren.

De rechter oordeelt of de redenen van verzet ernstig zijn, en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als redenen van zijn verzet bekendgemaakte voornemens ten uitvoer zal brengen.

Als de rechter het verzet gegrond verklaart, vindt er pachtoverdracht, maar geen pachtvernieuwing, plaats.

Art. 47. §1. Uitsluitend de volgende redenen kunnen als ernstige reden van verzet, als vermeld in artikel 46, tweede lid, worden aanvaard:

- 1° het feit dat de verpachter vóór de kennisgeving van de overdracht een geldige opzegging heeft gedaan;
- 2° het voornemen van de verpachter om het gepachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan aan een of meer bevoorrechte familieleden;
- 3° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de overnemer tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;
- 4° veroordeling van de overnemer voor daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen tussen de verpachter en zijn nieuwe pachter onmogelijk kunnen maken;
- 5° het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of dat hij niet over de nodige materiële middelen beschikt om het gepachte goed behoorlijk te exploiteren;
- 6° het voornemen van de openbare verpachter om het gepachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar voor doeleinden van algemeen belang aan te wenden.

§2. Als het verzet werd toegelaten op grond van de redenen, vermeld in paragraaf 1, 2° en 6°, kan de pachtovernemer de pachtvernieuwing vragen zonder dat een nieuw verzet, gegrond op dezelfde reden, mogelijk is, als de persoonlijke exploitatie door degene die in het verzet van de verpachter is aangewezen of de aanwending voor doeleinden van algemeen belang niet is verwezenlijkt binnen de termijn die in het verzet is bepaald.

De pachtovernemer of zijn rechtverkrijgenden doen op straffe van verval een nieuwe kennisgeving van de pachtoverdracht binnen drie maanden na afloop van de termijn, vermeld in het eerste lid. Als de pachtvernieuwing tot stand komt, gaat de nieuwe pachtperiode in op de verjaardag van de ingenottreding van de overnemer die volgt op de kennisgeving.

Art. 48. Op verzoek van de verpachter deelt de pachter binnen een termijn van twee maanden mee wie het pachtgoed op een bepaald ogenblik of binnen een bepaalde periode exploiteert of heeft geëxploiteerd gedurende een periode van maximum 5 jaar voorafgaand aan de kennisgeving. Als de pachter het pachtgoed niet zelf exploiteert of heeft geëxploiteerd, informeert de pachter in zijn antwoord de verpachter over de aard van het gebruiksrecht van de persoon die het pachtgoed exploiteert.

Hoofdstuk 9. Overlijden van de pachter

Art. 49. Bij het overlijden van de pachter loopt de pacht door ten voordele van zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden, tenzij de verpachter, of de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter opzegging hebben gedaan overeenkomstig de bepalingen van dit hoofdstuk.

Art. 50. De verpachter kan aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter alleen opzegging doen, als hij zich dat recht heeft voorbehouden in

de pachtovereenkomst en de overleden pachter geen bevoorrechte familieleden nalaat.

Als aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, voldaan is, wordt op straffe van verval aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter kennis van de opzegging gegeven binnen één jaar na het overlijden. De opzeggingstermijn bedraagt minstens twee jaar.

Art. 51. De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen de pacht beëindigen als ze binnen één jaar na het overlijden opzegging doen met een termijn van ten minste drie maanden.

Art. 52. De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen overeenkomen om de exploitatie gemeenschappelijk voort te zetten of kunnen een of meer van hen daartoe aanstellen.

Bij gebrek aan een akkoord kan elk van de erfgenamen of rechtverkrijgenden de rechter verzoeken hem aan te stellen om de exploitatie van het pachtgoed voort te zetten, op last van de door het vonnis vastgestelde vergoeding die wordt uitbetaald aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden.

Als verschillende belanghebbenden van dat recht van overneming willen gebruikmaken, wordt, in de hierna bepaalde orde, de voorkeur gegeven aan:

- 1° de overlevende echtgenoot of echtgenote of overlevende wettelijk samenwonende van de overleden pachter;
- 2° de persoon die de overleden pachter heeft aangewezen;
- 3° de persoon die vóór en tot aan het overlijden geregeld aan de exploitatie heeft deelgenomen zonder noodzakelijkerwijze in de pachthoeve te verblijven;
- 4° de persoon die door de meerderheid van de belangen of, bij gebrek aan die meerderheid, door het lot is aangewezen.

