

ingediend op **1475** (2022-2023) – Nr. 5
29 juni 2023 (2022-2023)

Verslag van de hoorzitting

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

verzendcode: LAN



**Vlaams
Parlement**

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 Vaneeckhout;
Maxim Veys.

INHOUD

I.	Inleidende uiteenzettingen	4
1.	Boerenbond en Groene Kring.....	4
1.1.	Verwachtingen voor natuur	5
1.2.	Verwachtingen voor fiscaliteit	5
1.3.	Verwachtingen voor de pachtrelatie.....	6
1.4.	Verwachtingen voor toegang tot grond voor actieve landbouwers.....	6
2.	ABS	7
2.1.	Overwegingen	7
2.2.	Positieve punten	7
2.3.	Negatieve punten.....	8
3.	Landelijk Vlaanderen	8
3.1.	Algemene overwegingen	8
3.2.	Voorstellen.....	9
3.3.	Opzeg en ruimtelijke bestemming	10
3.4.	Suggesties	11
4.	Natuurpunt	13
5.	Voedsel Anders.....	15
5.1.	Algemene beschouwingen	15
5.2.	Suggesties	16
II.	Bespreking.....	17
1.	Vragen en opmerkingen van de leden.....	17
1.1.	Chris Steenwegen	17
1.2.	Steven Coenegrachts.....	19
1.3.	Stefaan Sintobin	20
1.4.	Cathy Coudyser	21
1.5.	Joke Schauvliege	22
1.6.	Thijs Verbeurgt.....	22
2.	Antwoorden van de sprekers	23
2.1.	Lode Ceyskens.....	23
2.2.	Bram Van Hecke	24
2.3.	Hendrik Vandamme.....	25
2.4.	Philippe Casier	26
2.5.	Valerie Vandenabeele	27
2.6.	Jos Ramaekers	27
2.7.	Petra Tas	28
	Gebruikte afkortingen.....	29
	Bijlagen: zie de dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

Het denkwerk in de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid voor het opstellen van een voorstel van 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) legt 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 denkpijsten 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 denkpijsten 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 woensdag 14 juni 2023 hield de Commissie voor Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid een hoorzitting over het voorstel van decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht, hierna het voorstel van Pachtdecreet genoemd (*Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1475/1).

Hiervoor ging de commissie in gesprek met:

- Hendrik Vandamme, voorzitter van het Algemeen Boerensyndicaat;
- Lode Ceyssens, voorzitter van Boerenbond;
- Bram Van Hecke, voorzitter van Groene Kring;
- Valérie Vandenabeele, directeur Landelijk Vlaanderen;
- Philippe Casier, erevoorzitter Landelijk Vlaanderen;
- Jos Ramaekers, diensthoofd Beleid bij Natuurpunt;
- Petra Tas, coördinator De Landgenoten, spreker namens Voedsel Anders.

Er werd ook een schriftelijk advies gevraagd van Boerenforum.

De presentaties en het schriftelijke advies van Boerenforum zijn te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

I. Inleidende uiteenzettingen

1. Boerenbond en Groene Kring

Lode Ceyssens, voorzitter van Boerenbond, verwijst bij wijze van inleiding terug naar de hoorzitting van 15 juli 2021 over dit thema. De punten die Boerenbond toen naar voren bracht, waren dat pacht een essentieel landbouwinstrument is, dat de fundamenten van de pachtregelgeving behouden moeten blijven en dat eventuele aanpassingen met de nodige voorzichtigheid moeten gebeuren. Uit een eerste evaluatie van de hervorming leidde Boerenbond af dat de fundamenten van de regelgeving weliswaar behouden blijven, maar dat de hervorming vooral is aangewend om verruimde opzeggmogelijkheden voor realisatie van bos en natuur in te voeren. Daardoor wordt de kernopdracht van pacht – landbouwgronden op een betaalbare en duurzame wijze ter beschikking stellen van actieve land- en tuinbouwers, met respect voor de belangen van de landeigenaars – afgezwakt.

Boerenbond heeft zijn verwachtingen, zoals vooropgesteld in de hoorzitting in 2021, in vier grote thema's gebundeld en die aan het voorstel van Pachtdecreet getoetst.

1.1. Verwachtingen voor natuur

Ten eerste waren er de verwachtingen ten aanzien van natuur. Boerenbond hoopte de teeltvrijheid te behouden en wilde een betere omschrijving alsook inperking van de opzegmogelijkheden in functie van het algemeen belang. Ook zijn ecologische clausules uit den boze: agrarisch gebied moet voor landbouw dienen, niet voor de realisatie van bos en natuur.

De evaluatie van die verwachtingen is negatief. De teeltvrijheid blijft in het voorstel van Pachtdecreet weliswaar behouden, maar er zijn ook nieuwe, efficiënte opzegmogelijkheden voor de realisatie van bos en natuur in agrarisch gebied. Die gelden voor elke verpachter, zijn onmiddellijk van toepassing op lopende contracten – onaanvaardbaar voor Boerenbond – en kunnen op elk moment ingeroepen worden. De opzegtermijn is met drie maanden bovendien zeer kort. Ook gemeenten kunnen die opzegmogelijkheden inroepen, onder dezelfde voorwaarden, tenzij de gronden in een gemeentelijk RUP als agrarisch gebied zijn ingekleurd, wat eigenlijk vrij zelden voorkomt. Dat alles zou grote gevolgen kunnen hebben voor bestaande landbouwbedrijven. De vraag is wel of die opzegmogelijkheden ook van toepassing zouden zijn op loopbaanpachten en op langlopende pachten van 27 jaar en meer.

De verwachte tegenhanger van bovenstaande opzegmogelijkheid, een betere omschrijving en inperking van de bestaande opzegmogelijkheid in het kader van het algemeen belang, ontbreekt dan weer; in het voorstel van Pachtdecreet blijft die opzegmogelijkheid onverkort van toepassing.

In een poging om landbouwbedrijven beter te beschermen tegen opzeg van pacht omwille van bos en natuur, is in het voorstel van Pachtdecreet wel een leefbaarheidstoets ingeschreven. Boerenbond vindt het idee van zo'n leefbaarheidstoets zeker interessant, maar maakt wel enkele kanttekeningen. De toets is vrij complex en tegelijkertijd onvolmaakt, waardoor hij geen sluitende bescherming biedt. De Raad van State heeft bovendien bedenkingen geformuleerd bij criteria 5 en 6 die specifiek gericht zijn op de bescherming van jonge boeren en boeren met jonge opvolgers. Dat advies maakt Boerenbond bezorgd, want die bescherming is net een essentieel onderdeel van de leefbaarheidstoets. Zeker dat aspect mag niet afgezwakt worden.

Een laatste element met betrekking tot natuur is het verlies van het recht van voorkoop als een gepacht goed door een openbare verpachter wordt aangekocht met het oog op bos en natuur. Daardoor krijgt een pachter zelfs niet meer de kans om een gepacht goed in eigendom te verwerven. Het zou er ook voor zorgen dat grondprijzen verder stijgen.

1.2. Verwachtingen voor fiscaliteit

Lode Ceysens komt bij de tweede set verwachtingen, die voor fiscaliteit. Voor Boerenbond is het duidelijk: de overheid heeft de kans om eigenaars te stimuleren om pachtcontracten met een lange duur of lange eerste pachtperiode af te sluiten, volledig laten liggen.

Bram Van Hecke, de voorzitter van Groene Kring, licht dat punt verder toe. De pachtregelgeving moet boeren niet alleen beschermen, ze moet verpachten ook interessant maken en houden, en daar speelt fiscaliteit een rol in. In het Waalse Gewest is er wel voor die piste gekozen, zoals een vermindering van successierechten tot 75 procent. Groene Kring heeft zelf het voorstel gelanceerd om de

registratierechten voor actieve landbouwers die grond kopen, te verlagen, zoals de regering ook gedaan heeft voor woningen, om jonge gezinnen te helpen. Zulke maatregelen kunnen een wezenlijk verschil maken, maar helaas valt daar niets van terug te vinden in het voorstel van Pachtdecreet. Dat is een gigantische gemiste kans. Groene Kring vraagt dan ook met aandrang dat dit aspect toch nog in het voorstel van Pachtdecreet wordt ingeschreven.

1.3. Verwachtingen voor de pachtrelatie

Wat betreft de verwachtingen met betrekking tot de pachtrelatie, de derde cluster verwachtingen, is de evaluatie overwegend positief, aldus *Lode Ceyskens*, al wegen bepaalde elementen wel te zwaar door.

Het is bijvoorbeeld goed dat er een nieuwe opzegmogelijkheid is om na achttien jaar pachtvrij te vervreemden. Maar door het ontbreken van fiscale stimuli, zou het wel eens kunnen gebeuren dat er gewoonweg geen pachtovereenkomsten van achttien jaar of langer meer worden afgesloten.

Wat pachtovereenkomsten betreft, is het positief dat mondelinge overeenkomsten geldig blijven en dat bij schriftelijke overeenkomsten gekozen is voor een individueel en vrijwillig systeem, waarbij een van de contractanten naar de vrederechter kan stappen om een pachtovereenkomst op te stellen, aan te vullen of te ondertekenen. Maar de sanctie van pachtontbinding als een pachter niet wil meewerken, is disproportioneel.

Bij de transparantieclausule heeft Boerenbond wat moeite met de retroactiviteit van vijf jaar. Dat is sowieso vrij verregaand, des te meer als er geen overgangsperiode zou komen. Boerenbond vraagt minstens dat die termijn van vijf jaar pas begint te lopen bij de inwerkingtreding van het nieuwe voorstel van Pachtdecreet.

Verder is het positief dat de pachtprijs een onderhandelde prijs blijft en dat er via het pachtobservatorium een permanente overlegstructuur zal komen. De invoering van de 'veilige koper' is een beperking op het recht van voorkoop en in die zin nadelig voor pachters, maar dat het recht van voorkoop behouden blijft, is dan weer een goede zaak.

Over de invoering van de 'kleine eigenaar' durft Boerenbond geen voorspellingen te doen; het valt af te wachten of die figuur kansen zal bieden.

1.4. Verwachtingen voor toegang tot grond voor actieve landbouwers

Ten vierde waren er de verwachtingen met betrekking tot toegang tot grond voor actieve landbouwers. Die toegang is vooral voor jonge boeren een gigantisch probleem, duidt *Bram Van Hecke*. Het voorstel van Pachtdecreet kan op dat vlak zeker aan de grieven tegemoetkomen.

Een eerste grief van de sector is dat veel grond in handen blijft van gepensioneerde pachters. In de Pachtwet stond al de mogelijkheid ingeschreven om gronden als het ware los te weken als bewezen kon worden dat de pachter pensioentrekkend is. Die bewijslast wordt in het voorstel van Pachtdecreet omgedraaid, waardoor het gemakkelijker wordt om gepensioneerde pachters in te ruilen voor actieve pachters. Dat is alvast zeer positief.

Ook positief is dat er geen contracten van bepaalde duur worden ingevoerd, zoals wel in Wallonië is gebeurd met het 'vier maal negen'-contract. Ook de antimisbruikbepalingen zijn een goede zaak.

Maar zal, als alle elementen worden samengenomen, het voorstel van Pachtdecreet zoals het nu voorligt, de toegang tot grond faciliteren? Groene Kring denkt van niet en vreest zelfs dat de toegang tot grond nog problematischer zal worden, voornamelijk door de vele mogelijkheden om overeenkomsten op te zeggen in het kader van bos- en natuuruitbreiding en de afwezigheid van fiscale stimuli.

Toch is het cruciaal en van strategisch belang om landbouwgrond te vrijwaren voor landbouwgebruik en daarvoor moet het beleid ook verder kijken dan het voorstel van Pachtdecreet alleen, zodat de toegang tot grond erop vooruitgaat. Het gaat dan om de zogenaamde verpaarding en vertuining van agrarisch gebied. Het voorstel van Pachtdecreet moet het beginpunt zijn van een visie op grond die voedselzekerheid en strategische voedselautonomie vooropstelt. Boeren moeten de ruimte krijgen, letterlijk en figuurlijk, om aan landbouw te kunnen doen.

2. ABS

2.1. Overwegingen

Hendrik Vandamme, voorzitter van het ABS, pikt daarop in: landbouwgrond is schaars en wordt dus het best voorbehouden voor voedselproductie. Daarom is er nood aan een duidelijk Vlaams grond- en voedselbeleid dat het belang van landbouw als strategische sector onderstreept, in plaats van dat belang vanuit een doorgeslagen bebossingslogica te ondergraven door steeds meer opzegmogelijkheden in te bouwen en de schaarste zo in de hand te werken. Die toenemende schaarste legt ook een steeds grotere druk op de prijzen.

De spreker merkt in dat verband op dat gronden steeds vaker worden opgekocht door weinig transparante vzw's die gronden en hoeves via al even ondoorzichtige rentmeestervennootschappen beheren. Wie zit daarachter? Wat doen ze? Wie controleert hen? Wat is hun democratische draagvlak en hun bijdrage aan het landbouweconomische bestel? En vooral, waar ligt de grens?

Landbouwers moeten kunnen investeren in innovatie en de uitbouw van hun bedrijf, niet in veel te dure grond. Daar is ook niet iedereen toe in staat, zoals ook blijkt uit de cijfers: twee derde van de landbouwgrond wordt gepacht. Een goed voorstel van Pachtdecreet is dus essentieel. Dat voorstel van Pachtdecreet moet bovendien afdwingbaar zijn, omdat dat rechtszekerheid biedt en ook de eigen voedselproductie garandeert.

2.2. Positieve punten

Wat het eigenlijke voorstel van Pachtdecreet betreft, ziet het ABS een aantal positieve punten. Zo bevat artikel 3 een aantal duidelijke definities, zijn de antimisbruikregelingen beter omschreven, komt er met het Vlaams pachtobservatorium een vaste overlegstructuur, zijn er duidelijke regels voor landbouwers die hun bedrijf onderbrengen in een vennootschap, en wordt ook de openbare verpachting beter geregeld. Cruciaal is ook het behoud van de teeltvrijheid.

Ook het toepassingsgebied wordt verfijnd, al vraagt het ABS voor pachtprizen wel nog dat men voor gronden waar vanuit een ander beleidsdomein beperkingen op gelden, maximaal de helft hoeft te betalen van de pachtprijs, vermeld in artikel 29. Met betrekking tot cultuurcontracten stelt het ABS voor dat alleen een bepaald percentage van de bedrijfsoppervlakte onder cultuurcontract mag vallen, zodat jongere landbouwers of pachters een betere toegang krijgen.

Ook positief is de aanzet tot schriftelijke pachtovereenkomsten, al zou de betekenis van betaling nog iets duidelijker mogen.

2.3. Negatieve punten

Er zijn ook negatieve punten aan het voorstel van Pachtdecreet.

Net zoals Boerenbond en Groene Kring ziet het ABS de verruimde opzegmogelijkheden als een aanslag op landbouwgebieden en voedselvoorziening. Die mogelijkheden hangen constant als het zwaard van Damocles boven de hoofden van pachters. Het mag duidelijk zijn, 'iedereen zijn bos' hoort niet thuis in agrarisch gebied, dat voorbehouden moet blijven voor professionele landbouw. Het ABS vraagt dan ook uitdrukkelijk om punt 7 en 8 van artikel 10, §1, te schrappen, of om voor punt 7 minstens te verduidelijken dat de aanwending moet gebeuren door de verpachter die opzegt, en ook toe te voegen dat de gronden op het ogenblik van de inwerkingtreding van het voorstel van Pachtdecreet in welomschreven groene gebieden liggen. Alleen openbare verpachters zouden nog dergelijke mogelijkheden moeten krijgen, en dan uitsluitend voor een concreet algemeen belang. Via amendementen zouden de opzegmogelijkheden al uitgesloten zijn voor boscompensatie in het kader van het Natuurdecreet; de spreker vraagt om dat ook voor compensatie van CO₂-emissies door bedrijven onmogelijk te maken.

Wat de leefbaarheidstoets betreft, vraagt het ABS om het begrip 'huiskavel' correct in te vullen en de negen criteria onverkort toe te passen.

Het ABS twijfels of de overeenkomst met een vaste duur van minstens achttien jaar een goede figuur is om mee te werken. De vrees is dat nieuwe verpachters dat gegeven per definitie zullen inschrijven, zonder dat kandidaat-pachters daar veel tegen kunnen inbrengen. Op de lange termijn hebben pachters daardoor geen zekerheid meer.

Kortingen geven op het vlak van schenkings- of successierechten, of het kwijtschelden ervan, bij langdurige pachten is geen bevoegdheid van de Vlaamse minister van Landbouw, maar het ABS doet wel een warme oproep aan de Vlaamse Regering om dat alsnog te overwegen, want het kan eigenaars stimuleren om langlopende pachtovereenkomsten af te sluiten en jonge landbouwers toegang te geven tot grond, met zekerheid op de lange termijn. De landbouwsector mist op het moment van spreken dergelijke zekerheden.

3. Landelijk Vlaanderen

3.1. Algemene overwegingen

Philippe Casier, erevoorzitter Landelijk Vlaanderen, dankt de commissie voor de gelegenheid om de bedenkingen van Landelijk Vlaanderen bij het voorstel van Pachtdecreet toe te lichten. Het voorstel van decreet geeft een antwoord op een aantal zorgen, toegelicht tijdens de vorige hoorzitting: de transparantie van het contract en het gebruik, de kwestie van de gepensioneerde gebruiker, de verkoop en deels het voorkeurecht, de vereenvoudiging van de pachtbetaling en van de algemene leesbaarheid, het invoeren van een observatorium. Het geeft geen vernieuwend antwoord op de problematiek van de zogenoemde eeuwige pacht, op overgangscontracten die nuttig zijn in specifieke gevallen zoals pacht van korte duur of voor het einde van de loopbaan en op een pacht prijs evoluerend met de opeenvolgende pachtperiodes. Verder wordt de fiscaliteit helaas niet behandeld, al is die complementair. Het voorstel van decreet is wel een eerste stap in de richting van de coherentie van de pachtbepalingen met de beleidsdoelen in de ruimtelijke bestemming.

De huidige tekst is het resultaat van een politiek compromis en Landelijk Vlaanderen heeft begrip voor de politieke evenwichten die daarin vervat zitten. Het heeft

toch enkele voorstellen om de pachtrelatie dynamischer te maken en hoopt dat de indieners daar alsnog rekening mee willen houden.

De spreker zal die voorstellen overlopen op drie punten: opvang van evoluties in de landbouwbedrijfsvoering, opzeg en ruimtelijke bestemming en andere suggesties.

3.2. Voorstellen

3.2.1. *Pacht en evoluties in de landbouwbedrijfsvoering*

Landelijk Vlaanderen betreurt dat beleidsinitiatieven rond landbouw doorgaans louter besproken worden met de landbouwer als betrokken partij. Beleidsmakers houden geen rekening met het feit dat er achter die landbouwer een wettelijk geregelde pachtrelatie bestaat tussen twee actoren: de pachter en de verpachter. Beiden zouden moeten worden betrokken. De spreker verwijst naar de invoering van agroforestry, het stikstofdossier (PAS) en het gebrek aan modaliteiten voor verpachters in het kader van de bedrijfsstopzetting van rode bedrijven.

Maar ook als het gaat over het gebruik van de schaarse open ruimte en de bedrijfsvoering in de landbouw die permanent evolueert wordt geen ruimte in het voorstel van Pachtdecreet ingebouwd zodat de pachtrelatie met dergelijke evoluties rekening kan houden. Zo leiden de stikstofproblematiek en de Europese Natuurherstelwet tot debat over de toekomst van de landbouw. Dat debat zal alleen maar toenemen, onder meer ook door thema's op het kruispunt van landbouw en natuur (zoals ecologische infrastructuur, tijdelijke natuur, landschapsgronden enzovoort) die een invloed hebben op de grondwaarde. Toch wordt er geen ruimte gelaten voor afspraken daarover tussen partijen of gedifferentieerde flankering, wat voor spanningen in de relaties, ineffectiviteit of desinteresse voor pacht kan zorgen – zo ook in het geval van beschermd erfgoed bij het beheer van verpacht erfgoed. Het is niet altijd duidelijk welke partij verantwoordelijk is voor de verplichte zorg aan het beschermde gebouwde of niet-gebouwde erfgoed en hoe die verrekend kan worden.

Meer algemeen zijn het beheer van landschap, het aanleggen en beheren van hagen, mogelijk bos, het behoud van de verpachte permanente graslanden met de erfdienstbaarheden die eruit voortvloeien, zelfs na de pachtovereenkomst, niet goed geregeld door het verbod op bedingen in de pachtovereenkomst. Het aanleggen van nieuwe of het herstellen van oude landschapselementen zou moeten afgesproken kunnen worden zonder de teeltvrijheid in de weg te staan.

Landelijk Vlaanderen pleit daarom om in sommige gevallen de figuur van 'driedelige afspraak' tussen overheid, pachter en verpachter mogelijk te maken in plaats van de huidige bilaterale relatie tussen pachter en verpachter naast de relatie tussen overheid en landbouwer. De pachtregeling kan immers onmogelijk nu al specifieke oplossingen vinden voor elke toekomstige evolutie, waardoor men riskeert achter de feiten aan te lopen. Om die reden lijkt het wenselijk, in het zog van de invoering van het observatorium voor monitoring van de evoluties, om soepel en onder voorwaarden ingrepen mogelijk te maken die ook ten goede komen van het behoud van de landbouw, zijnde nieuwe vormen van landbouw. Zo zou men vrijwillige bedingen kunnen toelaten tussen de eigenaar en de pachter in afspraak met of volgens de wens van de overheid in het kader van het overheidsbeleid en vooruitlopend op de nieuwe vormen van bedrijfsvoering. Zo staat de deur open voor landbouwbeheerplannen op langere termijn (zelfs langer dan de duur van de pacht).

Het voorstel van decreet zou dus de deur kunnen openen voor dergelijke vrijwillige contractuele afspraken waarbij de Vlaamse Regering kaderend kan optreden,

eventueel na evaluatie in of op voorstel van de opvolgingscommissie. Concreet suggereert Landelijk Vlaanderen een toevoeging aan artikel 32, tweede lid: "4° de bedingen die gesloten zijn tussen de partijen samen met de overheid of volgens het overheidsbeleid inzake natuur, landschap en erfgoed. Deze bedingen doen geen afbreuk aan de vrijheid van teelt van de pachter en kunnen door de Vlaamse Regering toegelaten worden op voorstel of na advies van het observatorium, opgericht volgens artikel 69".

3.3. Opzeg en ruimtelijke bestemming

Philippe Casier legt uit dat Landelijk Vlaanderen in de vorige hoorzitting een differentiatie had gevraagd naargelang de ruimtelijke bestemmingen om de beleidsdoelstellingen te kunnen realiseren. De voorliggende tekst voorziet daartoe enkele mogelijkheden.

De spreker merkt op dat via artikel 5, 8°, de natuurovereenkomst op percelen in groene gebieden beheerd onder type 3 of 4, buiten de pacht valt. De voorwaarden bij een beheerplan type 4 zijn volgens Landelijk Vlaanderen discriminerend in het nadeel van particuliere beheerders (niet-gedekte kapitaalkost van de eigen gronden, ontmoedigende instapvoorwaarden) zodat een dergelijk plan in de praktijk moeilijk toegankelijk is voor de meeste particuliere grondeigenaars.

Een beheerplan type 3 voor bos is, gezien de minimale oppervlakte van 10 hectare, gericht op grotere individuele eigenaars. Aangezien overeenkomsten met landbouwers voor gebruik in bos eigenlijk onbestaande zijn, is de natuurovereenkomst gericht op open gebieden van meer dan 5 hectare graslanden. Eigenaars moeten dan een apart beheerplan type 3 opmaken voor een kleine oppervlakte, met de daaraan verbonden administratieve last. Grotere eigenaars met type 2 moeten dan nog een type 3 opstellen, waarbij de administratie beide toch samenneemt als type 2. Kleinere eigenaars die over het algemeen samen een type 2 opmaken, komen ook niet aan bod. Wetende dat een private eigenaar gemiddeld 1,39 hectare landbouwgrond in eigendom heeft, catalogeert de overgrote meerderheid dus onder kleinere eigenaars.

In het voorstel van decreet is een natuurcontract niet mogelijk met een beheerplan type 2. Een dergelijk plan voorziet trouwens in een minimale oppervlaktebedekking van 25 procent met hetzelfde natuurstreefbeeld en dezelfde kwaliteit als type 3 en 4. Het lijkt Landelijk Vlaanderen logisch dat bijvoorbeeld graslandbeheer op een enclave in landbouwgebruik middenin een gebied dat al is opgenomen in een plan type 2, in het natuurstreefbeeld van een plan type 2 kan worden opgenomen en ook het voorwerp kan worden van een natuurovereenkomst zonder daarvoor afzonderlijk een type 3 te moeten opstellen. Dit bevordert de coherentie van een groter beheerplan type 2 en laat een geïntegreerd beheer, bijvoorbeeld in landgoederen of in grotere boscomplexen, toe zonder het pachtareaal te verminderen. Dat betekent een administratieve vereenvoudiging (zowel voor de indiener als voor de goedkeurende administratie) door te vermijden dat, als alternatief, een additioneel beheerplan type 3 opgesteld moet worden voor percelen midden in een plan type 2.

Landelijk Vlaanderen suggereert bijgevolg om in artikel 5, 8°, c), de zinsnede "artikel 16sexies" te vervangen door de zinsnede "artikel 16quinquies, 1°, en artikel 16sexies".

Artikel 10, §1, 7°, maakt de opzeg voor bebossing en natuurrealisatie mogelijk in groene gebieden onderworpen aan de leefbaarheidstoets van artikel 19, §7, waarbij alleen de drie eerste criteria van een lange lijst tellen voor de private verpachters. Landelijk Vlaanderen heeft vijf opmerkingen over dat artikel. De tekst over de leefbaarheidstoets is moeilijk leesbaar voor de modale verpachter die daar-

enboven de controle op de vervulling ervan niet in handen heeft, waardoor hij zal worden afgeremd. Voor particulieren zijn maar drie punten van toepassing. Landelijk Vlaanderen stelt voor om het zeer lange artikel 19 en vooral paragraaf 7 beter in te delen volgens de soort verpachter om de leesbaarheid, het begrip en dus de aanvaarding te verhogen. Het is bovendien niet duidelijk waarom het voorlaatste lid van de leefbaarheidstoets alleen het zesde criterium uitsluit voor private verpachters die de Europese Natuurdoelen willen bereiken en de andere toch blijven gelden. Er is daarnaast voorzien in artikel 20, §3, dat er nog 25 jaar na de opzeg voor natuur sancties kunnen volgen, dat zal velen afschrikken.

Artikel 19, §7, tweede lid, 3°, bepaalt dat opzeg potentieel niet kan als de pachter de opzeggingsreden zelf realiseert of zich ertoe verbindt om die te realiseren binnen een termijn van één jaar na de betekening van de opzegging. Dit punt, 'zelfrealisatie', is volgens de spreker verwarrend want volgens het basisprincipe van de pacht moet op gronden in pacht landbouwproducten geleverd worden en mag de pachter niet bebossen zonder de toestemming van de verpachter. Deze voorwaarde is gerechtvaardigd omdat de pachter dan, gezien de natuurregels, een soort erfdiensbaarheid zou scheppen op de gronden waarvoor de grondeigenaar dan met de tijd verantwoordelijk wordt. Als het groene beheer al bestaat bij de opzeg is er geen vermindering van de leefbaarheid van het bedrijf, zo niet zal de pachter zelf met zijn verbintenis de leefbaarheid aantasten. De bepaling is dus ambigu en niet sluitend. Het is daarenboven niet duidelijk tegenover wie de verbintenis geldt, door wie die gecontroleerd wordt, aan wie de gewijzigde grondvalorisatie als gevolg van de erfdiensbaarheid geschapen door de verbintenis zelfs na de pacht geïmputeerd wordt en hoe die in de plaatsbeschrijving verrekend wordt. Landelijk Vlaanderen stelt voor om aan artikel 19, §7, 3°, de zinsnede "in een beding volgens artikel 32, tweede lid, 4°" toe te voegen.

Volgens artikel 58 wordt een bijzondere vergoeding betaald aan de pachter bij de opzeg voor bebossing. De grootte ervan is vandaag een open vraag en het gebrek aan houvast zal velen afschrikken om een pacht op te zeggen voor bos.

Al kunnen deze nieuwe bepalingen theoretisch helpen bij de gewenste vergroening, zij zullen alleen op langere termijn effect hebben op het terrein. De andere knelpunten die nu de bebossing remmen zouden ook opgelost moeten worden zoals een gelijkberechtigde financiële begeleiding en geen financiële bestraffing. Dat ondertussen aan grondeigenaars open verweten wordt te weinig te doen voor natuur en bos helpt natuurlijk niet.

3.4. Suggesties

Artikel 10, §1, 5°, maakt de opzeg voor overheden bij onteigening mogelijk. Hetzelfde zou moeten gelden bij de zelfrealisatie in het kader van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. Zonder gelijke opzegmogelijkheid van pacht, kan de verpachter geen beroep doen op de zelfrealisatie wanneer hij met onteigening geconfronteerd wordt. Landelijk Vlaanderen suggereert om aan artikel 10, §1, 5°, de volgende zin toe te voegen: "Daarmee is gelijkgesteld de verpachter die een overeenkomst aangaat met de onteigenende overheidsinstantie zich beroepende op de zelfrealisatie."

Artikel 30 voorziet in een verhoging van de pachtprijs bij een langere eerste gebruiksperiode. De regeling neergeschreven in het tweede lid van dat artikel, "Na de eerste gebruiksperiode wordt de pachtprijs teruggebracht tot de pachtprijs die is vastgesteld overeenkomstig artikel 29", stond al in de huidige Pachtwet maar zou nu beter geschrapt worden. Ze is immers zeer contraproductief en niet logisch aangezien de pachter na zoveel tijd zijn afschrijvingen al achter de rug heeft. Er valt op te merken dat een vorig voorstel om de pachtprijs te koppelen aan het

aantal gebruikperiodes gesneuveld is, hoewel die regeling bestaat in Wallonië en logisch is.

In artikel 39, §1, staat te lezen dat de toestemming van de verpachter voor onderpacht en pachtoverdracht nodig is. In de huidige Pachtwet en in de voorbereidende voorstellen was te lezen "(...) mag de pachter van landeigendommen noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven, noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen zonder toestemming van de verpachter. Deze toestemming moet, op straffe van nietigheid en voorafgaand aan de onderpacht of aan de overdracht, schriftelijk worden gegeven". Nu is te lezen "(...) noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen zonder schriftelijke toestemming van de verpachter". Het woord 'voorafgaand' is verdwenen en in de toelichting is niets over die wijziging te lezen. Die toestemming was bedoeld in geval van onderpacht en overdracht van pacht aan derden (niet aan bevoorrechte familieleden). Als die toestemming alleen achter de feiten komt, kan het juridisch zeer ingewikkeld worden aangezien de eigenaar voor een voldongen feit staat en de nieuwe (eventueel door hem onbekende) pachter er al gevestigd is en zou moeten vertrekken. Landelijk Vlaanderen suggereert bijgevolg om de oude tekst te behouden.

Artikel 43 laat een bevoorrechte overdracht toe. Om ontwijkende praktijken te vermijden zou het aangewezen zijn om, zoals in Wallonië, aan het artikel toe te voegen: "De pachter kan zonder toestemming van de verpachter zijn pacht volledig overdragen aan een of meer bevoorrechte familieleden. Deze overdracht kan niet gebeuren in geval er een rechtsgeldige opzeg is gegeven."

Bij het overlijden van de pachter is er volgens artikel 54 voorzien in een pachtvernieuwing voor de bevoorrechte familieleden. Er zou kunnen gepreciseerd worden dat de nieuwe pachtperiode begint op het moment van het overlijden. De verpachter kan niet het slachtoffer zijn van eindeloze twisten tussen erfgenamen. Landelijk Vlaanderen suggereert als eerste lid van artikel 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 pacht."

Valérie Vandenabeele, directeur Landelijk Vlaanderen, komt nog kort tussen op een aantal punten. Ze heeft ervaren dat sommige commissieleden niet ten volle begrijpen wat de natuurbeheerplannen type 2, 3 en 4 concreet inhouden. In de drie types moeten er natuurstreefbeelden gerealiseerd worden. Maar de types verschillen in ambitieniveau voor de ecologische functie: in type 2 moeten de natuurstreefbeelden worden gerealiseerd op minstens 25 procent van de oppervlakte van het terrein, in type 3 en 4 op minstens 90 procent van het terrein. Maar in die types gelden er wel voorwaarden voor minimale oppervlakte.

Zo kan een private eigenaar van 100 hectare grond onder type 2 25 hectare natuurstreefbeeld gaan inrichten, maar daarnaast kan er net zo goed een eigenaar zijn met een type 3 die maar 5 hectare met diezelfde natuurstreefbeelden inricht. Type 2 hier uitsluiten is dus niet logisch.

Het probleem is ook dat het hier om 450.000 eigenaars gaat die percelen landbouwgrond verpachten. De meeste daarvan hebben geen 5 hectare om in te brengen: gemiddeld gaat het om 1,39 hectare, maar dat betekent nog niet dat hun gronden in één beweging vrijkomen van pacht. Zij kunnen vaak ook niet in type 3 instappen, omdat men bij een type 3 voor grasland minstens 5 hectare nodig heeft. Zo wordt het administratief heel ingewikkeld.

Landelijk Vlaanderen ziet ook een aantal gemiste kansen in dit voorstel van Pachtdecreet. Private eigenaars hebben vaak een aantal gemengde gronden in beheer.

Daar speelt voor een stuk discriminatie ten opzichte van pachters en verpachters. Ook met het huidige decreet wordt dat niet opgelost, vindt ze.

Men komt enerzijds in situaties terecht waarbij sommige eigenaars gronden willen verpachten maar worden geremd omdat ze de baten niet zien ten opzichte van de kosten. Dat ligt voor een stuk aan de pachtprijs, die in de meeste gevallen vrij laag is, zeker ten opzichte van de taksen die ze jaarlijks moeten betalen. Op het moment dat ze gronden willen verkopen of aan overerving willen doen, komen daar nog successierechten bij. Dat wordt dan eigenlijk een verliespost. Een pachtvrije grond en een verpachte grond zouden economische hetzelfde moeten zijn. Nu moeten jonge landbouwers die gronden heel duur gaan aankopen om ze zelf te kunnen inzetten.

Anderzijds zijn er ook private eigenaars die zelf (jonge) landbouwer willen worden, en die daar de mogelijkheid niet toe krijgen, omdat de Pachtwet nog altijd toelaat dat de zittende pachter die gronden in een eeuwige pacht doorgeeft aan zijn kinderen, die mogelijk zelfs geen landbouwer zijn. Dat leidt soms tot absurde situaties, waarbij de zoon van de pachter gronden officieel in pacht heeft, maar zelf niet boert. Die geeft ze dan in een vorm van loonwerk aan de zoon van de eigenaar van de grond, die zelf geen toegang heeft tot zijn grond. Want als die (zoon van de) eigenaar als jonge landbouwer die grond terug zelf wil bewerken, moet hij aantonen dat hij zelf landbouwer in hoofdberoep is terwijl de (zoon van de) pachter dat niet moet aantonen. De spreker concludeert dat de landbouwkwalificatievoorwaarden van de opvolgende uitbater dezelfde moeten zijn bij opzeg voor eigen gebruik door de verpachter als voor de bevoorrechte overdracht door de pachter.

4. Natuurpunt

Jos Ramaekers, diensthoofd Beleid bij Natuurpunt, begint zijn uiteenzetting bij de uitgangspunten van het regeerakkoord. Daarin staat dat pachtovereenkomsten schriftelijk moeten worden opgesteld, dat er een billijk evenwicht moet komen tussen de rechten en plichten van pachters en verpachters, dat pachtcontracten van bepaalde duur mogelijk moeten worden, dat verpachters de mogelijkheid moeten krijgen om randvoorwaarden te stellen en dat de teeltvrijheid behouden moet blijven.

Natuurpunt heeft bij die uitgangspunten uiteraard enkele bedenkingen. Voor de vereniging moet de hervorming van de pachtregelgeving ook sterker inzetten op het algemeen belang en de realisatie van natuurdoelstellingen. Bijna 50 procent van de Vlaamse oppervlakte is landbouwgebied, waarvan twee derde wordt verpacht. De landbouwsector is dus nodig om belangrijke maatschappelijke doelen te realiseren. De spreker denkt onder andere aan de waterhuishouding, extra natuur en ook natuurbehoud.

De opzegbaarheid met een opzegperiode van een jaar en de beperking van het voorkeepsrecht in het kader van een natuurbeheerplan, vindt Natuurpunt een goede zaak, mits dat gealigneerd wordt met het Natuurdecreet. Opzegbaarheid met het oog op bebossing moet behouden blijven, ook in niet-herbevestigd agrarisch gebied. Vanuit een natuuroogpunt moet de verpachter bovendien ecologische en landschappelijke criteria kunnen opleggen in nieuwe overeenkomsten.

Natuurpunt ziet in het voorstel van Pachtdecreet veel goede bedoelingen, maar zonder de nodige juridische onderbouw, waardoor de goede bedoelingen deels of volledig tenietgedaan worden. De schriftelijke overeenkomst is daar een goed voorbeeld van. De schriftelijke overeenkomst zelf is een goede zaak, maar het voorstel van Pachtdecreet laat de pachter alsnog de ruimte voor bewijs met alle middelen. Dat het aanbod van betaling al als pacht geïnterpreteerd kan worden, gaat ook in tegen het idee van een schriftelijke overeenkomst. Waarom kijkt de

decreetgever voor een beter evenwicht tussen eigenaar en pachter niet naar de regeling voor huren?

Pacht is een zaak van particulier belang; het voorstel van Pachtdecreet beperkt zich daar beter ook toe. Zodra er sprake is van publiek belang – natuurbehoud, -beheer of -creatie –, zou het Natuurdecreet van toepassing moeten zijn. Zaken als de opzegmogelijkheden moeten in die logica bijvoorbeeld gealigneerd worden met het Natuurdecreet, zodat de definities van bebossing en natuurrealisatie overeenkomen en ook de looptijd – natuurbeheerplannen worden opgesteld voor een termijn van 24 jaar – gelijk is. Natuurpunt kan enigszins meegaan in de leefbaarheids-toets, mits die beperkt wordt tot de huiskavel, maar de praktische uitwerking van de opzeg, die altijd voor de vrederechter moet gebeuren, lijkt dan weer niet werkbaar en staat op haaks op de idee van contractvrijheid. Ook het inperken van de opzegmogelijkheden tot landbouwgronden die niet geschikt zijn voor landbouwproductie, is niet werkbaar, aangezien verpachte gronden per definitie geschikt zijn voor landbouw.

Ook voor het voorkooprecht verkiest Natuurpunt de regeling van het Natuurdecreet, omdat daarbinnen de bestemming ondergeschikt is aan het type natuurbeheerplan. Het algemeen nut moet meer voorrang krijgen op particulier belang. Onder het Natuurdecreet kunnen bovendien ook particulieren publieke doelen realiseren, niet alleen publieke rechtspersonen. Natuurcontracten en zelfrealisatie horen ook thuis in het Natuurdecreet, niet in de pachtregelgeving. Als natuurcontracten toch in het voorstel van Pachtdecreet geregeld moeten worden, dan moet duidelijk omschreven worden dat alles conform het Natuurdecreet gebeurt. Kortlopende engagementen vanuit het GLB zijn in elk geval geen natuurcontract. Ook vrije teeltkeuze hoort volgens Natuurpunt in relatie te staan tot het algemeen belang, maar het voorstel van Pachtdecreet volgt die redenering niet. Een openbaar bestuur kan bijvoorbeeld geen teeltvoorwaarden opleggen in het kader van een lokaal voedselbeleid. Dat is een gemiste kans.

Natuurpunt maant de decreetgever voorts aan om het behoud van hagen, struikgewas en bomen weer op te nemen in het voorstel van Pachtdecreet, zoals dat ook in de bestaande Pachtwet het geval is.

Wat pacht met beperkte duur betreft – op zich een goede zaak – vraagt Natuurpunt zich af waarom die beperkt blijft tot natuurlijke personen. Heel wat verpachters zijn geen natuurlijke personen, maar bedrijven of verenigingen.

Bepaalde begrippen zijn in het voorstel van Pachtdecreet niet duidelijk genoeg omschreven. 'Bebossing' en 'natuurrealisatie' zouden de omschrijving van het Natuurdecreet moeten volgen. Aangezien de opzeggingsreden wordt ingevoerd met het oog op het algemeen belang, zou het moeten gaan om eeuwigdurende natuurrealisatie, natuurbeheerplan type 4.

Ten slotte is er artikel 73, een absolute bepaling die eigenlijk alle voorgaande artikels, met alle goede bedoelingen, overbodig maakt.

Natuurpunt heeft enkele oplossingen uitgedacht voor voornoemde bezwaren. Een eerste oplossing is dat alle gronden die voor algemeen nut zijn bestemd, uit het voorstel van Pachtdecreet gelicht en in het Natuurdecreet ondergebracht worden. Bebossing en natuurrealisatie moeten duidelijk omschreven worden. Verder moeten het begrip 'openbare verpachter' en de bijhorende mogelijkheden aan het gebruik of het statuut van de grond gekoppeld worden, niet aan het statuut van de verpachter. Elke verpachter die het terrein eeuwigdurend aanwendt voor een omschreven algemeen nut, dient dezelfde mogelijkheden te genieten.

De wijze van opzeg is voorts toe aan modernisering. Het lijkt Natuurpunt niet nodig om telkens de vrederechter daarvoor in te schakelen, zeker bij schriftelijke overeenkomsten.

De spreker vat samen dat de bepalingen voor leefbaarheid goed moeten afgewogen worden ten opzichte van het publiek belang. In het voorstel van Pachtdecreet is er nog een te groot onevenwicht ten voordele van de pachter.

5. Voedsel Anders

Petra Tas, coördinator bij De Landgenoten, licht namens Voedsel Anders kort toe wat Voedsel Anders precies doet. Voedsel Anders is een netwerk van organisaties die een transitie naar agro-ecologie bepleiten. Een aantal van die organisaties werkt voor of samen met agro-ecologische boeren. Die organisaties zijn onder meer BioForum Vlaanderen, CSA-netwerk, Landwijzer en De Landgenoten. Onder Voedsel Anders vallen ook een aantal milieu- en mondiale organisaties, zoals Broederlijk Delen en Oxfam.

5.1. Algemene beschouwingen

Agro-ecologie is een set van landbouwpraktijken maar ook een beweging en een wetenschap. Het brengt mensen samen die het belangrijk vinden dat landbouw en natuur samenwerken, en dat voedselproductie zich lokaal ontwikkelt. Boeren moeten overal ter wereld respect en een goede prijs krijgen, en burgers moeten zich betrokken weten. De wetenschap achter agro-ecologie toont aan dat een agro-ecologische transitie voordelen biedt voor de hele maatschappij, maar heel specifiek voor boeren, burgers, de natuur en het klimaat. Agro-ecologie is een groeipad naar een landbouw met autonome boeren en beduidend minder input, met minder schadelijke effecten en met een toenemende mate aan zorg voor onze bodems en ecosystemen.

Dat maatschappelijke belang is dermate belangrijk dat men tijdens de hoorzitting in 2021 in het Vlaams Parlement heeft gepleit om het mogelijk te maken dat eigenaars, zowel privaat als publiek, ecologische voorwaarden kunnen opleggen. Uit recent onderzoek is ondertussen gebleken dat publieke gronden een echte hefboom kunnen vormen voor een transitie naar agro-ecologie. In dat kader deed Joris Relaes een oproep om publieke gronden niet langer zomaar te kunnen verkopen. Zo zouden lokale besturen volgens Voedsel Anders gestimuleerd moeten worden om met hun gronden aan de slag te gaan en een lokale voedselstrategie, een klimaatplan of een waterbeleidsplan te ondersteunen. Dit voorstel van Pachtdecreet haalt alle daadkracht bij de lokale besturen weg. Aangezien lokale besturen contracten zullen hanteren die het voorstel van Pachtdecreet omzeilen, zullen boeren er zelf hinder van ondervinden.

Voedsel Anders vindt ook dat er een aansluiting ontbreekt bij een ander besluit van de Vlaamse overheid, namelijk het Strategisch Plan Bio dat vooropstelt te groeien naar 5 procent biolandbouw, ook in areaal. In Vlaanderen zit men nog altijd op minder dan 2 procent; in Europa ligt het gemiddelde op 9 procent. Ze betreurt dat het voorstel van Pachtdecreet daar niet op inspeelt, en daar geen mogelijkheden toe biedt. De ambitie van Europa ligt trouwens heel wat hoger.

Een transitie naar agro-ecologie vraagt ook een niet meer dan logische uitwisseling tussen eigenaars en boeren, waarbij eigenaars kunnen aangeven dat ze een meer ecologisch beheer van hun gronden op prijs zouden stellen. De kwaliteit van hun gronden hangt er immers van af. De spreker gelooft dat, als men eigenaars de inspraak daarin ontzegt, een aantal eigenaars het voorstel van Pachtdecreet zullen blijven vermijden.

Naast die koudwatervrees worden eigenaars ook regelmatig door notarissen weggeleid van de Pachtwet. In die context waardeert ze dat via artikel 12, §5, kleine grondeigenaars de mogelijkheid krijgen om eenmalig een negen jaar durend pachtcontract af te sluiten. Het loont de moeite om uit te testen of dit grondeigenaars kan verleiden tot een pachtovereenkomst.

Petra Tas wijst er nog eens op dat de landbouwsector onder druk staat. Er zijn weinig oudere ondernemers met een opvolger, en veel bedrijven zijn zeer kapitaalsintensief en lastig over te dragen. Nieuwkomers in de landbouw hebben moeite om toegang tot grond te verwerven, en zeer veel landbouwgrond wordt ingenomen door bijvoorbeeld tuinen en paarden. Bovendien belemmert een veel te dure seizoenspacht de toegang tot grond. De boer heeft wel voorkeurecht, maar wat heeft die aan dat recht als de prijzen dusdanig hoog zijn dat hij dat eigenlijk niet kan terugverdienen?

Maar volgens Petra Tas is er nog veel meer nodig dan alleen een aanpassing aan de Pachtwet. Vlaanderen heeft een grondenbeleid nodig, waardoor er kan worden ingegrepen als landbouwgrond wordt gebruikt voor niet-agrarische toepassingen. Dat is volop aan de gang, en het neemt zeer grote proporties aan. Men mag niet nog jaren werkloos toekijken, vindt ze. Voedsel Anders denkt ook dat het nodig is dat de overheid ingrijpt als de grondenmarkt dusdanig ontspoord dat de lokale voedselproductie in de toekomst bemoeilijkt zou worden. Ook daar lijkt het haar nodig dat de grondprijzen worden aangepakt, en dat er een regulatie komt.

Tot slot moet iedereen zich bezinnen over de plaats van de landbouw in Vlaanderen, en over het belang van de landbouw. Ziet men de landbouw puur als een economische sector met tewerkstellingsgegevens en exportbalansen? Of ziet men de landbouw echt als een sector die moet voldoen aan enkele van de meest basale levensbehoeftes van een maatschappij, namelijk het voorzien in gezond lokaal voedsel, het verzorgen van eindige grondstoffen als landbouwgrond en zuiver water, en tot slot het realiseren, verzorgen en in stand houden van ecosystemen die onze maatschappij nodig heeft? Als Vlaanderen voor dat tweede kiest, dan is extra beleid dringend nodig, zo besluit ze.

5.2. Suggesties

Volgens Voedsel Anders is het voorstel van Pachtdecreet ontoereikend, maar de beweging heeft wel een aantal concrete voorstellen tot aanpassing. Over het algemeen noemt ze het voorstel van decreet een complex kluwen dat niet altijd gemakkelijk te begrijpen is, waardoor verwarring of fout begrip op de loer liggen. Een meer moderne en heldere taal lijkt dan ook zinvol. Voedsel Anders vraagt expliciet om publieke en private eigenaars de mogelijkheid te geven om met boeren in overleg te gaan over ecologische praktijken en die echt vast te leggen in een pachtcontract. De spreker verwijst daarvoor naar artikel 24, waarin expliciet wordt gesteld dat een publieke eigenaar geen criteria mag opleggen die betrekking hebben op de wijze van bebouwing. Vanuit maatschappelijk belang lijkt dit haar wel degelijk noodzakelijk.

Voedsel Anders vraagt daarnaast om in artikel 4 het erfpachtrecht voor een duur van minder dan 27 jaar opnieuw te schrappen, zodat dat, zoals vroeger, niet onder het voorstel van Pachtdecreet valt. Dat is een contractvorm die momenteel wordt gebruikt door eigenaars omdat het een manier is om toch enigszins te sturen en een stuk zekerheid te hebben over de duur van het contract. Ook bij lokale besturen wordt het gebruikt, en dat vindt men een positieve ontwikkeling. Dat mag men dus niet tegenhouden, vindt de spreker. Ook voor privépersonen kan die contractvorm een uitweg zijn om enigszins mee te sturen. Het is bovendien een contractvorm die in de smaak valt omdat de grond na afloop vrijkomt. Als dat ervoor zorgt

dat meer grond door boeren in gebruik wordt genomen, dan moet men dat stimuleren en niet verhinderen.

De organisatie vraagt ook om in artikel 12, over het sluiten van een loopbaanpacht, de leeftijdsgrens op te trekken tot 45 jaar. Behoorlijk wat instromers in de landbouw zetten pas rond hun 40e de stap om in de landbouw actief te zijn. Het kost tijd om grond te vinden, gun mensen dus de tijd tot hun 45^e om een loopbaanpacht te pakken te krijgen, aldus de spreker.

De Tijd berichtte dat eenjarige contracten de toegang tot grond erg lastig maken, zeker voor jonge boeren. In artikel 5 wordt in punt 2 gesteld dat het decreet niet van toepassing is op dit soort eenjarige contracten. De spreker begrijpt dat daarmee vooral wordt nagestreefd dat boeren onder elkaar gronden kunnen uitwisselen, wat positief is. Maar waarom zouden de pachttarieven niet van toepassing kunnen zijn? Eventuele voorbereidingswerken zouden apart verrekend kunnen worden.

Het is extreem moeilijk voor jonge en nieuwe boeren om te weten te komen welke grond er vrijkomt. Er is nood aan meer transparantie over gebruik van landbouwgronden. Het observatorium noemt ze positief. Het zou wel goed zijn mocht vrijkomende grond daar ook gemeld worden, en dat er bij het observatorium een lijst kan worden geconsulteerd door kandidaat-pachters, met inachtneming van de privacyreggeving.

Het schriftelijk maken van toekomstige contracten vindt de beweging zeker positief. Petra Tas vraagt of het ook niet nodig is om oude mondelinge contracten geleidelijk aan op schrift te stellen, om de nodige transparantie te verkrijgen, ook voor de gemoedsrust van grondeigenaars. Ze vraagt zich ook af of eenjarige contracten niet op schrift gesteld moeten worden om toekomstig beleid te kunnen voeren.

Men staat voor een periode waarin boerderijen in toenemende mate zullen worden overgedragen aan opvolgers die niet tot de familie behoren. In het voorstel van Pachtdecreet wordt vooral telkens verwezen naar bevoorrechte familieleden om de pacht over te dragen. Veel boerderijen combineren eigen grond met gepachte grond. Het lijkt haar niet slecht om een bevoorrechte overdracht te ontwikkelen, ook voor niet-familieleden. Die kan dan worden toegevoegd aan artikel 13. Tot slot vraagt Voedsel Anders zich af of er ook voldoende werk zal worden gemaakt van handhaving. Ook dat is nodig, vindt Petra Tas.

II. Bespreking

1. Vragen en opmerkingen van de leden

1.1. Chris Steenwegen

Chris Steenwegen dankt de sprekers voor hun opmerkingen op het voorliggend voorstel van Pachtdecreet.

Hij legt uit dat de commissie gediscussieerd heeft over het al dan niet uitnodigen van de organisatie Boerenforum naar deze hoorzitting, maar dat er in onderling overleg met de commissievoorzitter is besloten om aan de organisatie een schriftelijke reactie te vragen. Het lid stelt voor om dat advies mee te nemen in de besprekingen.

Het lid heeft in de tussenkomsten van de landbouworganisaties een sterke focus gemerkt op de realisatie van natuur en bos ten koste van landbouwgrond. Hij

begrijpt hun bezorgdheid maar wil het debat nuanceren: het verdwijnen van landbouwgrond is nog altijd meer te wijten aan industrialisering, bebouwing en infrastructuurwerken. Het lid vraagt om dus te focussen op de juiste oorzaken van landbouwgrondinname. Bovendien wordt ook veel landbouwgrond ingenomen door fenomenen zoals de verpaarding.

Verschillende sprekers hebben aangestipt dat de toegang tot grond, of het gebrek eraan, een breder beleid verdient. Het lid kan zich daarin vinden. Zo werd al verwezen naar de oproep van Joris Relaes om een moratorium in te stellen op de verkoop van publieke landbouwgrond. Helaas heeft de minister van Landbouw geen uitvoering gegeven aan die oproep. Toch zullen dergelijke bezorgdheden over grondtoegang niet worden opgelost door een voorstel van Pachtdecreet. Men zit immers in een systeem van vrije markt waarbij diegene die het meest biedt, de grond kan kopen. Maar ook landbouwers die op pensioen gaan en hun gronden verkopen, verkopen niet altijd aan een andere landbouwer, maar vaak aan de meest biedende. Het lid is dan ook van mening dat er een oplossing moet worden uitgedacht voor dat probleem, dat veel breder is dan alleen de pacht. Hij vraagt de landbouworganisaties hun visie: moet de Vlaamse decreetgever een speciaal statuut opstellen voor landbouwgronden zodat de prijs onder controle blijft?

Het lid deelt de bezorgdheid van de Raad van State over artikel 19, §7, tweede lid, 5° en 6°: “de in de punten 5° en 6° vermelde gevallen doen, door te bepalen dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig is verstoord wanneer de pachter jonger is dan veertig jaar, of onder zijn bevoorrechte familieleden een opvolger kan aanwijzen die jonger is dan veertig jaar, een dubbel verschil in behandeling ontstaan”. De commissie zal die mogelijk ongelijke behandeling moeten bekijken.

Een andere bezorgdheid van het lid betreft het gebrek aan aandacht en faciliteiten voor nieuwe landbouwers: mensen die niet uit een landbouwfamilie stammen en willen werken in de sector. Het is immers zeer duidelijk dat de actieve landbouwbevolking te klein en te oud wordt. Vlaamse landbouwers hebben gemiddeld een relatief hoge leeftijd en maar 12 à 13 procent heeft een opvolger. Om de landbouwsector leefbaar te houden, moeten er dus voldoende zijinstromers gevonden worden. Het voorliggend voorstel van Pachtdecreet focust eenzijdig op de klassieke opvolging. Het is logisch dat opvolgers allerlei rechten hebben. Maar andere mensen moeten ook toegang kunnen verkrijgen tot de sector en tot gronden. Vaak weten zij bijvoorbeeld niet waar er gronden vrijkomen. Het lid benadrukt dat er dus moet worden nagedacht over manieren om ook hen toegang te faciliteren, en dat zou kunnen via dit voorstel van Pachtdecreet.

Een andere manier waarop dit voorstel van Pachtdecreet alleen de gangbare landbouw erkent, is de beperking voor lokale besturen, in het kader van een lokale voedselstrategie, om voorwaarden op te leggen aan landbouwers die een publieke landbouwgrond pachten. Het lid betreurt dat sterk.

De landbouworganisaties vrezen dat veel pachten na 18 jaar zullen worden opgezegd, waarna de verpachter zijn grond pachtvrij kan verkopen. Het lid vraagt zich af of dat daadwerkelijk veel zal gebeuren. Zijn er specifieke signalen die de landbouworganisaties doen concluderen dat dat een reëel risico is? Bovendien geven veel landeigenaars aan vandaag niet te willen verpachten wegens de te sterke bescherming van de pachter en het gevoel dat men de grond kwijt is. Zal die regel dan niet net extra landeigenaars overtuigen om te verpachten? Het lid vraagt ook de mening van de sprekers over de vernieuwde regels rond erfpacht.

Omgekeerd vreest Landelijk Vlaanderen dan weer dat de eeuwige pacht blijft bestaan. Kan het die bezorgdheid extra toelichten? Hoe moet men dat afwegen tegenover de kritiek van de landbouworganisaties dat de pachten te kort worden?

Wat de nieuwe regels betreft voor pachters in een pensioensituatie, zijn er bij de sprekers twijfels geuit over de concrete implementatie. Het lid vraagt zich dan ook af wie dergelijke pachters zal aanspreken? De verpachter? De overheid? Het is immers belangrijk dat die regel geen dode letter blijft en dat jonge boeren kansen krijgen.

Tot slot gaat het lid in op een voorstel van Petra Tas. Volgens haar wordt er door sommige verpachters gekozen voor de vorm van een seizoenspacht om een hogere prijs te verkrijgen. Om die reden stelde zij voor om de jaarovereenkomsten in het voorstel van Pachtdecreet op te nemen en om toe te voegen dat de prijs die men betaalt als pachter overeenstemt met de pacht prijs die de Pacht prijzen commissie vaststelt. Op die manier wordt de stimulans voor verpachters om uit een langdurige pacht te stappen en over te stappen naar een seizoenspacht of huurcontract, deels weggenomen. Hoe beoordelen de landbouworganisaties dat voorstel?

1.2. Steven Coenegrachts

Ook *Steven Coenegrachts* dankt de sprekers voor hun opmerkingen. Hij stelt vast dat de standpunten van de verschillende betrokken partijen eigenlijk dezelfde zijn gebleven. Sommigen vinden de pacht met opzeg op achttien jaar veel te kort, anderen vinden die veel te lang en stellen voor om de pachttermijnen te verkorten zodat landeigenaars meer geneigd zijn hun grond te verpachten. Hij hoopt dat de verschillende partijen begrip kunnen opbrengen voor de evenwichten in het voorstel van Pachtdecreet dat vandaag voorligt.

Er zijn niettemin enkele terechte technische zaken aangebracht die de indieners zullen bekijken. Toch waarschuwt de spreker voor al te hoge verwachtingen: het voorstel van Pachtdecreet is niet de heilige graal waarmee alle uitdagingen voor natuurherstel en bebossing enerzijds, en de bescherming van landbouwgrond anderzijds aangepakt kunnen worden.

De indieners van het voorstel van Pachtdecreet vinden het belangrijk dat eigenaars perspectief hebben op het einde van een pacht. Men had ook de pacht vrij kunnen laten om eigenaars zoals in Nederland te stimuleren hun grond te verpachten. Alleen ziet men in Nederland een serieuze stijging van de pacht prijzen. Er werd dan wel voor gekozen om de pacht prijzen onder controle te houden door een Pacht prijzen commissie op te richten.

Verder geeft het lid aan dat dit voorstel van Pachtdecreet ook niet alle problemen met de bescherming van landbouwgrond kan aanpakken: verpaarding, zonevreemde activiteiten in landbouwgebied en vertuining zijn reële problemen die het lid erkent en verder zal trachten op te lossen.

Hij legt daarnaast uit dat er een discussie is over het uitgangspunt van dit dossier: gaat men uit van het algemeen belang of eerder van de ruimtelijke ordening? De indieners hebben ervoor gekozen om de logica van de ruimtelijke ordening te volgen: gele bestemmingen zijn bedoeld voor landbouw, groene bestemmingen zijn voorzien voor natuur en bossen. Men moet dat dan ook consequent doortrekken.

Het lid stelt zich om die reden vragen bij de voorstelling van Hendrik Vandamme als zou men met dit voorstel van Pachtdecreet het paard van Troje binnenhalen. Wanneer het gaat over de nieuwe opzegmogelijkheden, benadrukt het lid dat openbare besturen vandaag in de huidige regeling ook pachten kunnen opzeggen in het openbaar nut, ook om te bebossen of natuur te realiseren. Het voorstel van Pachtdecreet dat voorligt neemt die opzegmogelijkheid op in het voorstel van decreet en voegt er twee concrete drempels aan toe, die vandaag niet bestaan. Zo moet de gemeenteraad het algemeen belang verklaren en moet men de leefbaarheids-toets doorstaan. Dat er op die laatste drempel kritiek is, heeft het lid goed

genoteerd. Hij begrijpt bovendien niet waarom Hendrik Vandamme stelt dat men hiermee lokale besturen stimuleert om hun pachten op te zeggen.

Over artikel 73 stelde Jos Ramaekers dat het alle afspraken geregeld in de voorgaande artikels feitelijk overbodig maakt, omdat alles immers wordt geherkwalificeerd tot pacht en de contractvrijheid die er nog zou zijn tot nul wordt herleid. Die absolute bepaling wordt niet afdoende gemotiveerd en is een voorbeeld van het onevenwicht dat op meerdere plaatsen tot uiting komt in dit voorstel van Pachtdecreet. Steven Coenegrachts vindt dat een erg logisch artikel en vraagt de spreker om zijn kritiek te verduidelijken. Het lid is van mening dat elk decreet, of het nu gaat over het toekomstige Pachtdecreet of over het Natuurdecreet, correct moet worden uitgevoerd.

Er is door de indieners zeer bewust gekozen voor teeltvrijheid. Dat is een belangrijk element in de bedrijfsvoering van elk landbouwbedrijf. Een landbouwer moet namelijk de evolutie van zijn of haar bedrijf zelf kunnen sturen. Bovendien kan met een pacht van 18 of 27 jaar niet ingeschat worden welke teelten er over zoveel jaar interessant zijn. Men moet daar als landeigenaar dus een beetje buiten blijven.

Wat het concept van zelfrealisatie betreft, begrijp het lid de kritiek van Jos Ramaekers niet. Het lid vraagt de spreker ten eerste waarom dat begrip niet in het voorstel van Pachtdecreet zou thuishoren, het bouwt immers verder op de pachtovereenkomst. Het is daarnaast onduidelijk waarom zelfrealisatie de rechten van de eigenaar zou hypothekeren. Zelfrealisatie biedt bovendien mogelijkheden om de landbouw te vergroenen en te verduurzamen.

Het lid concludeert dat dit voorstel van Pachtdecreet enerzijds een betere bescherming biedt voor landbouwgebied, en anderzijds ook meer mogelijkheden biedt voor bebossing en natuurcreatie op gronden die daar conform het Vlaams gewestplan voor bestemd zijn.

1.3. Stefaan Sintobin

Stefaan Sintobin begrijp waarom er een week eerder zo veel weerstand was tegen een hoorzitting over dit voorstel van Pachtdecreet. Er is namelijk geen enkele belanghebbende enthousiast over het voorstel van decreet. Het lid wijst naar het schriftelijke advies van Boerenforum en verzoekt dat advies op te nemen als bijlage in het verslag.

Hij vindt het voorstel van Pachtdecreet een politiek compromis. De materie is bovendien erg complex en sommige stukken van de tekst zijn voor buitenstaanders niet leesbaar. Duidelijkheid en vooral rechtszekerheid zijn overigens een groot probleem in de landbouwsector. Hij is het eens met de opmerking van Chris Steenwegen dat er te weinig jonge landbouwers de sector instromen. Hij wil toch scherpstellen hoe dat komt: landbouwers worden op heden geconfronteerd met wetgeving over stikstof, Nationale Parken, mest, natuurherstel enzovoort. Op die manier zal men nooit nieuwe landbouwers kunnen aantrekken.

Voor de Vlaams Belangfractie is het uitgangspunt van het voorstel van Pachtdecreet toegang tot landbouwgrond. In tegenstelling tot anderen, benadrukt het lid het strategisch belang van de landbouwsector. Landbouw is een strategische economische sector en de gronden die bestemd zijn voor landbouw moeten dus ook in handen blijven van de landbouw.

Wanneer het lid de verschillende tussenkomsten van de belanghebbenden overloopt, dan valt de kritiek van de landbouworganisaties niet te negeren. Zowel Boerenbond als het ABS zijn terecht zeer kritisch. Voor het lid stelt de vraag zich dus hoe het Vlaams Parlement nu verder moet omgaan met dit voorstel van Pacht-

decreet. Vragen de landbouworganisaties dat de indieners terug naar de tekentafel gaan? Want als men dat niet doet wordt het voorstel van decreet volgende week al besproken en wordt er mogelijk nog over gestemd voor het zomerreces. Hij roept de indieners op niet overhaast te werk te gaan zodat men de komende jaren de tekortkomingen van het decreet niet moet rechtekken met wijzigingsdecreten.

Het lid benadrukt dat men moet stoppen met het te grabbel gooien van de landbouwgrond. De prijzen van de landbouwgrond gaan bovendien pijlsnel te hoogte in. Voor het lid is het duidelijk wie daarvoor verantwoordelijk is: Natuurpunt. Die organisatie biedt, net zoals het ANB, onophoudelijk zeer hoge prijzen voor landbouwgrond om die te bebossen en is bijgevolg ondertussen een van de grootste grondgrondbezitters van Vlaanderen. Het lid benadrukt geen tegenstander van natuur te zijn, maar op die manier jaagt men jonge landbouwers naar Denemarken (circa 8000 euro per hectare) en Frankrijk (circa 3000 euro per hectare) waar de prijzen voor landbouwgrond beduidend lager zijn. In Vlaanderen circuleren soms prijzen van 123.000 euro per hectare. Het lid voegt daaraan toe dat het voorstel van Pachtdecreet bovendien inbreekt op de bestemming van het agrarisch gebied.

Uit de tussenkomsten van Landelijk Vlaanderen onthoudt het lid dat het voorstel van Pachtdecreet moeilijk leesbaar is en dat er ook vragen worden gesteld over de rol van de rode bedrijven in het kader van het stikstofakkoord.

Het lid gaat vervolgens in op de tussenkomst van Natuurpunt. Hij verbaast er zich over dat de organisatie een onderscheid maken tussen algemeen en privaat belang in dit dossier en landbouw beschouwt als een privaat belang. Dat is een verkeerd uitgangspunt. Dankzij landbouw kan iedereen driemaal per dag een maaltijd consumeren. Landbouw voorziet Vlaanderen van autonome voedselvoorziening en is dus bij uitstek van algemeen belang. In de huidige context van oorlog in Oekraïne geldt die bezorgdheid over voedselsoevereiniteit des te meer.

Natuurpunt probeert bovendien om het voorstel van Pachtdecreet in te kapselen in het Natuurdecreet. Dat is niet de bedoeling en zal zorgen voor een uitholling van het voorstel van Pachtdecreet. Ook de opmerkingen van Natuurpunt over absolute teeltvrijheid vindt het lid verkeerd. Teeltvrijheid is van cruciaal belang voor de landbouwer.

Het lid gaat tot slot in op de tussenkomst van Voedsel Anders. Die organisatie benadrukt de nood aan agro-ecologie: samenwerking tussen landbouw en natuur. Hij benadrukt dat er op het terrein al sterk wordt samengewerkt en dat landbouwers in principe de eerste natuurbeschermers zijn. Het is immers in hun eigen voordeel om de omgeving waarin ze boeren, goed te onderhouden en beschermen. Stefaan Sintobin roept op om te stoppen met het constant opwerpen van dergelijke – onterechte – tegenstellingen.

1.4. Cathy Coudyser

Cathy Coudyser dankt de sprekers voor hun genuanceerde bijdrage. Elke organisatie heeft zowel de positieve als negatieve punten van het voorstel van Pachtdecreet opgelijst, en dat is nuttig.

Dat er nog kritiek is op het voorstel van Pachtdecreet, vindt ze normaal. Iedere organisatie verdedigt in dit dossier immers de belangen van haar achterban en die belangen staan bij momenten recht tegenover de belangen van een andere organisatie. Niettemin is het lid van mening dat er voldoende positieve elementen zijn in dit nieuwe voorstel van Pachtdecreet. Het is de taak van de overheid om een werkbaar kader te scheppen. Het uitgangspunt hiervoor was de vaststelling dat de pacht als instrument heel belangrijk is voor landbouwers, maar weinig wordt gebruikt omdat landeigenaars het instrument onvoldoende transparant en rechtszeker

vinden en nood hebben aan manieren om de grond op een bepaald moment te vervreemden. Op die problemen geeft het voorstel van Pachtdecreet de nodige antwoorden en daarom zal het lid dit voorstel van decreet, inclusief de technische amendementen naar aanleiding van het advies van de Raad van State, dan ook blijven verdedigen.

Ze voegt daaraan toe, en sluit zich daarmee aan bij Steven Coenegrachts, dat dit voorstel van decreet niet alle problemen in de landbouw zal oplossen. De overheid moet dit dossier immers ook verzoenen met klimaat- en natuurdoelstellingen en heeft getracht daarin de nodige evenwichten te zoeken met landbouw. Het resultaat is dus een compromis, niet alleen politiek, maar vooral tussen de verschillende vragen van de belanghebbenden.

De opmerkingen over de leefbaarheidstoets zal het lid meenemen, inclusief de bezorgdheid van de Raad van State over het vijfde en zesde criterium van de leefbaarheidstoets, zoals ook herhaald door de Boerenbond.

1.5. Joke Schauvliege

Joke Schauvliege bedankt de sprekers en het publiek in de zaal.

In tegenstelling tot Stefaan Sintobin heeft het lid naast negatieve feedback, ook positieve punten en interessante suggesties gehoord.

Ze benadrukt dat de hervorming van de Pachtwet een zeer moeilijke oefening is, waarbij het zoeken is naar evenwichten. Het uitgangspunt daarbij was altijd het regeerakkoord. De suggesties die vandaag werden gedaan, zullen worden besproken onder de indieners en ernstig onderzocht worden. Het lid benadrukt dat drie zaken in het decreet essentieel zijn: toegang tot grond, aandacht voor jonge boeren en rechtszekerheid voor pachter en verpachter.

Tot slot voegt ze toe dat ze het eens is met de opmerkingen over ruimtelijke ordening, fiscaliteit en dergelijke. Maar, en ze verwijst daarbij ook naar de tussenkomst van Cathy Coudyser en Steven Coenegrachts, dergelijke uitdagingen zullen niet via het voorstel van Pachtdecreet opgelost kunnen worden. Dit voorstel van Pachtdecreet is dus geen eindpunt: er ligt nog werk op de plank.

1.6. Thijs Verbeurgt

Thijs Verbeurgt dankt de sprekers en licht toe dat hij geen vast lid is van de commissie voor Landbouw, hij vervangt Ludwig Vandenhove die niet aanwezig kon zijn. Hij zal bijgevolg met de nodige terughoudendheid een bijdrage leveren aan het debat.

De hoorzitting die vandaag plaatsvindt is volgens hem een voorbeeld van hoe het parlement zou moeten functioneren. Wat voorligt is de fundamentele aanpassing van een bijna 100 jaar oude wet en bijgevolg ook een fundamentele aanpassing van het landbouwbeleid. Het lid stelt zich dan ook vragen bij de gang van zaken, want zonder de oppositie had deze hoorzitting niet plaatsgevonden, en daar wordt nogal licht overgegaan.

De hoorzitting is bijzonder interessant omdat het een stap is in de richting van goede wetgeving. Als men de sprekers hoort, dan is het duidelijk dat voorliggend voorstel van Pachtdecreet nog geen 'goede wetgeving' is. Zeer nuttig is dat er zeer concrete aanbevelingen worden gedaan, naast de filosofische beschouwingen.

Algemeen heeft het lid het gevoel dat een groot deel van de frustraties over dit voorstel van Pachtdecreet voortkomt uit het gebrek aan een globale visie over de

toekomst van landbouw in Vlaanderen. En de discussie over dat gebrek aan visie ziet men eigenlijk bij elk decreetgevend initiatief over landbouw terugkeren. Het voorstel van Pachtdecreet spant in zekere zin de kar voor het paard: het voert belangrijke veranderingen door zonder dat die kaderen binnen een grotere visie. Voor Vooruit is de toekomst van de landbouw duurzaam: zowel ecologisch als economisch.

Het lid heeft ook enkele vragen voor de sprekers. Een eerste aspect betreft de prijs van landbouwgrond. Die prijzen betaalbaar houden, vooral voor jonge boeren, is een van de grootste uitdagingen van dit voorstel van Pachtdecreet. Op welke manier moet het voorstel van Pachtdecreet daar volgens de sprekers aan tegemoet komen?

Een tweede aspect betreft het beeld van de eeuwige pacht, waarmee het voorstel van Pachtdecreet komaf wil maken. Het lid vreest dat de versoepelingen in het voorstel van Pachtdecreet zouden kunnen leiden tot een pachtvlucht: een groot-schalige, vervroegde stopzetting van bestaande pachtvereenkomsten. Hoe schatten de sprekers dat risico in?

Een derde element zijn de lokale voedselstrategieën. Het lid begrijpt dat landbouwers zeggenschap willen over hun teelten. Idealiter evolueert men naar een model waarbij er meer dialoog is tussen pachter en verpachter, zodat bijvoorbeeld lokale besturen in het kader van hun lokale voedselstrategie een plan kunnen opmaken met de landbouwer in kwestie. Dat is misschien moeilijk in een decreet te vatten, maar niettemin erg belangrijk.

Ten vierde wenst het lid te horen hoe de verschillende sprekers denken over elkaars tussenkomen. Dat is belangrijke informatie voor de parlementsleden.

Thijs Verbeurgt sluit af door zich te richten tot de indieners. Hij verbaast zich over het ambitieniveau van dit voorstel van Pachtdecreet. Men geeft eigenlijk aan dat het een kleine stap vooruit is en het vooral een politiek compromis is geworden. Het lid heeft niet de indruk dat de sprekers het ervaren als een stap vooruit. Hij vraagt aan de sprekers wat zij verkiezen: de huidige Pachtwet of het voorstel van Pachtdecreet dat momenteel op tafel ligt.

2. Antwoorden van de sprekers

2.1. Lode Ceysens

Lode Ceysens bedankt de commissieleden voor hun vragen en de uitgebreide aandacht voor dit dossier.

De spreker gaat in op de opmerking van Chris Steenwegen over de druk op landbouwgrond door de creatie van natuur en bos. Het klopt dat landbouwgrond vaker ingenomen wordt door bebouwing, vertuining, verpaarding, en andere vormen. Dat is eigenlijk het probleem: landbouwgrond staat vanuit alle hoeken onder druk, waardoor de druk op landbouwgrond groter wordt, de prijzen blijven stijgen, onder meer door aankopen van overheidswege waardoor het voor landbouwers onmogelijk wordt om zelf landbouwgrond aan te kopen. Vandaag ligt het voorstel van Pachtdecreet voor, en in dit concrete dossier staat de toegang tot grond onder druk door extra opzeggmogelijkheden voor bebouwing. De spreker zal om die reden die bedreiging onder de aandacht blijven brengen.

Boerenbond wil graag meedenken over de prijs en toegankelijkheid van landbouwgrond, maar dan zal het eerst moeten gaan over de vrijwaring van de landbouwgrond. Daarnaast is men ook bereid om na te denken over systemen zoals Safer in Frankrijk, maar zo stelt de spreker, als de oplossingen gemakkelijk waren dan

had men die al lang op tafel gelegd. Er is door ILVO onderzoek gedaan naar Safer, dat al in de jaren 60 werd ingevoerd in Frankrijk: het zou een serieuze devaluatie betekenen van de landbouwgronden met daartegenover een groot kostenplaatje om de waardevermindering van de gronden te compenseren.

Men denkt ook graag na over landbouwmodellen. Maar één landbouwmodel 'van de toekomst' bestaat niet. Alle land- en tuinbouwers bouwen hun eigen model uit op basis van kansen, beperkingen, persoonlijke interesses, ambities enzovoort. Landbouwers zijn te allen tijde ondernemers en zullen ongeacht hun landbouwmodel hun kost moeten verdienen.

Wat zijn opmerking over de pacht van 18 jaar betreft, verduidelijkt de spreker dat het contract wel degelijk een opportuniteit is, daar het landeigenaars ervan kan overtuigen om hun grond te verpachten. Het is toch jammer dat er geen stimuli voorzien zijn voor langere pachten. Het 'rendement' voor een pacht op 18 jaar of op 27 jaar is dus hetzelfde. Om die reden vreest de spreker dat de pacht van 18 jaar het typecontract zal worden.

De spreker waarschuwt dat het tekort aan landbouwers, vandaag en in de toekomst, niet te wijten is aan een gebrek aan gemotiveerde, jonge mensen. Het gebrek aan toekomstperspectief en rechtszekerheid is het probleem, en dat geldt ook voor dit voorstel van Pachtdecreet. De spreker vergelijkt de situatie met het tekort aan leerkrachten in Vlaanderen en stelt: "de dag dat men in dit Vlaams Parlement discussieert over het tekort aan landbouwers, dan is het te laat." Want, in tegenstelling tot het tekort aan leerkrachten, is het tekort aan landbouwers onomkeerbaar.

De spreker besluit dat Boerenbond elke positieve oplossing uitermate apprecieert, zoals benoemd in hun eerste tussenkomst. De spreker benadrukt dat die oplossingen niet als vanzelfsprekend worden afgedaan.

Boerenbond kan zich vinden in de logica van het voorstel van Pachtdecreet dat grond die is aangemerkt voor landbouw (geel) voor landbouw wordt gebruikt, en dat grond die is aangemerkt voor natuur (groen) voor natuur wordt gebruikt. Dat de decreetgever in dat kader de opzegmogelijkheden in groene gebieden uitbreidt, vindt men begrijpelijk, al vraagt Boerenbond de nodige overgangsmaatregelen. Maar, Boerenbond verwacht wel dat wanneer de opzegmogelijkheden in groene gebieden vergemakkelijkt worden, de decreetgever extra zekerheden biedt in landbouwgebied en die duidelijk voorbehoudt voor voedselproductie. Dat is in het voorstel van Pachtdecreet niet het geval en dat beschouwt de spreker dan ook als een fundamenteel probleem.

2.2. Bram Van Hecke

Bram Van Hecke merkt op dat milieu- en natuurorganisaties en bepaalde beleidsmakers landbouwers vaak, min of meer terecht, verwijten aan 'whataboutism' te doen. Men verwijt landbouwers met andere woorden naar andere actoren te wijzen en te vragen wat hun bijdrage is. De discussie vandaag over de opzeg van pacht voor bebossing valt daarmee te vergelijken. Het maakt landbouwers eigenlijk niet uit of hun gronden verdwijnen voor bebouwing, bebossing, verpaarding of industrie. Het gaat er immers om dat de grond verdwijnt en dat is het probleem. Ook bebossing is dus deel van dat probleem en dat moet benoemd worden.

Wat de toekomst van jonge landbouwers en zijinstromers betreft, legt de spreker uit dat tot op heden de meeste bedrijfsovernames familiaal zijn. Dat kan in de toekomst zeker veranderen. Het klopt dat het voorstel van Pachtdecreet daar vandaag niet op voorzien is. Het zou dus goed zijn dat de bevoorrechte pacht-

overdracht ook mogelijk wordt voor niet familiale overnames. Maar dat neemt niet alle problemen weg.

Jonge boeren stoten vandaag op heel wat problemen. Een belangrijk probleem is de beperkte kapitaalcracht bij jonge boeren. Zij zijn dus vaak niet in staat om gronden te kopen. Net voor hen is de Pachtwet een belangrijk instrument. Het is dus interessanter om in te zetten op (toekomstige) grondeigenaars en hen te stimuleren op hun gronden te verpachten; ook voor zijinstromers, daar het halveren van de grondprijzen een erg complexe oefening is. Die (fiscale) stimuli ontbreken in het voorliggend voorstel van Pachtdecreet en dat is een gemiste kans.

Wat de vragen betreft over de pensioenboeren, stelt de spreker dat het een boeiende gedachtegang is om bekend te maken welke gronden er vrijkomen, bijvoorbeeld voor zijinstromers. Hij merkt op dat de mensen op het terrein best goed geïnformeerd zijn. Hij vertrouwt erop dat zij die gemachtigd zijn zullen gebruikmaken van alle middelen om ervoor te zorgen dat de gronden ter beschikking worden gesteld van actieve boeren.

Wat de pachtvlucht betreft, benadrukt de spreker dat die vlucht op heden al bezig is en het nieuwe voorstel van Pachtdecreet dat eigenlijk moet tegengaan. En dat kan maar op twee manieren: met de wortel en de stok. De stok is voldoende bescherming van de pachters, daar staat de Pachtwet voor sinds haar bestaan. De fiscale stimuli zijn de wortel. Als er andere wortels zijn, wil de spreker die bekijken, maar die stimuli zijn cruciaal om de pachtvlucht te vermijden.

Ook wat de grondprijzen betreft, benadrukt de spreker dat jonge boeren in eerste instantie nood hebben aan een goed voorstel van Pachtdecreet. Anders riskeren jonge boeren heel veel geld te betalen voor grond, geld dat ze nodig hebben om te investeren in hun bedrijf en in innovatie. Hij vraagt om zich niet blind te staren op die prijzen.

2.3. Hendrik Vandamme

Hendrik Vandamme dankt de commissieleden voor hun vragen.

Hij pikt in op de tussenkomst van Bram Van Hecke over de pachtvlucht en stelt dat de landbouworganisaties wel degelijk een risico zien in de pachtperiode van 18 jaar en vrezen dat die nieuwe regel landbouwgrond aan voedselproductie zal onttrekken door de mogelijkheid om de grond te ontvreemden. Op die gronden zal vaak worden geboden door niet-landbouwers die hun oog laten vallen op een bepaald perceel, al dan niet met het vrijkomen van een hoeve. Daar kan je vandaag als landbouwer niet tegenop, zelfs niet met het voorkeurecht dat kan uitgeoefend worden. Het voorstel van Pachtdecreet zal dergelijke zaken dus faciliteren.

De spreker heeft opgemerkt dat zowel de commissieleden van de meerderheid als van de oppositie beseffen dat er meer overleg nodig is met de betrokken actoren. Het is tijd dat de indieners alle betrokken actoren samen aan tafel laten plaatsnemen en niet alleen het voorliggende voorstel van Pachtdecreet, het advies van de Raad van State en de amendementen bespreken, maar ook de voorstellen die vandaag zijn geopperd. Op die manier kan men werk maken van een robuust Pachtdecreet dat de toets der tijd doorstaat.

Wat de grondprijzen betreft en het Franse Safersysteem, verwijst de spreker naar de huidige grondprijzen in Hauts-de-France. De regio is vergelijkbaar met Vlaanderen: in oppervlakte en inwoners maar ook in aantal landbouwers. Landbouwgrond kost in die regio nog geen tiende van grond in Vlaanderen.

De spreker sluit zich aan bij Lode Ceyskens en merkt op dat het systeem al bijna zestig jaar bestaat. Het heeft er in de naoorlogse periode voor gezorgd dat de toegang tot grond vanuit die landbouwkamers kon worden gestuurd, rekening houdend met bepaalde behoeften in een bepaalde regio, met bodemkwaliteit en dergelijke. De spreker denkt dat er in België te lang gewacht is om het als voorbeeld te nemen. Toch is de spreker geen voorstander van een inmenging van overheidswege in de vrije markt. De spreker is eventueel wel bereid om te praten over bepaalde beperkingen om een bepaalde grond in een bepaald gebied te kopen.

Wat het inbreken in agrarisch gebied betreft voor niet-agrarische doelstellingen, herhaalt de spreker duidelijk dat agrarisch gebied bestemd is voor professionele landbouw.

De spreker legt uit waarom de landbouworganisaties zo verontwaardigd zijn over de opzegmogelijkheden voor natuurrealisatie. In de huidige Pachtwet is opzeg mogelijk in het kader van het algemeen belang, op het einde van de pachtperiode. Met dit voorstel van Pachtdecreet wordt de opzegperiode herleid tot drie maanden. Dat is bijzonder kort. Hij begrijpt daarnaast niet waarom er een extra mogelijkheid gecreëerd moet worden naast het bestaande systeem.

Wat de generatiewissels betreft, merkt de spreker op dat meer dan een kwart van de ingediende verzamelaanvragen wordt ingediend door landbouwers ouder dan 65. Dat baart de spreker bijzonder veel zorgen. Op dit moment is er eigenlijk een probleem in de sector: te weinig instroom, te weinig opvolging enzovoort. Een belangrijk element in deze discussie is het gebrek aan rechtszekerheid. Ook dit voorstel van Pachtdecreet zorgt weer voor extra rechtsonzekerheid door, zoals eerder genoemd, extra ingrijpende opzegmogelijkheden te voorzien die kunnen inbreken op langlopende contracten.

Wat de vraag betreft over mogelijke conflicten tussen voedselstrategieën op lokaal niveau en opzegmogelijkheden voor natuurrealisatie en bos, stelt de spreker dat de overheid moeten weten wat men het belangrijkste vindt: voedsel voorzien voor de lokale bevolking of natuur en bos creëren.

De spreker sluit af met een bedenking. In de vorige legislatuur zijn er onder toenmalig minister Schauvliege zeer uitgebreide gesprekken gevoerd over een hervorming van de Pachtwet, die uiteindelijk zijn afgesprongen. De spreker had toen de indruk dat er zowel aan de kant van de landeigenaars, als aan de kant van de landbouwers een gedeelde visie werd ontwikkeld en men dicht tegen een akkoord stond. Het voorstel van Pachtdecreet dat vandaag voorligt, schuift een groot deel van de toen gemaakte afspraken en de visie opzij omwille van politieke gevoeligheden.

2.4. Philippe Casier

Philippe Casier gaat in op de vragen over de eeuwige pacht. Hij legt uit dat veel landeigenaars het gevoel hebben geen baas meer te zijn over hun eigen grond omdat pachters na negen jaar hun pacht aan bevoorrechte familieleden kunnen overdragen zonder tussenkomst van de verpachter, en er bijgevolg pachtvernieuwing optreedt. Op die manier wordt een pacht eigenlijk overgedragen van generatie op generatie. Hij begrijpt dat doe uitspraak gevoelig kan liggen bij sommigen. De figuur van de 18-jarige pacht is inderdaad een kortere pacht, maar alleen als men wenst te vervreemden. Hij benadrukt dat veel verpachters niet de bedoeling hebben om hun gronden te verkopen.

Om bijgevolg tegemoet te komen aan die lange pachten, had Landelijk Vlaanderen gehoopt dat men naarmate de pacht wordt verlengd, een hogere pachtprijs ontvangt. De pachtprijs is nu immers betrekkelijk laag. Een hogere pachtprijs zal

landeigenaars, in combinatie met de fiscale maatregelen, motiveren om hun gronden te verpachten.

Wat de opmerkingen over zelfrealisatie van de pachter betreft, benadrukt de spreker dat die figuur in het voorstel van Pachtdecreet niet juridisch sluitend is. Landelijk Vlaanderen stelt voor om daarover afspraken tussen verpachter en pachter toe te laten, vooral omdat de pachter nu zelfs niet mag bebossen. Hij verwijst naar de suggestie in hun eerste tussenkomst voor een aanvulling op artikel 32, tweede lid, 4°. In het artikel in het voorstel van Pachtdecreet is niet duidelijk tegenover wie men die verbintenis aangaat: de overheid of de verpachter?

De spreker gaat in op de bestemming van de grond. Hij stelt dat landeigenaars zich houden aan de bestemming die wordt bepaald door de overheid. Maar het is niet altijd duidelijk wat de overheid precies voor ogen heeft op die gronden: natuur of voedselvoorziening. Daarover wil Landelijk Vlaanderen dus meer klaarheid.

Landelijk Vlaanderen heeft in dit dossier overigens al meerdere malen opgemerkt dat er twee soorten agrarisch gebied zijn: dat vastgelegd in de gewestplannen, en dat vastgelegd in de ruimtelijke uitvoeringsplannen. De spreker wijst op de gekende problemen met die gewestplannen: ze werden vrij lukraak opgemaakt, zonder al te veel participatie. De gebieden die in de RUP's zijn aangemerkt als agrarisch gebied –wel met de nodige participatie en dialoog – hebben volgens de spreker dan ook een hogere juridische waarde dan die in de gewestplannen. Dat niet wordt geraakt aan het landbouwgebied in de RUP's, ook niet door overheden, vindt de spreker logisch. Omgekeerd is hij van mening dat even harde voorschriften of beperkingen in de verschillende soorten gewestplangebieden genuanceerd moeten zijn zolang er geen RUP is opgesteld.

De spreker concludeert dat Landelijk Vlaanderen blij is dat er eindelijk een voorstel van Pachtdecreet op tafel ligt. Het bevat positieve en negatieve punten, maar men kan daarmee leven. Wel stelt hij enkele technische verbeteringen voor. Het is nu tijd om vooruit te gaan, en hij hoopt ook betrokken te worden bij de volgende dossiers die betrekking hebben op landbouwgrond.

2.5. Valerie Vandenabeele

Valerie Vandenabeele geeft aan tevreden te zijn dat sommige commissieleden vragen of hierover wel degelijk binnenkort gestemd moet worden. Dat toont de bereidheid om op zoek te gaan naar een oplossing.

Ze steunt daarnaast de oproep van de landbouworganisaties om te zorgen voor een decreet dat toekomstbestendig is en dus de toets van de tijd doorstaat. Er zijn in dat opzicht nog enkele punten die verbeterd kunnen worden, zonder daarmee de evenwichten van het voorstel van decreet onderuit te halen.

De spreker vat samen: het voorstel van Pachtdecreet moet ervoor zorgen dat het als landeigenaar interessant is om gronden te verpachten, maar het moet ook de mogelijkheden bieden aan jonge landbouwers, maar ook aan de kinderen van landeigenaars bijvoorbeeld, om te kunnen boeren zonder aan zwaardere voorwaarden te zijn onderworpen. Ze voegt daaraan toe dat men daarbij moet erkennen dat de landbouwmodellen wijzigen en dat het voor jonge landbouwers in de toekomst minder haalbaar zal zijn om voor de volle 100 procent in te stappen in een bedrijf.

2.6. Jos Ramaekers

Jos Ramaekers verduidelijkt waarom Natuurpunt artikel 73 problematisch vindt. Uit dat artikel blijkt een soort krampachtige houding om bepaalde zaken in het voorstel van Pachtdecreet te houden uit een soort angst dat men het voorstel van

Pachtdecreet zal omzeilen. Meer contractvrijheid tussen pachter en verpachter zou dan ook op zijn plaats zijn.

Wat zelfrealisatie betreft, sluit de spreker zich aan bij Philippe Casier. Als de pachter daadwerkelijk hetzelfde doel voor ogen heeft als de verpachter, dan kan dat voor Natuurpunt. Op dit ogenblik is dat niet af te leiden uit het voorliggende voorstel van Pachtdecreet.

Op de opmerking van Stefaan Sintobin antwoordt de spreker dat de prijzen voor grond inderdaad duur zijn, ook voor Natuurpunt. Het is mogelijk dat Natuurpunt occasioneel veel biedt voor een bepaalde grond, maar aangezien Natuurpunt dat deels zelf moet financieren, uit eigen middelen, moet Natuurpunt ook zelf meer betalen wanneer de vereniging veel biedt. Op de bijdrage van de Vlaamse overheid zit immers – terecht – een plafond. Dat zorgt er dus voor dat er, in de meeste gevallen, geen opbod plaatsvindt.

Voedselproductie is volgens Natuurpunt van publiek belang. Maar het landbouwgebeuren op zich is een privaat gegeven. Ieder landbouwbedrijf probeert winst te genereren zodat iemand zijn brood kan verdienen.

De spreker antwoordt tot slot op de vraag van Thijs Verbeurgt over het verdere verloop van dit voorstel van decreet: Natuurpunt pleit voor het behoud van de huidige Pachtwet tot er een nieuw voorstel van decreet voorligt dat rekening houdt met alle nieuwe evenwichten.

2.7. Petra Tas

Petra Tas voelt zich aangesproken over het aspect van de teeltvrijheid. Ze heeft inderdaad in haar tussenkomst sterk gepleit voor de mogelijkheid tot het opleggen van bepaalde voorwaarden aan de pachter. Dat betekent niet dat eigenaars de mogelijkheid zouden moeten krijgen om van de ene op de andere dag op te leggen dat de pachter bijvoorbeeld biologisch moet gaan telen. Dat is niet realistisch. Toch wordt Voedsel Anders regelmatig gecontacteerd door grondeigenaars met de vraag of zij op hun vrijgekomen grond een ecologische landbouwer kunnen installeren. In principe biedt de Pachtwet de vrijheid voor verpachters om een pachter naar keuze te kiezen, maar hij laat niet toe dat er afspraken worden gemaakt en dat die worden vastgelegd. Bijgevolg is er een zeer groot wantrouwen bij landeigenaars. Dergelijke mogelijkheden zouden toch een zogenaamde wortel kunnen zijn voor veel landeigenaars om hun gronden te verpachten.

Het voorstel om fiscale maatregelen te treffen, kan de spreker steunen omdat dat inderdaad mensen zou kunnen aantrekken. Wat de betaalbaarheid van de landbouwgrond betreft, werpt de spreker op dat ervoor zorgen dat landbouwgrond louter wordt gebruikt voor landbouwactiviteiten een positieve impact zou kunnen hebben op de prijzen.

Tot slot deelt de spreker de opmerking van Thijs Verbeurgt over het gebrek aan een gedeelde visie. Er is nood aan een debat daarover. Met dit voorstel van Pachtdecreet spant men inderdaad de kar voor het paard.

Bart DOCHY,
voorzitter

Joke SCHAUVLIEGE
Chris STEENWEGEN,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

ABS	Algemeen Boerensyndicaat
ANB	Agentschap voor Natuur en Bos
CSA	community-supported agriculture
GLB	gemeenschappelijk landbouwbeleid
ILVO	Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek
PAS	Programmatische Aanpak Stikstof
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
Safer	Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural