

De nieuwe pachtwet vanuit natuur



- Uitgangspunten regeerakkoord
 - *Nieuwe pachtcontracten worden **schriftelijk** opgesteld;*
 - *Tussen rechten en plichten van pachter en verpachter komt een **billijk evenwicht**;*
 - *Er komen pachtcontracten van **bepaalde duur** (een veelvoud van negen jaar) en de Pachtwet wordt 'gender- en samenlevingsneutraal' gemaakt;*
 - *Verpachters zullen de mogelijkheid krijgen om **randvoorwaarden** op te leggen voor infrastructuurwerken (bijvoorbeeld drainage of ophoging) op hun grond;*
 - *Verpachters mogen niet raken aan de **teeltvrijheid** en vrije keuze van teelttechniek van pachters*

Uitgangspunten standpunt Natuurpunt



Hervormingen moeten sterker inzetten op het **algemeen belang** en o.a. de snellere realisatie van **natuurdoelen**

- Landbouwgebruik betreft immers bijna 50% van de Vlaamse oppervlakte. Een belangrijk deel daarvan valt onder de pachtwet.
- Belangrijke maatschappelijke doelen kunnen enkel met hulp van landbouwgronden worden gerealiseerd
 - Water vasthouden, infiltreren, erosie tegengaan, ...
 - Natuur realiseren, zowel landbouwnatuur als niet- landbouw natuur van Vlaams en Europees belang
 - Bestaande natuur respecteren en in stand houden

Pacht en natuurbehoud



- Opzegbaarheid bij verkoop met opzegperiode van 1 jaar indien de eigenaar een NatuurBeheerPlan (NBP) Type 4 aangaat.
- Geen voorkooprecht voor de pachter wanneer een verkoop geschiedt in functie van realisatie van NBP Type 4 wegens karakter van openbaar nut van NBP
- In natuurreservaten met NBP Type 4 moeten langlopende overeenkomsten met landbouwers gesloten kunnen worden zonder dat deze onder de Pachtwet vallen. NBP vallen immers onder het Natuurdecreet.
- De pacht moet opzegbaar zijn in functie van bebossing in niet-Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG).
- De verpachter moet ecologische/landschappelijke criteria kunnen opleggen in nieuwe overeenkomsten.
- Het pachtgoed moet ongeschonden worden achtergelaten.
- Verwijderen van KLE of scheuren van grasland met beschermd statuut kan een reden zijn om de pachtovereenkomst stop te zetten.

Onze lezing van het voorstel van decreet



Decreet staat vol met goede bedoelingen maar in de specifieke juridische verwoordingen, voorwaarden en bepalingen worden vele daarvan teniet gedaan

Gevolgen:

- De intenties uit het regeerakkoord worden niet gehaald
- Geen van onze voorstellen is correct vertaald en worden verderop besproken

De schriftelijke overeenkomst



Goede zaak maar:

- waarom dan toch nog bewijs met alle middelen toelaten en dat enkel voor pachter
- vrederechter na “aanbod van betaling”

Ons voorstel: kijk naar regeling voor huren voor een beter evenwicht tussen eigenaar en pachter

Relatie Pachtwet tot Natuurdecreet



De pachtwet regelt een zaak van particulier belang.
Afspraken om tot een evenwichtige afweging te komen
tussen de belangen van een eigenaar en een gebruiker.

Het natuurdecreet regelt een zaak van publiek belang.
Logisch dat alles dat hiermee te maken heeft volledig
buiten de pachtwet gehouden wordt zodat ook de logica
van het Natuurdecreet kan gevolgd worden.

- maatschappelijke doelen
- natuurdoelen
- Erfdienstbaarheden
- ...

Verruimde opzeg 1



De opzegmogelijkheden worden verruimd voor ‘bebossing of natuurrealisatie’ (artikel 10, §1, 7°).

- de definiëring van bebossing en natuurrealisatie dient het natuurdecreet te volgen.
- De looptijd van minste 25 jaar is nogal ongelukkig gekozen, gezien natuurbeheerplannen voor 24 jaar worden afgesloten.
- Leefbaarheidstoets kunnen we volgen voor wat de huiskavel betreft.
- De praktische uitwerking van de opzeg die quasi steeds voor de vrederechter moet gebeuren is niet werkbaar en staat haaks op enige vorm van contractvrijheid.

Verruimde opzeg 2



- De opzegmogelijkheden inperken tot ‘landbouwgronden die niet geschikt zijn voor landbouwproductie’ is niet toepasbaar. Gezien hij verpacht is is de grond immers geschikt voor landbouwproductie
- De motivatie uit het voorstel van pachtdecreet: ‘Aangezien landbouwgrond een bijzonder schaars goed is geworden en zeker kwaliteitsvolle landbouwgronden nog moeilijk te verwerven zijn’ klopt niet. Er wordt hier met name niets ‘verworven’, de grond wordt in gebruik genomen en de eigendom wordt ingeperkt

- Artikel 65 moderniseert het recht tot voorkoop. Ook hier wordt het gebruik van de grond niet weerhouden maar enkel het statuut van de verkoper. Enkel openbare verpachters komen hier voor.
- Zoals bij opzeg dient ook hier het algemeen nut voorrang te krijgen op het voorkooprecht voor de pachter.

Natuurcontracten horen niet thuis in de pachtwetgeving. Horen immers onder Natuurdecreet.

Eigenaardig van zelfrealisatie te spreken als het gaat over een gebruiker die niet de eigenaar is. Van zelfrealisatie is sprake als alternatief voor onteigening. Hier treedt de pachter hier in de rol van eigenaar bij vrijwillige verkoop.

Indien toch hier geregeld:

- Dudelijk omschrijven, Het dient duidelijk te zijn dat hiermee de natuurrealisatie cfr het natuurdecreet gerealiseerd dient te worden
- Kortlopende engagementen vanuit bv. het GLB zijn geen natuurcontract

de vrije teeltkeuze dient ondergeschikt te staan aan de realisatie van het algemeen belang.

- Het is een gemiste kans dat de pacht niet de mogelijkheid biedt van een langetermijnovereenkomst waarbij zowel pachter als verpachter de keuze maken om door middel van teeltkeuze eveneens een andere milieu- of natuurdoelstelling te ondersteunen en zo vrijwillig het algemeen belang te dienen.
- Dit zien we ook daar waar het openbare besturen niet toegestaan is om teelttechniek of teeltkeuze als een criteria te beschouwen bij verpachting.

- Bij artikel 32 hoort het beding tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen alleszins opnieuw opgenomen te worden zoals in de oude wetgeving.

Mogelijkheid van pacht met beperkte duur is goede zaak, maar:

- Waarom is dit beperkt tot natuurlijke personen?

Noodzaak aan verduidelijking



Sommige begrippen zijn niet gedefinieerd

- **Bebossing of natuurrealisatie;** Het gevolg is dat onder artikel 19, §7 pachters deze ‘opzeggingsreden zelf kunnen realiseren’. Gezien de opzeggingsreden wordt ingevoerd met het oog op het maatschappelijk belang, is het cruciaal dat het eeuwigdurende natuurrealisatie betreft in functie van type 4 natuur en geen Kortlopende, eindige of opzegbare beheerovereenkomst of ecoregeling

Nood aan verduidelijking



openbare verpachter

De invoering van dit begrip is een gemiste kans om bepaalde toepassingen van het decreet voor te behouden voor gronden die een functie van algemeen nut vervullen. Het decreet dient gelijkheid te creëren obv functie die wordt geregeld en niet obv type verpachter.

Artikel 73 zegt 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.

Dit maakt alle afspraken geregeld in de voorgaande artikels feitelijk overbodig, immers alles wordt geherkwalificeerd tot pacht en de contractvrijheid die er nog zou zijn wordt tot nul herleid. Deze absolute bepaling wordt niet afdoende gemotiveerd en is een voorbeeld van het onevenwicht dat op meerdere plaatsen tot uiting komt in dit voorstel van decreet.

Oplossingsvoorstellen 1



- Het uitsluiten van gronden die voor het algemeen nut zijn bestemd. Concreet dienen de gronden waar een verklaring van erfdiensbaarheid tot algemeen nut (NBP type 4) op ligt of wordt gelegd, uitgesloten te worden van het toepassingsgebied van het pachtdecreet.
- Verder moet de realisatie van zgn. type 4- natuur volledig ondergebracht onder het natuurdecreet en uitgesloten van de toepassing van het pachtdecreet zonder koppeling met de bestemming. Het pachtdecreet heeft immers een volledig andere finaliteit en dient zich te richten op het bedrijfsmatig gebruik van landbouwgrond

Oplossingsvoorstellen 2



- ‘Bebossing of natuurrealisatie’ dient in de begrippenlijst te worden beperkt tot bebossing of natuurrealisatie in functie van type 4 natuur.
- Het begrip ‘openbare verpachter’ en de bijhorende mogelijkheden (opzeg, voorkoop, etc) voor verpachters onder dit begrip, dient aan het gebruik/statuut van de grond gekoppeld te worden en niet aan het statuut van de verpachter.
- Elke verpachter die het terrein eeuwigdurend aanwendt voor een omschreven algemeen nut, in het bijzonder de realisatie van type 4-natuur, dient dezelfde mogelijkheden te genieten.

Oplossingsmogelijkheden 3



- De opzegmogelijkheden voorzien in artikel 10 §1, 7° (bebossing en natuurrealisatie) dienen de begrippen van het natuurdecreet te volgen. Een koppeling aan de bestemming is hier niet relevant. De voorwaarde van '25 jaar' valt dan ook weg gezien de eeuwigdurende erfdienstbaarheid. Idem voor de voorkooprechten.
- De wijze van opzeg dient gemoderniseerd te worden. Een bevestiging bij de vrederechter bij afwezigheid van instemming van de gebruiker vraagt een aanpassing.
- De bepalingen omtrent de leefbaarheid van het landbouwbedrijf dienen te worden herbekeken en afgewogen tov het grondwettelijk recht op eigendom