Als verschillende erfgenamen of rechtverkrijgenden op basis van het derde lid, 2° of 3°, het recht van overneming van gebruik hebben, kunnen ze de pacht gezamenlijk overnemen.

De overnemer of, als er verschillende overnemers zijn, ten minste een van hen, zet persoonlijk de exploitatie van het overgenomen pachtgoed voort gedurende ten minste negen jaar, te rekenen van de dag waarop de rechterlijke uitspraak die de vergoeding vaststelt, definitief is geworden, op straffe van schadevergoeding aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden ten bedrage van 20 procent van de vergoeding, vermeld in het tweede lid.

De rechter kan om gewichtige redenen vrijstelling verlenen van de verplichting, vermeld in het vijfde lid.

Art. 53. De erfgenamen of rechtverkrijgenden geven aan de verpachter kennis van het akkoord dat ze hebben gesloten en dit binnen de drie maanden.

De personen die door de rechter definitief zijn aangewezen om de exploitatie voort te zetten, geven binnen drie maanden nadat de rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde is gegaan, daarvan kennis aan de verpachter. Iedere betrokken partij mag die kennisgeving doen.

Art. 54. Als de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten, bevoorrechte familieleden van de overleden pachter zijn, brengt de tijdige kennisgeving, behoudens geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing mee, die begint op de dag van het overlijden van de vorige pachter.

Die pachtvernieuwing heeft dezelfde uitwerking als die vermeld in artikel 45, tweede lid. De verpachter kan daartegen opkomen onder de voorwaarden, vermeld in artikel 46 en 47, door de kennisgevers te dagvaarden voor de rechter.

Art. 55. Zolang de kennisgeving, vermeld in artikel 53, niet geldig is gegeven, blijven de erfgenamen en rechtverkrijgenden hoofdelijk verbonden tegenover de verpachter.

Te rekenen vanaf de kennisgeving zijn alleen erfgenamen en rechtverkrijgenden die de exploitatie voortzetten, hoofdelijk gehouden tegenover de verpachter tot het nakomen van de uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen die na de kennisgeving zijn ontstaan.

Hoofdstuk 10. Overlijden van de verpachter

Art. 56. Bij overlijden van de verpachter stellen de erfgenamen of rechtverkrijgenden binnen drie maanden na het overlijden de pachter in kennis van de verandering van verpachter.

Die kennisgeving bevat op straffe van nietigheid minstens de volgende gegevens:

- 1° de identiteit van alle betrokkenen, namelijk:
 - a) voor natuurlijke personen: de voornaam, de achternaam, de woonplaats, de geboortedatum en -plaats, het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en, als dat bekend is, het producentennummer en het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht;
 - b) voor rechtspersonen: als die gegevens bekend zijn, de benaming, de maatschappelijke zetel, het producentennummer en het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, alsook de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;
- 2° de datum waarop de verandering van verpachter ingaat;
- 3° de persoon aan wie de pachtprijs moet worden betaald;
- 4° de wijze waarop de pachtprijs moet worden betaald;
- 5° de kadastrale aanduiding van de percelen, die is opgenomen in het uittreksel uit de kadastrale legger, onder vermelding van minstens de gemeente waar de percelen liggen, de afdeling, de sectie en het perceelnummer.

Bij gebreke aan kennisgeving kan de pachter de pachtprijs blijven voldoen als voorheen.

Hoofdstuk 11. Vergoedingen die toekomen aan de pachter van wie de pacht afloopt

Art. 57. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 34 tot en met 36 ontvangt de pachter van wie de pacht afloopt, van de verpachter een vergoeding voor het stro, de mest en de navette die hij bij zijn vertrek achterlaat voor de bebouwing die hij al heeft verricht, alsook voor de verbetering van de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft.

§2. De schriftelijke overeenkomst die is aangegaan conform artikel 6, kan voorzien in een forfaitaire vergoeding voor het stro, de mest, de navette, de bij voorraad gedane bebouwing en de verbetering van de grond. Die vergoeding is niet lager dan driemaal de maximaal toegestane pachtprijs. Bij gebrek aan een overeenkomst over een forfaitaire vergoeding is de vergoeding gelijk aan de waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het gepachte goed, zonder dat die vergoeding het bedrag van de door de pachter gemaakte kosten overschrijdt.

Als de verpachter bewijst dat de pachter bij de ingebruikneming stro, mest, navette of andere verstrekkingen of voordelen kosteloos ontvangen heeft, wordt bij het beëindigen van de pacht een rekening opgemaakt waarbij de verpachter of de pachter de waarde van het verschil tussen de hoeveelheden verschuldigd is, berekend op het ogenblik dat de pachter het goed verlaat.

§3. De vergoeding, vermeld in paragraaf 2, wordt in voorkomend geval bij vergelijking vereffend ten belope van het bedrag van zijn schuld tegenover de verpachter voor elk verlies dat is veroorzaakt door gebrek aan zuiverheid of aan onderhoud van het gepachte goed of door elke andere tekortkoming aan zijn verplichtingen.

§4. Als geen forfaitaire vergoeding is overeengekomen houdt de rechter bij de bepaling van de vergoeding waarop de pachter van wie de pacht afloopt recht heeft, rekening met de voordelen die de verpachter hem heeft toegestaan met het oog op de gebouwen die hij heeft opgetrokken en de werken die hij heeft uitgevoerd.

§5. De pachter kan bij het verlaten van het gepachte goed alleen afstand van de vergoeding, vermeld in paragraaf 2, doen na de opzegging. Die afstand blijkt uit een authentieke akte of uit een verklaring die de pachter voor de rechter heeft afgelegd.

Art. 58. Met behoud van de uittredingsvergoeding, vermeld in artikel 57, is bij het verlaten van het gepachte goed een bijkomende vergoeding tot beloop van de geleden schade verschuldigd aan de pachter van landeigendommen van wie de pacht een einde heeft genomen ten gevolge van een opzegging met toepassing van artikel 10, §1, 2° tot en met 4° en 6° tot en met 8°, §2 en §3, en artikel 11, 9° en 10°.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt berekend met inachtneming onder meer van het bedrijfsverlies aan dieren en materieel, gelet op de oppervlakte van de gronden die aan de landbouw worden onttrokken, van de genotsderving gedurende de jaren vóór het verstrijken van de lopende pachtperiode, met dien verstande dat geen rekening wordt gehouden met minder dan twee of meer dan vier jaren, en van het verlies wegens waardevermindering van de overblijvende gebouwen en gronden.

Bij gebrek aan overeenstemming over het bedrag van die vergoeding ontvangt de pachter, in afwachting van de gerechtelijke vaststelling ervan, vóór hij het goed verlaat van de verpachter een provisionele vergoeding die gelijk is aan het bedrag van het aantal jaren pacht vóór het verstrijken van de pachtovereenkomst, met dien verstande evenwel dat niet minder dan vier en niet meer dan acht jaar pacht in aanmerking kunnen komen.

Hoofdstuk 12. Vervreemding van het gepachte goed en het recht van voorkoop van de pachter

Art. 59. Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of een of meer bevoorrechte familieleden die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de regels, vermeld in artikel 60 tot en met 68.

Art. 60. §1. De eigenaar verkoopt het goed alleen uit de hand aan iemand anders dan de pachter nadat hij aan de pachter de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. De instrumenterende ambtenaar geeft de pachter daartoe kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop, waarin alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. Die kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Als de pachter het aanbod aanvaardt, geeft hij de instrumenterende ambtenaar daarvan kennis binnen dertig dagen na de kennisgeving, vermeld in het eerste lid. De verkoop, overeenkomstig artikel 1583 van het oud Burgerlijk Wetboek, tussen de partijen is voltrokken zodra de instrumenterende ambtenaar kennis heeft genomen van de aanvaarding van de pachter.

Als de pachter het aanbod niet binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, heeft aanvaard, mag de eigenaar het goed niet tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde uit de hand verkopen zonder instemming van de pachter.

Na verloop van de termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden, vermeld in het derde lid, zonder dat aan de pachter een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan de pachter heeft verleden, geeft binnen dertig dagen na de registratie ervan kennis aan de pachter van de prijs en de voorwaarden van die verkoop.

Niettegenstaande elk strijdig beding beschikt de pachter over een termijn van zestig dagen na de kennisgeving van zijn aanvaarding om de prijs te voldoen.

§2. Bij een openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden ten minste vijftien dagen voor de dag van de openbare verkoop aan de pachter kennis te geven van de plaats, de dag en het uur van de fysieke openbare verkoop of, bij een gedematerialiseerde verkoop, van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen.

Als de pachter vooraf beslist heeft om van de uitoefening van zijn recht van voorkoop af te zien, licht hij de instrumenterende ambtenaar die belast is met de verkoop, uiterlijk voor de aanvang van de openbare verkoop daarover in.

De instrumenterende ambtenaar geeft aan de pachter kennis van elke bijkomende zitting en dit minstens acht dagen voor de bijkomende zitting en voor zover de pachter niet van het uitoefenen van zijn voorkooprecht heeft afgezien.

§3. Bij een fysieke openbare verkoop vraagt de instrumenterende ambtenaar op de laatste zitting bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar, aan de pachter of zijn gevolmachtigde of hij zijn recht van voorkoop wil uitoefenen tegen de laatst geboden prijs. Als de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt, is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.

Als de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, wordt de verkoop toegewezen onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop.

Als de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar heeft betekend overeenkomstig artikel 71 of als hij die instemming heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

Als er geen laatste zitting volgt op een eerdere zitting, betekent de instrumenterende ambtenaar het laatste bod aan de pachter en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen.

Als de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar heeft betekend overeenkomstig artikel 71 of als hij die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

§4. Bij een gedematerialiseerde verkoop gaat de instrumenterende ambtenaar, voor zover de pachter zijn recht van voorkoop niet uitoefent, over tot de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht.

In het geval, vermeld in het eerste lid, beschikt de pachter over een termijn van tien dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing die is opgemaakt door de instrumenterende ambtenaar, om de instrumenterende ambtenaar in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bieder overeenkomstig artikel 71 of bij akte van de instrumenterende ambtenaar.

Het uittreksel bevat de dag van de toewijzing, de prijs waartegen de toewijzing werd gedaan en de naam van de instrumenterende ambtenaar die de toewijzing heeft ontvangen.

§5. Wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon bij een openbare verkoop zal deelnemen aan de biedingen met de bedoeling het pachtgoed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, 3°, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, 9°, maakt het dat voor het begin van de biedingen kenbaar aan de instrumenterende ambtenaar.

Telkens wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon bij een openbare verkoop een bod uitbrengt met de bedoeling het pachtgoed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, 3°, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, 9°, wordt dit kenbaar gemaakt bij het uitbrengen van de bieding. De pachter kan die informatie tijdens de biedingen raadplegen.

Art. 61. §1. De pachter kan zijn recht van voorkoop voor het volledige goed, of voor een deel ervan als hij het voor het overige deel zelf uitoefent of ten voordele van een of meerdere bevoorrechte familieleden, aan een of meer derden overdragen tegen de voorwaarden, vermeld in het tweede tot en met het zevende lid.

Bij een verkoop uit de hand geven de pachter en de derden gezamenlijk kennis aan de instrumenterende ambtenaar van de overdracht en van de aanvaarding overeenkomstig artikel 60, §1, tweede lid.

Bij een fysieke openbare verkoop verklaart de pachter tijdens de toewijzingszitting het recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dat recht uit te oefenen overeenkomstig artikel 60, §3, eerste en tweede lid, of naar aanleiding van de kennisgeving van de instemming binnen de termijn van tien dagen.

Bij een gedematerialiseerde verkoop verklaart de pachter zijn recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dat recht uit te oefenen bij de kennisgeving, vermeld in artikel 59, §4, tweede lid.

In de gevallen, vermeld in het tweede en derde lid, kan de verkoper eisen dat de derde een waarborg stelt.

De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de voorwaarden, vermeld in het eerste tot en met het vijfde lid, mag gedurende een periode van negen jaar, te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode,

vermeld in het zesde lid, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan een of meer bevoorrechte familieleden.

Bij overtreding van de bepaling, vermeld in het zesde lid, is de pachter aan de verkoper een schadevergoeding verschuldigd die 50 procent bedraagt van de verkoopprijs van de percelen in kwestie, tenzij de pachter vooraf op grond van gewichtige redenen een machtiging van de rechter heeft verkregen.

§2. In afwijking van paragraaf 1 kan de pachter zijn recht van voorkoop niet overdragen als de koper van het gepachte goed een natuurlijke persoon is en in de koop-verkoopovereenkomst of bij de toewijzing in geval van fysieke openbare verkoop of gedematerialiseerde openbare verkoop schriftelijk verklaart dat de pachter onder dezelfde voorwaarden mag blijven pachten en dat hij het pachtgoed niet zal opeisen gedurende minstens achttien jaar.

§3. In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter. Die pachtvernieuwing gaat in op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde.

Art. 62. §1. Als het goed door verschillende pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, worden de kennisgevingen, vermeld in artikel 60, aan alle exploitanten van het goed gedaan. Het recht van voorkoop kan met schriftelijke instemming van alle medepachters-exploitanten worden uitgeoefend door een of meer medepachters-exploitanten. De onenigheid, de afwezigheid of het stilzwijgen van de medepachters-exploitanten geldt als weigering van het aanbod.

Als de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het gepachte goed voortzetten, mag hij degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald als erfgenaam beschouwen of, bij gebrek aan betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het landbouwbedrijf van de overleden pachter.

§2. Als het gepachte goed aan verschillende personen in mede-eigendom toebehoort, is de kennisgeving, vermeld in artikel 60, §1, alleen geldig als alle mede-eigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

Art. 63. Als het te koop gestelde eigendom maar een deel van het gepachte goed is, is het recht van voorkoop op dat deel van toepassing.

Als een verpacht goed of een geheel van goederen die het voorwerp uitmaken van hetzelfde pachtcontract, aangeboden worden in een openbare verkoop per lot, kan de volledige of gedeeltelijke massa alleen te koop worden aangeboden als de pachter de samenstelling heeft goedgekeurd. De afwezigheid of het stilzwijgen van de pachter wordt beschouwd als een goedkeuring.

Als het gepachte goed maar een deel van het te koop gestelde eigendom is, is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte goed en is de eigenaar gehouden voor dat goed een afzonderlijk aanbod te doen.

Bij een openbare verkoop wordt dat deel van het eigendom, vermeld in het derde lid, afzonderlijk geveild en eventueel afzonderlijk toegewezen.

Dit artikel geldt met behoud van de toepassing van artikel 65, 8°.

Art. 64. In geval van verkoop met miskennis van het recht van voorkoop van de pachter heeft de pachter het recht om:

1° ofwel zelf in de plaats van de koper gesteld te worden;

- 2° ofwel de derde die conform artikel 61 is aangewezen, in de plaats van de koper te laten stellen, op voorwaarde dat hij die derde in de procedure betreft;
- 3° ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 procent van de verkoopprijs.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, wordt de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper ingesteld, en is de eis pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die de koper heeft betaald, alsook de kosten van de akte. Hij is alleen gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven voor de inschrijving van zijn eis.

De vorderingen tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren bij een openbare verkoop door verloop van drie maanden vanaf de datum van de toewijzing, en bij een verkoop uit de hand door verloop van drie maanden vanaf de kennisgeving van die verkoop aan de pachter, als een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad, en anders door verloop van twee jaar na de overschrijving van de akte van verkoop.

Als de rechter een vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, verwijst hij de partijen voor het verlijden van de akte naar de door hen gekozen instrumenterende ambtenaar of naar een ambtshalve aangewezen instrumenterende ambtenaar als de partijen het niet eens worden over de keuze. De kosten van de akte komen ten laste van de indeplaatsgestelde.

In het geval, vermeld in artikel 65, 3°, verjaren de vorderingen tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling, alleen door verloop van drie maanden, te rekenen vanaf de kennisgeving aan de pachter dat de doeleinden van algemeen belang werden gerealiseerd.

In het geval, vermeld in artikel 65, 9°, verjaren de vorderingen tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadevergoeding door verloop van vijftwintig jaar, te rekenen vanaf de kennisgeving dat de opzegreden werd gerealiseerd door hetzij aanplanting, hetzij opname in een natuurbeheerplan.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving, vermeld in het tweede lid.

Art. 65. §1. De pachter heeft geen recht van voorkoop:

- 1° als het goed niet geëxploiteerd wordt door de pachter persoonlijk of door zijn bevoorrechte familieleden;
- 2° als het goed verkocht wordt aan een of meer bevoorrechte familieleden van de eigenaar of van een van de mede-eigenaars die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar;
- 3° als een openbare verpachter het goed koopt om het zelf binnen een zo kort mogelijke termijn voor concrete doeleinden van algemeen belang aan te wenden;
- 4° als een aandeel in de eigendom van het gepachte goed wordt verkocht aan een mede-eigenaar die ofwel:
 - a) bij erfenis of testament mede-eigenaar is geworden;
 - b) al mede-eigenaar was op het ogenblik dat de pachtovereenkomst tot stand kwam;

- c) het goed in onverdeeldheid aangekocht heeft tijdens de pachtovereenkomst, zonder dat de pachter die daartoe gerechtigd was, van zijn voorkooprecht gebruikgemaakt heeft;
- 5° als het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening heeft gekregen voor het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie ze gedaan is;
- 6° als de pachter de pacht heeft opgezegd;
- 7° in de gevallen, vermeld in artikel 10, §1, 1° tot en met 5°, en artikel 21, tweede lid;
- 8° als de eigenaar van de rechter machtiging verkrijgt om het goed te verkopen zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend;
- 9° als het gepachte goed wordt aangekocht door een openbare verpachter met het oog op bebossing of opname in een natuurbeheerplan binnen drie jaar overeenkomstig de bepalingen van artikel 10, §1, 7° en 8°, of met toepassing van artikel 11, 9°, en op voorwaarde dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord;
- 10° als de pachter de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en een rust- of overlevingspensioen ontvangt en hij niet binnen twee maanden nadat de instrumenterende ambtenaar hem daarom heeft verzocht, bewijst dat hij nog steeds bedrijvig is en geen rust- of overlevingspensioen ontvangt of niet een of meer bevoorrechte familieleden aanwijst die zijn exploitatie eventueel kunnen voortzetten.

Ruil met het oog op het telen van pachtgoederen heeft geen invloed op het recht van voorkoop van de pachter.

De uitzondering, vermeld in het eerste lid, 2°, is niet van toepassing als de pachter zelf tot de bevoorrechte familieleden van de eigenaar of van een van de mede-eigenaars behoort.

Als het goed, vermeld in het eerste lid, 3°, verkocht wordt met het oog op bebossing of natuurrealisatie, heeft de pachter toch recht van voorkoop als de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

De rechter verleent de machtiging, vermeld in het eerste lid, 8°, alleen als de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na de partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen laat de rechter zich onder meer leiden door de redenen van opzegging, vermeld in artikel 9.

§2. In de gevallen, vermeld in paragraaf 1, 3° en 9°, wordt de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter beoordeeld overeenkomstig artikel 19, §7.

Bij een verkoop uit de hand geeft de instrumenterende ambtenaar in de gevallen, vermeld in het eerste lid, de pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van het niet ernstig verstoren van de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter, waarin alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze kennisgeving bevat de mededeling dat het verpachte goed zal worden verkocht en dat de pachter geen recht heeft van voorkoop, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord. Bij een openbare verkoop brengt de instrumenterende ambtenaar de pachter bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing ter kennis dat de pachter geen recht heeft van voorkoop, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

De kennisgeving, vermeld in het tweede lid, vermeldt dat de pachter binnen de dertig dagen per beveiligde zending moet aangeven of de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord en vermeldt eveneens de tekst van artikel 19, §7, tweede lid.

Als de pachter niet binnen een termijn van dertig dagen na de kennisgeving, vermeld in het tweede lid, per beveiligde zending antwoordt, of als hij in zijn antwoord bevestigt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig is verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, §7, tweede lid, dan is de koop voltrokken.

Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, §7, tweede lid, en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar worden voltrokken nadat de rechter heeft vastgesteld dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving, vermeld in het tweede lid, als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.

De Vlaamse Regering stelt een model van kennisgeving, vermeld in het tweede lid, en een model van antwoord, vermeld in het vierde lid, ter beschikking.

Art. 66. Elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf volledig of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop, wordt als niet-bestaande beschouwd.

De pachter kan gedurende de pacht afstand van dat recht van voorkoop doen op de wijze, vermeld in artikel 21, tweede lid.

Art. 67. Als een pachter gebruikgemaakt heeft van het recht van voorkoop, mag hij gedurende een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf de aankoop, het goed of de exploitatie ervan alleen overdragen aan een of meer bevoorrechte familieleden.

De beperking van de overdracht, vermeld in het eerste lid, geldt niet als een pachter die gebruikgemaakt heeft van het recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt.

Bij overtreding van de waarborg, vermeld in het eerste lid, zal de koper aan de verkoper een schadevergoeding van 20 procent van de verkoopprijs van de percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van gewichtige redenen, een machtiging van de rechter heeft verkregen.

Art. 68. In geval van vervreemding van het pachtgoed treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter.

Hoofdstuk 13. Vlaams pachtobservatorium

Art. 69. Er wordt uiterlijk zes maanden na de inwerkingtreding van dit decreet een Vlaams pachtobservatorium opgericht met als opdracht:

- 1° de beslissingen van de pacht Prijzencommissie, vermeld in artikel 28, voor te bereiden;
- 2° de evolutie van de grondprijzen te volgen;
- 3° de toepassing van de pachtwetgeving te bespreken.

Het Vlaams pachtobservatorium bestaat minstens uit de leden van de pacht Prijzencommissie, vermeld in artikel 28.

Het Vlaams pachtobservatorium vergadert jaarlijks minstens twee keer.

De Vlaamse Regering kan de samenstelling, de werking en de vergoedingen voor de leden van het Vlaams pachtobservatorium nader regelen en kan de opdracht, vermeld in het eerste lid, aanvullen.

Hoofdstuk 14. Diverse bepalingen

Art. 70. Alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend volledig of gedeeltelijk afstand doet van de rechten die artikel 1720, tweede lid, 1721, 1722 en 1755 van het oud Burgerlijk Wetboek hem verlenen, en alle gebruiken in strijd met die bepalingen, worden als niet-bestaand beschouwd. Dit is ook het geval wat betreft de rechten die artikel 7 tot en met 22, 25 tot en met 27, 29 tot en met 36, 39 tot en met 41, 43 tot en met 45, 49 tot en met 51, 54, 57 tot en met 64 en 68 hem verlenen.

Art. 71. Elke betekening, elke opzegging, elk verzet, elke ingebrekestelling, elke kennisgeving en elke bevestiging, vermeld in dit decreet, wordt op straffe van niet-bestaan betekend met een beveiligde zending.

Als de betekening het startpunt van een termijn is, dan begint die termijn te lopen op de derde werkdag na de dag van de verzending of, in geval van betekening bij gerechtsdeurwaardersexploot, de dag van betekening van het gerechtsdeurwaardersexploot, of in geval van afgifte tegen ontvangstbewijs, de dag van de afgifte.

Art. 72. De datum waartegen opzegging is gedaan met toepassing van artikel 17, 2° en 3°, artikel 21, eerste lid, of artikel 49, 50 of 51, wordt in voorkomend geval zo verschoven dat het gebruik eindigt op de datum voor het vertrek die bepaald wordt door de pacht of, bij gebrek daaraan, door het plaatselijk gebruik.

Art. 73. Elke rechtshandeling, elk geheel van rechtshandelingen en elk nalaten van een handeling die louter tot doel hebben om de toepassing van dit decreet of een van de bepalingen van dit decreet te ontwijken, zullen niet kunnen worden tegengeworpen aan degene die door dit decreet wordt beschermd.

Hoofdstuk 15. Slotbepalingen

Art. 74. In artikel 44, eerste lid, van de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken worden de woorden "de pachtwet" vervangen door de zinsnede "het Vlaams Pachtdecreet van [...]".

Art. 75. In artikel 54, eerste lid, van dezelfde wet worden de woorden "de pachtwet" vervangen door de zinsnede "het Vlaams Pachtdecreet van [...]".

Art. 76. In artikel 35, eerste lid, van de wet van 10 januari 1978 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen in der minne worden de woorden "de Pachtwet" vervangen door de zinsnede "het Vlaams Pachtdecreet van [...]".

Art. 77. In artikel 48, eerste lid, van dezelfde wet worden de woorden "de Pachtwet" vervangen door de zinsnede "het Vlaams Pachtdecreet van [...]".

Art. 78. In artikel 37, §4, tweede lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, ingevoegd bij het decreet van 19 juli 2002, wordt de zinsnede "artikel 7, 9° van de pachtwet" vervangen door de zinsnede "artikel 11, 9°, van het Vlaams Pachtdecreet van [...]".

Art. 79. In artikel 12/1, §1, 3°, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de woorden "de Pachtwet" vervangen door de zinsnede "het Vlaams Pachtdecreet van [...]".

Art. 80. In artikel 14, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 december 2010, wordt de zinsnede "afdeling 3 van boek III, titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de pacht" vervangen door de zinsnede "het Vlaams Pachtdecreet van [...]".

Art. 81. In artikel 8, 2°, eerste lid, van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeepsrechten, ingevoegd bij het decreet van 21 december 2018, worden de woorden "de pachtwet" vervangen door de zinsnede "het Vlaams Pachtdecreet van [...]".

Art. 82. In artikel 14/2, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de zin "Deze aanbidding gebeurt zonder het recht van voorkoop van de pachter, zoals bepaald in artikel 47 tot en met 55 van de Pachtwet van 4 november 1969, te miskennen." vervangen door de zin "Bij een recht van voorkoop van de pachter als vermeld in artikel 59 tot en met 68 van het Vlaams Pachtdecreet wordt het aanbod gedaan aan het e-voorkooploket en gebeurt de uitoefening door de begunstigde onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het voorkeepsrecht van de pachter."

Art. 83. In artikel 3.2.10, 2°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid wordt de zinsnede "de Pachtwet van 4 november 1969" vervangen door de zinsnede "het Vlaams Pachtdecreet van [...]".

Art. 84. In artikel 32 van het decreet van 8 mei 2009 betreffende de diepe ondergrond wordt de zinsnede "van artikel 6, §3, van de Pachtwet" vervangen door de zinsnede "van artikel 10, §3, van het Vlaams Pachtdecreet van [...]".

In hetzelfde artikel worden de woorden "van de Pachtwet" na de woorden "de artikelen 45 en 46" vervangen door de zinsnede "van het Vlaams Pachtdecreet van [...]".

Art. 85. Artikel 1.1.2, 5°, van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting wordt vervangen door:

"5° gebruiker: de persoon die als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een recht van gebruik of bewoning het onroerend goed exploiteert of die het onroerend goed huurt overeenkomstig boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek, het Vlaams Woninghuurdecreet of het Vlaams Pachtdecreet van [...];"

Art. 86. Artikel 2.1.21, 5°, van hetzelfde decreet wordt vervangen door:

"5° gebruiker: de persoon die als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een recht van gebruik of bewoning het onroerend goed exploiteert of die het onroerend goed huurt overeenkomstig boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek, het Vlaams Woninghuurdecreet of het Vlaams Pachtdecreet van [...];"

Art. 87. De volgende regelingen worden opgeheven:

1° de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen, gewijzigd bij de wetten van 19 juli 1979 en 7 november 1988 en het decreet van 30 juni 2017;

2° boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3. Regels betreffende de pacht in het bijzonder van het oud Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 4 november 1969 en gewijzigd bij de wetten van 12 juni 1975, 23 november 1978, 7 november 1988, 13 mei 1999, 3 mei 2003 en 13 april 2019 en de decreten van 4 april 2003, 8 mei 2009, 25 maart 2016, 30 juni 2017 en 26 april 2019;

- 3° artikel 2, 34°, van het decreet van 8 mei 2009 betreffende de diepe ondergrond, gewijzigd bij decreet van 6 september 2011;
- 4° artikel 8:3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ingevoerd bij de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen en gewijzigd bij de wet van 28 maart 2020.

Art. 88. Dit decreet treedt in werking op 1 november 2023 en is eveneens van toepassing op overeenkomsten die werden gesloten vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet en die niet werden opgezegd.

In afwijking van artikel 4 is dit decreet niet van toepassing op overeenkomsten houdende de vestiging van een erfpacht die werden afgesloten voor de datum van publicatie van dit decreet in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 25 is niet van toepassing op de betalingen die zijn gedaan voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

In afwijking van het eerste lid en van artikel 12, §3, tweede lid, is de vaste duur van een loopbaanpacht die is afgesloten voor de inwerkingtreding van dit decreet gelijk aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter 65 jaar wordt en de leeftijd van de pachter op het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst, zonder dat deze vaste periode minder dan 27 jaar mag zijn.

In afwijking van artikel 48 kan het verzoek van de verpachter geen betrekking hebben op de exploitatie die dateert van voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet.