

ingediend op **1475** (2022-2023) – Nr. 6
12 juli 2023 (2022-2023)

Amendementen

op het voorstel van decreet

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

tot bepaling van de specifieke regels over de pacht

Documenten in het dossier:

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

AMENDEMENT Nr. 33

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneekhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 3

Voor punt 1°, dat punt 1°/1 wordt, een nieuw punt 1° invoegen, dat luidt als volgt:

"1° bebossing of natuurrealisatie: een terrein dat beheerd wordt of zal worden ten behoeve van het natuurbehoud onder een natuurbeheerplan type 3 of 4 overeenkomstig artikel 16ter, §1, 3° en 4°, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;"

VERANTWOORDING

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

**AMENDEMENT Nr. 34**

**voorgesteld door Bart Dochy, Cathy Coudyser, Steven Coenegrachts,
Sofie Joosen, Joke Schauvliege en Arnout Coel**

Artikel 3

Een punt 7°/1 invoegen, dat luidt als volgt:

"7°/1 lokale overheid: een van de lokale overheden, vermeld in artikel I.3, 5°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;"

VERANTWOORDING

Met voorliggend amendement wordt nog een definitie toegevoegd, namelijk die van het begrip 'lokale overheid'. Dit begrip is relevant in het kader van de opzegging voor natuur en bos.

**AMENDEMENT Nr. 35**

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneekhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 4

Punt 3° schrappen.

VERANTWOORDING

Een erfpachtovereenkomst die wordt afgesloten met een landbouwer voor het ter beschikking stellen van landbouwgronden wordt hierdoor automatisch als een echte pachtovereenkomst beschouwd en dus vervallen ook de bedingen die eventueel in de erfpachtovereenkomst zijn opgenomen en die niet toegelaten zijn in het voorstel van Pachtdecreet. De argumentatie is dat, door de aanpassing van de wet op de erfpacht, de minimale periode van 27 jaar op 15 jaar is gebracht. Erfpacht wordt vandaag inderdaad gebruikt omdat de huidige Pachtwet op geen enkele manier de ruimte laat voor bijvoorbeeld een openbare verpachter die een lokale voedselstrategie en landbouwvisie wil implementeren en daarvoor voorwaarden wil opleggen aan de manier waarop aan landbouw wordt gedaan.

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

**AMENDEMENT Nr. 36**

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneckhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 5

In punt 8° aan punt a) de volgende zinsnede toevoegen:

"of waarvoor de pacht afgetekend is door de pachter;".

VERANTWOORDING

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

**AMENDEMENT Nr. 37**

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneckhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 5

In punt 8° punt b) schrappen.

VERANTWOORDING

De logica achter deze uitzondering is dat de natuurrealisatie, waarbij verwezen wordt naar het Natuurdecreet, moet verwezenlijkt worden, aangezien die ook gesubsidieerd wordt. Maar dan is het niet logisch dat er vervolgens een bestemmingsvereiste aan wordt gekoppeld. De natuurrealisatie, waarbij verwezen wordt naar het Natuurdecreet, ook middels een 'natuurcontract', moet volledig in de uitzondering gevat worden. Er moeten geen beperkingen op komen door een voorwaardelijke uitzondering op basis van bestemmingen op het gewestplan toe te voegen. Door er een bestemmingsvereiste aan te koppelen kunnen aaneengesloten natuurgebieden vaak niet gerealiseerd worden. Door die bestemmingen mee te nemen dreigt men in een situatie terecht te komen waarbij binnen één natuurgebied sommige percelen via een natuurcontract kunnen worden geregeld en het perceel ernaast via een ander soort overeenkomst. En het zal in veel gevallen eenzelfde landbouwer zijn die beide soorten contracten zal moeten honoreren. Dat is niet wenselijk.



AMENDEMENT Nr. 38

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

Artikel 6

Dit artikel vervangen door wat volgt:

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

1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:

- a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
- b) voor rechtspersonen:
 - 1) de maatschappelijke naam;
 - 2) de maatschappelijke zetel;
 - 3) het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht; als er geen ondernemingsnummer is toegekend, bevestigt die partij dat in de pachtovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan op de akte;
 - 4) de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;

2° de begindatum van de pacht;

3° de duur van de pacht, indien een bepaalde duur is overeengekomen, of de duur van de eerste pachtperiode;

4° de kadastrale aanduiding van de percelen, die is opgenomen in het uittreksel uit de kadastrale legger, onder vermelding van minstens de gemeente waar de percelen liggen, de afdeling, de sectie en het perceelnummer;

5° het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van elk perceel, alsook de landbouwstreek waarin elk perceel ligt;

6° de pachtprijs, waarvan het maximumbedrag overeenkomstig hoofdstuk 6 is vastgesteld;

7° de wijze waarop de pachtprijs kan worden betaald en desgevallend het rekeningnummer waarop de pachtprijs moet worden voldaan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VERANTWOORDING

Het toepassingsgebied van het voorstel van decreet strekt zich ook uit tot overeenkomsten van vruchtgebruik en erfpacht. Het is dan ook aangewezen om het woord 'pacht' te vervangen door het woord 'overeenkomst'.

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

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

Er wordt ook een materiële vergissing rechtgezet.

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



AMENDEMENT Nr. 39

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneekhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 6

In paragraaf 1 het derde, vierde en vijfde lid vervangen door een nieuw lid, dat luidt als volgt:

"Alle al bestaande mondelinge pachtovereenkomsten worden binnen een overgangstermijn van vijf jaar omgezet naar een schriftelijke overeenkomst. Een plaatsbeschrijving als vermeld in artikel 7 maakt integraal deel uit van deze schriftelijke pachtovereenkomst."

VERANTWOORDING

Goede afspraken maken goede vrienden. De indieners van voorliggend amendement zijn ervan overtuigd dat de verplichting om over te gaan tot een schriftelijke pachtovereenkomst een goede zaak is voor zowel de verpachter als de pachter. Op individueel vlak zorgt dat immers voor de grootste duidelijkheid in verband met de rechten en plichten van beide partijen. Maar daarnaast heeft dit ook een groot belang om beleid te kunnen voeren. Niemand heeft vandaag een zicht op het aantal gepachte gronden, de nog lopende termijnen, de betaalde pacht enzovoort. Het verplicht maken om ook de bestaande pachten op papier te zetten en te laten registreren zal een duidelijker beeld geven van de bestaande grondposities en de bestaande praktijken inzake contracten tussen landeigenaars en -gebruikers.

Omdat het voorstel van decreet een schriftelijke pacht koppelt aan een plaatsbeschrijving, weliswaar alleen bij pachtvernieuwing (zie artikel 45), stellen de indieners via dit amendement voor om hetzelfde te doen, maar dan voor alle schriftelijke pachtovereenkomsten, ook voor de al bestaande mondelinge bij omzetting naar schriftelijke.

**AMENDEMENT Nr. 40**

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneekhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 10

In paragraaf 1 punt 7° vervangen door wat volgt:

"7° betrekking heeft op gronden die zullen worden aangewend voor bebossing of natuurrealisatie;"

VERANTWOORDING

Als bij de definitie van bebossing en natuurrealisatie verwezen wordt naar het Natuurdecreet en type 3 en 4, dan is het niet nodig die randvoorwaarden hier nogmaals op te nemen.

De percelen zijn in Vlaanderen gemiddeld heel klein en hebben vaak verschillende eigenaars. Bijvoorbeeld de percelen die vandaag worden aangekocht of in beheer worden genomen door de terreinbeherende verenigingen hebben in de meeste gevallen oppervlaktes kleiner dan 0,5 hectare. Het stellen van die ondergrens lijkt ook in tegenspraak met de bepaling uit artikel 19 waarin bebossing en natuurrealisatie beperkt worden tot kleine oppervlaktes in het kader van de leefbaarheidstoets.



AMENDEMENT Nr. 41

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

Artikel 10

In paragraaf 1, 7°, punt b) vervangen door wat volgt:

"b) de bebossing of natuurrealisatie zal gedurende een periode van ten minste 24 jaar worden aangehouden;".

VERANTWOORDING

De termijn voor het aanhouden van bebossing of natuurrealisatie wordt gealigneerd met de duurtijd van een natuurbeheerplan, te weten 24 jaar.



AMENDEMENT Nr. 42

voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneckhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman

Artikel 10

In paragraaf 1, 8°, punt b) schrappen.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 40.



AMENDEMENT Nr. 43

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

Artikel 10

In paragraaf 1, 8°, punt c) vervangen door wat volgt:

"c) de bebossing of natuurrealisatie zal gedurende een periode van ten minste 24 jaar worden aangehouden;".

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 41.



AMENDEMENT Nr. 44

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

Artikel 11

Het tweede lid vervangen door wat volgt:

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

VERANTWOORDING

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

**AMENDEMENT Nr. 45**

voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneekhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman

Artikel 11

In het eerste lid een punt 6°/1 invoegen, dat luidt als volgt:

"6°/1 maatschappelijke waardevermindering van het gepachte goed, vernietiging of ernstige nalatigheid in het onderhoud of beheer van het landschap, de kleine landschapselementen en de bodem;"

VERANTWOORDING

Artikel 11 gaat over de mogelijkheden voor opzeg van de pacht door de verpachter om ernstige redenen. Bij die ernstige redenen is wel "de waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het onderhoud ten laste van de pachter van de gepachte gebouwen" opgenomen. Maar vandaag is men er zich meer dan vroeger van bewust dat de gepachte eigendom meer bevat dan alleen gebouwen en dat de kwaliteit van het landschap, de aanwezigheid van kleine landschapselementen (KLE's) en de kwaliteit van de bodem mee de waarde uitmaken van een gepachte eigendom. Het voorstel is dus om ook die elementen van met een verpachte grond verbonden waarde mee op te nemen.



AMENDEMENT Nr. 46

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

Artikel 12

In paragraaf 1 het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Artikel 11, vierde lid, is van toepassing."

VERANTWOORDING

Hiermee wordt een verwijzing aangepast.

**AMENDEMENT Nr. 47**

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

Artikel 12

In paragraaf 2 het tweede lid vervangen door wat volgt:

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

VERANTWOORDING

Deze wijziging beoogt te verduidelijken dat de pacht van 27 jaar tussentijds niet kan worden opgezegd, behalve op het einde van de pacht. Een opzeg, bijvoorbeeld om een van de redenen in artikel 10 van het voorstel van decreet (bijvoorbeeld bouwgrond) is dus niet mogelijk, behalve wanneer het gaat om een gepacht goed dat na het sluiten van de pachtovereenkomst werd onteigend.

**AMENDEMENT Nr. 48**

voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneekhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman

Artikel 12

In paragraaf 3, tweede lid, tussen de tweede en de laatste zin, een nieuwe zin invoegen, die luidt als volgt:

"Voor pachters die van buiten de landbouw komen, wordt de leeftijdsgrens op 45 jaar gezet."

VERANTWOORDING

Om een loopbaanpacht te kunnen aangaan wordt de maximumleeftijd van de pachter op 40 jaar gezet. Maar de praktijk wijst uit dat zijinstromers vaak die 40 jaar gepasseerd zijn. Met dit amendement wordt dus voorgesteld om voor die zijinstromers de maximumleeftijd op 45 jaar te zetten.

**AMENDEMENT Nr. 49**

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

Artikel 12

In paragraaf 3 het derde lid vervangen door wat volgt:

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

VERANTWOORDING

Deze wijziging beoogt te verduidelijken dat de loopbaanpacht, net zoals de lange pacht van ten minste 27 jaar, tussentijds niet kan worden opgezegd. Hierover was er discussie in de rechtsleer, maar dit wordt hier verduidelijkt. Opzegging na onteigening van een goed dat al verpacht was, blijft echter wel mogelijk.

**AMENDEMENT Nr. 50**

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

Artikel 13

In paragraaf 1 het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Artikel 11, vierde lid, is van toepassing."

VERANTWOORDING

Hiermee wordt een verwijzing aangepast.



AMENDEMENT Nr. 51

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

Artikel 16

Dit artikel vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

VERANTWOORDING

Het is steeds meer gebruikelijk dat landbouwers hun bedrijf organiseren binnen een vennootschap. Recente rechtspraak heeft geoordeeld – weliswaar zonder dat daarbij de bepalingen van artikel 8:2 en 8:3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) in ogenschouw werden genomen – dat de oprichting van een landbouwonderneming door de pachter tijdens de duur van de pachtovereenkomst aanleiding geeft tot ontbinding van de pacht. Dat gaat volledig in tegen de bedoeling van de wetgever. Om dat te remediëren wordt expliciet bepaald dat de inbreng van een landbouwbedrijf in een landbouwonderneming geen schending uitmaakt van de verplichtingen van de pachter.

**AMENDEMENT Nr. 52**

voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneekhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman

Artikel 19

In paragraaf 1 punt 3° schrappen.

VERANTWOORDING

Dit gaat over opzegging en de bepalingen die in die opzeg moeten worden opgenomen. Het is de verpachter die opzegt. Hij bezorgt de opzeg aan de pachter. Het is dan aan de pachter om erop te reageren en een schriftelijke instemming te bezorgen. Men zou verwachten dat, indien die dat nalaat, de opzeg van kracht wordt. Dat is echter niet het geval. De verpachter moet, wanneer de pachter niet van zich laat horen binnen de dertig dagen, de geldigverklaring van de opzeg bij de rechter vorderen.

**AMENDEMENT Nr. 53**

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneekhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 19

Paragraaf 4 schrappen.

VERANTWOORDING

Als de verpachter nalaat van zich te laten horen binnen de dertig dagen (zie amendement nr. 52), dan vervalt de opzeg indien de verpachter nalaat om die geldigverklaring te verzoeken (paragraaf 4). Dat is niet logisch. Als een partij nalaat om de stap waarin de procedure voorziet te zetten, dan moet die partij daarvoor gesanctioneerd worden, en niet de tegenpartij.

**AMENDEMENT Nr. 54**

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneekhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 19

In paragraaf 7, tweede lid, punt 4° schrappen.

VERANTWOORDING

De indieners van voorliggend amendement gaan ervan uit dat de bebossing of natuurrealisatie moet gebeuren volgens artikel 16ter, §1, 3° en 4°, van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Dat is niet vervangbaar door het nemen van vrijwillige beheermaatregelen of milieu-, klimaat- en natuurvriendelijke landbouwpraktijken, of het nemen van het engagement om dat te gaan doen. Ook al moet dat gebeuren op het overwegende deel en in het kader van een meerjarige verbintenis. Indien we spreken over een beheersovereenkomst gaat het bijvoorbeeld over een periode van vijf jaar. Na die periode is er geen enkele garantie dat die maatregel verderloopt.

**AMENDEMENT Nr. 55**

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneekhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 19

In paragraaf 7, tweede lid, punt 5° schrappen.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 56.

**AMENDEMENT Nr. 56**

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneckhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 19

In paragraaf 7, tweede lid, punt 6° schrappen.

VERANTWOORDING

Hoewel de indieners van voorliggend amendement van oordeel zijn dat ze oog moeten hebben voor de belangen van jonge boeren, zien ze niet de link tussen de leeftijd van een boer en die mogelijkheid van opzeg. Als opzeg niet kan voor jonge boeren, dan zou dat in alle gevallen moeten gelden. Hier wordt alleen voor bebossing of natuurrealisatie die voorwaarde gesteld. Dat kan voor de indieners van voorliggend amendement niet de bedoeling zijn. Er zijn voldoende garanties ingebouwd om onterechte opzeg te vermijden.

**AMENDEMENT Nr. 57**

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneckhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 19

In paragraaf 7, tweede lid, 7°, punt a) schrappen.

VERANTWOORDING

Er is sprake van "minder geschikte landbouwgronden". Alleen die gronden zouden voor opzeg in aanmerking kunnen komen. De indieners van voorliggend amendement vinden dat het niet kan dat deze voorwaarde alleen geldt voor bebossing en natuurrealisatie. Maar daarnaast hebben ze grote vragen bij wat die "minder geschikte landbouwgronden" dan wel zijn. Het voorstel van decreet bepaalt dat dat afhangt van de textuurklasse en draineringsklasse en het ontbreken van landbouwtechnische ingrepen om ze 'meer geschikt' te maken (want ze zijn wel geschikt, maar 'beperkt'). Maar de klassen die daarvoor in aanmerking komen worden niet opgesomd. Het is dus erg onduidelijk. Het is aan de Vlaamse Regering om nadere regels en criteria vast te stellen. Wat de indieners van voorliggend amendement betreft, is dit een onuitvoerbaar element uit het voorstel decreet.



AMENDEMENT Nr. 58

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

Artikel 20

Paragraaf 3 vervangen door wat volgt:

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

VERANTWOORDING

De termijn voor het aanhouden van bebossing of natuurrealisatie wordt gealigneerd met de duurtijd van een natuurbeheerplan, te weten 24 jaar.

**AMENDEMENT Nr. 59**

voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneekhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman

Artikel 20

In paragraaf 3, op de zevende regel, het woord "goedgekeurd" vervangen door het woord "ingediend".

VERANTWOORDING

De opmaak van een natuurbeheerplan heeft men zelf in handen. De goedkeuring ervan hangt echter af van de overheid die daarvoor geen dwingende termijnen heeft en er bijvoorbeeld niet het budget voor heeft. In die zin kan het niet zo zijn dat de betrokkene gesanctioneerd wordt als de goedkeuring niet binnen de periode van drie jaar plaatsvindt.

**AMENDEMENT Nr. 60**

voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneekhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman

Artikel 24

In paragraaf 2 het tweede lid schrappen.

VERANTWOORDING

In de toelichting staat: "Zo kan er bijvoorbeeld geen verplichting tot het verbouwen van een specifieke teelt of het toepassen een specifieke teeltmethode worden opgelegd." Dat is totaal in tegenspraak met de wens van steeds meer gemeenten om hun gronden mee in te zetten voor een lokale voedselstrategie waarbij ze de landbouwgronden willen vrijwaren van verkoop en ze dus potentieel verdwijnen van de gronden uit de landbouw, maar in ruil wel willen dat die gronden deel gaan uitmaken van een voedsel- en landbouwaanpak. De Vlaamse Regering heeft de doelstelling om biologische landbouw te verdrievoudigen en de Europese Unie mikt op gemiddeld 25 procent biolandbouw. Het inzetten van gronden van openbare besturen kan daar een belangrijke hefboom in zijn. Openbare (vooral lokale) besturen verkopen nu massaal (landbouw)gronden aan de meestbiedende op de markt, ongeacht of het actieve boeren zijn of niet. Zou het niet wenselijk zijn om in te gaan op de oproep tot een moratorium op die verkopen en om die gronden te gebruiken om de voedselvoorziening sterker te verankeren?

**AMENDEMENT Nr. 61**

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneckhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 27

Het tweede lid schrappen.

VERANTWOORDING

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

**AMENDEMENT Nr. 62**

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneckhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 32

In het eerste lid punt 1° schrappen.

VERANTWOORDING

Zie de eerdere toelichtingen. De indieners van voorliggend amendement zijn van oordeel dat zulke bedingen wel mogelijk zouden moeten zijn.

**AMENDEMENT Nr. 63**

**voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege,
Jeremie Vaneckhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman**

Artikel 37

In het eerste lid, op de zesde regel, tussen het woord "pachtovereenkomst" en het woord "schendt" de woorden "of de plaatsbeschrijving" invoegen.

VERANTWOORDING

De mogelijke schade die een pachter kan aanbrengen heeft niet alleen te maken met het loutere aspect van de bebouwing, maar kan bijvoorbeeld ook slaan op de landschappelijke waarde van het gepachte goed. De beschrijving daarvan staat in de plaatsbeschrijving. Het is dus aangewezen om hier dan ook naar de plaatsbeschrijving te verwijzen.

**AMENDEMENT Nr. 64**

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

Artikel 45

Dit artikel vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

VERANTWOORDING

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

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

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



AMENDEMENT Nr. 65

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

Artikel 54

Het eerste lid vervangen door wat volgt:

"Als de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten, bevoorrechte familieleden van de overleden pachter zijn, brengt de tijdige kennisgeving, behoudens geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing mee, die begint op de dag van het overlijden van de vorige pachter."

VERANTWOORDING

Bij overlijden van de pachter is er pachtvernieuwing als de pacht wordt voortgezet door de bevoorrechte familieleden. Met dit amendement wordt verduidelijkt dat de nieuwe pachtperiode een aanvang neemt op de dag van het overlijden van de pachter.

**AMENDEMENT Nr. 66**

voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneekhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman

Hoofdstuk 13

Dit hoofdstuk, dat bestaat uit artikel 69, vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk 13. Vlaams landbouwgrondenobservatorium

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

De verrichtingen, vermeld in het eerste lid, betreffen:

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

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

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

VERANTWOORDING

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

**AMENDEMENT Nr. 67**

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

Artikel 71

Het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Als de betekening het startpunt van een termijn is, dan begint die termijn te lopen op de derde werkdag na de dag van de verzending of, in geval van betekening bij gerechtsdeurwaardersexploot, de dag van betekening van het gerechtsdeurwaardersexploot, of in geval van afgifte tegen ontvangstbewijs, de dag van de afgifte."

VERANTWOORDING

Dit is een technische aanpassing waarbij ook rekening wordt gehouden met afgifte tegen ontvangstbewijs als geldige wijze van betekening.

**AMENDEMENT Nr. 68**

voorgesteld door Chris Steenwegen, Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneckhout, Meyrem Almaci, Staf Aerts en Elisabeth Meuleman

Artikel 73

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

De indieners van voorliggend amendement begrijpen wel de bedoeling van dit artikel, maar stellen zich de vraag of een dergelijke formulering eigenlijk wel kan. Want eigenlijk zegt men hier dat alles onder het voorstel van Pachtdecreet valt: "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." De indieners van voorliggend amendement zijn ervan overtuigd dat dat juridisch moeilijk zal standhouden. En dus blijft de vraag of men op deze manier de uitwassen kan tegengaan. Wat met openbare besturen die de erfpacht toepassen? Wat met de aardappelindustrie die met contractteelt werkt? Zal deze bepaling dit tegenhouden?



AMENDEMENT Nr. 69

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

Artikel 88

Dit artikel vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

VERANTWOORDING

Voor een aantal specifieke situaties dient in een overgangsregeling te worden voorzien.

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

Voor erfpachten die zijn afgesloten voor de inwerkingtreding van het decreet zou het in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel zijn dat ze plots onder het toepassingsgebied van het decreet zouden vallen. Ook voor oude pachten waar nog in natura wordt betaald geldt dat die overeenkomst gerespecteerd blijft.

Oude loopbaanpachten zijn afgesloten totdat de pachter de leeftijd van 65 jaar bereikt. Het zou in strijd zijn met de rechtszekerheid om de duurtijd van die lopende contracten aan te passen.

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

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

